

ZAC DE L' AMPHITHEATRE Metz

DOSSIER DE CREATION

Août 2025



clement
blanchet
architecture

ATELIER
JOURS
PAYSAGISTES DPLG



SOMMAIRE

0 - PREAMBULE	6
1 - PRESENTATION DU PROJET	8
1.1 Un site en position stratégique dans une situation urbaine privilégiée	
1.2 Photographie aérienne de l'existant	
1.3 Objet de la modification du dossier de création et de réalisation	
1.4 L'historique du projet et ses dates clefs	
1.5 Première étape : 2000 - 2006	
1.6 Deuxième étape : 2006 - 2014	
2 - LES EVOLUTIONS DU PROJET	24
2.1 Justification et nouvelles ambitions de la ZAC	
2.2 L'état du projet avant les modifications	
2.3 Les fondements juridiques	
2.4 Les évolutions	
2.4.1 Avancement de la Phase 2 du Quartier de l'Amphithéâtre	
2.4.2 La traversée de Belchamps	
2.4.3 Le quartier de Ranconval	

3 - LES PLANS

86

- 3.1 Rappel des évolutions et des modifications du périmètre de la ZAC
- 3.2 Plan du périmètre initial de la ZAC
- 3.3 Plan du périmètre modifié de la ZAC
- 3.4 Plan de situation de la ZAC avant les modifications
- 3.5 Plan de situation de la ZAC modifié

4 – EXIGIBILITÉ DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

4.1 Conditions

Annexes : les plans de périmètre et de situation, l'Etude d'Impact

LISTE DES FIGURES

Figure 01: Carte d'insertion du quartier de l'Amphithéâtre dans sa première extension

Figure 02: Carte présentant les objets constituant le tissu urbain

Figure 03: Carte résumant les sites et les phases du projet, Kakémono, 2023

Figure 04: Plan Guide, ANMA, 2005

Figure 05: Plan du périmètre de la ZAC actualisé, ANMA, 2014,

Figure 06: Plan Guide, ANMA, 2013

Figure 07: Tracé de la traversée de Belchamps

Figure 08: Agraphie sur le paysage: Croquis présentant les nouveaux enjeux de la ZAC, CBA, 2023

Figure 09: Extraits des éléments de diagnostic, étude Metz Urbain Mobility 2030, 2021 + intégration de Ranconval

Figure 10: Étude AMO Programmation immobilière résidentielle, ZAC de l'Amphithéâtre, mai 2020, Adéquation – SAREMM

Figure 11 : Desserte du futur quartier

Figure 12: Principes paysagers fondateurs pour l'urbanisation du site 2

Figure 13 : Cartographie des connexions, CBA, 2024

Figure 14 : Séquence verte le long de la Seille, diagnostic de faisabilité Ranconval (source : SAREMM, Ville de Metz, avril 2022)

Figure 15 : Repérage des zones construites, CBA, 2022

Figure 16: Centre Pompidou Metz

Figure 17: Entrée nord du MUSE

Figure 18: Halle de l'Amphithéâtre, ANMA

Figure 19: Hôtel de Philippe Starck

Figure 20: Vue du parc vers le nord et les Arènes de Metz

Figure 21: La Seille traversée par la passerelle du Graoully

Figure 22: Vue du parc vers le sud et la Piscine Lothaire

Figure 23: La colline artificielle et 'Tremblement de Ciel'

Figure 24 : Situation des bâtiments emblématiques et état d'avancement des projets, Poster communiquant SAREMM, 2019

Figure 25: Extrait du Plan de Synthèse du PLU

Figure 26: Illustration de la Métropole de Metz (source : AGURAM)

Figure 27: Carte des coupures urbaines sur la Ville de Metz (source : AGURAM)

Figure 28: carte métropolitaine d'analyse urbaine, avant modification de la ZAC, CBA, 2022

Figure 29: carte métropolitaine d'analyse urbaine, après modification de la ZAC, CBA, 2022

Figure 30: Plan de masse, CBA, Atelier Jours, IRIS, 2023

Figure 31: Capture Drone vers le Nord, ZAC partie 1 et Centre-ville de Metz, 2022

Figure 32: Perspective du Site 2 du Quartier de l'Amphithéâtre, CBA, 2022

Figure 33: Carte illustrant les espaces verts publics et privés, Atelier Jours, 2022

Figure 34: Perspective d'ensemble de la Phase 2 du Quartier de l'Amphithéâtre, CBA, 2022

Figure 35: Carte des mobilités, IRIS, 2022

Figure 36: Photo aérienne illustrant la traversée sur la rue de Belchamps, CBA, 2024

Figure 37: perspective d'ambiance montrant la traversée Belchamps, CBA, 2023

Figure 38: perspective d'ambiance montrant la traversée Belchamps, CBA, 2023

Figure 39: Photo de site, CBA, 2024

Figure 40: Schéma illustrant les bâtiment à démolir/à réhabiliter, IRIS, 2024

Figure 41: Illustration ATELIERS 2/3/4/ - OTE - OTELIO - EXPUR, 2025

Figure 42: Photos de site ATELIERS 2/3/4/ - OTE - OTELIO - EXPUR, 2025

Figure 43: Photos de site ATELIERS 2/3/4/ - OTE - OTELIO - EXPUR, 2025

Figure 44: Photos de site ATELIERS 2/3/4/ - OTE - OTELIO - EXPUR, 2025

Figure 45: Photos de site ATELIERS 2/3/4/ - OTE - OTELIO - EXPUR, 2025

Figure 46: Photos de site ATELIERS 2/3/4/ - OTE - OTELIO - EXPUR, 2025

Figure 47: Photos de site ATELIERS 2/3/4/ - OTE - OTELIO - EXPUR, 2025

Figure 48: Photos de site ATELIERS 2/3/4/ - OTE - OTELIO - EXPUR, 2025

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 01 : Avancement des réalisations, 2025

Tableaux 02: Evolution de la programmation et Répartition de la programmation, IRIS, 2025

Tableau 03: Répartition de la nouvelle programmation pour la parcelle Belchamps, IRIS, 2024

0 - PREAMBULE

La présent Dossier de Création de ZAC a l'objectif de présenter les évolutions et les modifications apportées aux précédents dossiers de Création de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre.

Pour rappel, le Dossier de Création initial date de 2000,
la dernière modification date de 2014.

Le présent document est composé :

- d'une présentation générale du projet et de son historique depuis sa création ;
- des évolutions, les objectifs et les nouvelles ambitions de la ZAC ;
- des modifications précises ainsi que leur cadre législatif;
- des plans avant les modifications et des plans modifiés.

Aujourd'hui, Metz Métropole projette d'étendre le périmètre et de modifier les dossiers de création et de réalisation de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre.

Ainsi, par délibération du 30 mai 2023, le Conseil Métropolitain a décidé d'initier la procédure de modification des dossiers de Création et de Réalisation de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre.

Pétitionnaire:

Maître d'ouvrage, Aménageur :



SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DE RENOUVELLEMENT
DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ

SAREMM
48 place Mazelle
57000 Metz
03 66 32 57 57
SIRET : 361 800 436 00053

1 - PRESENTATION DU PROJET

1.1 Un site en position stratégique dans une situation urbaine privilégiée

Le projet s'inscrit sur le ban communal de Metz, commune du département de la Moselle, dans la région Grand Est. Metz est une commune de 42 km² comptant 120 875 habitants.

La ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) se situe plus précisément dans le quartier de l'Amphithéâtre, au Sud de la Gare, à l'Ouest du quartier Sablon et à l'Est du quartier de Plantière-Queuleu.

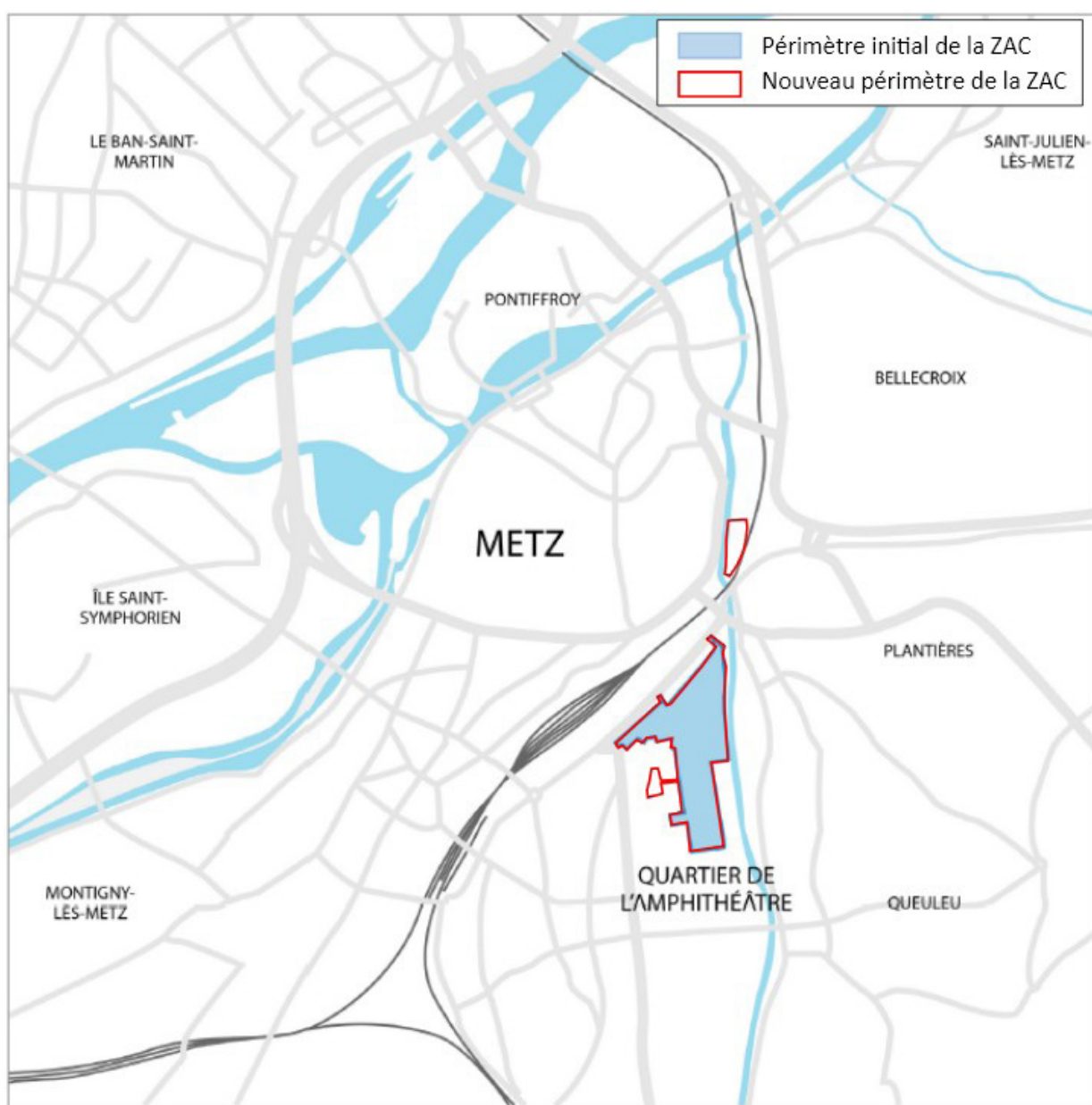


Figure 01: Localisation de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre dans la commune de Metz

Les trois sites d'intervention - Amphithéâtre, Belchamps et Ranconval -s'inscrivent dans un tissu urbain péricentral de reconversion structuré par les grandes infrastructures messines : la gare ferroviaire, la Seille et les axes majeurs (Avenue André Malraux, Avenue des Plantières). Cette cohérence morphologique permet de traiter globalement les enjeux de ce secteur stratégique.

De manière générale, le site du Quartier de l'Amphithéâtre est aujourd'hui entouré de plusieurs objets urbains remarquables, visibles dans la carte ci-contre: la gare de Metz, le Centre Pompidou-Metz, la Seille, les Jardins Jean-Marie Pelt et la Porte des Allemands.

Le quartier de l'Amphithéâtre présente ainsi un éventail de possibilités et d'ambitions à révéler :

- dessiner la ville de demain tout en tissant les liens structuraux avec le «déjà-là» ;
- utiliser la situation stratégique de ce site et son potentiel inexploré vis-à-vis du territoire urbanisé pour créer un réel atout pour la ville de Metz de demain ;
- mettre en valeur la proximité du site aux espaces verts et à l'eau au profit de la qualité d'habiter et des ambitions environnementales actuelles.

D'un point de vue historique,

Le Quartier de l'Amphithéâtre est situé sur une ancienne friche ferroviaire. Rappelant les vestiges gallo-romains d'un des plus vastes amphithéâtres de Gaule romaine de la fin du I^{er} siècle, le quartier occupe le site de l'ancienne gare de marchandises, libérée par la SERNAM en 1998. De la période allemande, ne subsistent que quelques murs de clôture en grès rose, à proximité du Centre Pompidou-Metz. Ce centre d'art a impulsé la construction d'un quartier mixte et de grande densité, équilibré par le Parc de la Seille (jardins Jean-Marie Pelt) de l'autre côté des voies ferrées. Le parc est conçu pour accueillir les crues de la Seille renaturée et offrir une grande palette d'ambiances végétales. Cette morphologie urbaine héritée d'un riche patrimoine historique génère aujourd'hui un tissu discontinu, avec d'importantes coupures créées par les infrastructures ferroviaires qui fragmentent les connexions entre le centre-ville historique et les quartiers résidentiels périphériques.

D'un point de vue régional,

A l'échelle régionale, le quart Nord-Est du quartier du Sablon a toujours occupé une situation stratégique dans le développement urbain de l'agglomération messine. En effet, depuis sa création, le "Quartier de l'Amphithéâtre", la partie la plus au Nord du Sablon, occupe un vaste site urbain en limite de Metz-centre, du Sablon et du quartier de Queuleu et se situe à la jonction de deux voies majeures d'accès au centre-ville :

l'Avenue des Plantières (Route de Strasbourg - RD 955) qui donne accès aux grands quartiers en développement du Sud-Est messin et à l'aéroport régional Metz-

Nancy Lorraine, et ;

l'Avenue André Malraux (RD 913) qui constitue l'artère principale des quartiers du Sablon et de Magny.

Par le biais du Quartier Ranconval, aujourd'hui intégré au périmètre de ZAC, la ZAC s'ancre d'autant plus dans le territoire Messin avec une proximité forte avec le Quartier Outre-Seille et par là même au cœur historique de Metz et une connexion directe à la RN233 (Voie rapide Est / Boulevard de Trève).

D'un point de vue des mobilités, sa position est particulièrement intéressante et est par ailleurs au commandement de deux passages "obligés" vers la rocade des boulevards du centre-ville, et ce tant pour les voitures que pour les transports urbain collectifs, pour les piétons ainsi que pour les vélos. Le Quartier de l'Amphithéâtre bénéficie également de la proximité de la gare ferroviaire de Metz.

1.2 Photographie aérienne de l'existant



Figure 02: Carte présentant les objets constituant le tissu urbain

1.3 Objet de la modification du dossier de Création et de Réalisation

Ce dossier vient présenter, dans la continuité avec le projet précédent, les modifications que la ZAC présente en termes d'emprises, de programmes, d'ambitions environnementales ainsi que de synthèse générale et cohérente. L'Eurométropole de Metz a confié à la SAREMM, par le biais d'un traité de concession d'aménagement daté du 20 décembre 2004, l'urbanisation de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre.

Une première partie de la ZAC (SITE 1-Phase 1) est aujourd'hui construite.

Le projet d'aménagement, depuis le premier plan directeur de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre établi par l'agence Nicolas Michelin et Associés (ANMA) en 2005, soit il y a plus de 20 ans, a connu différentes évolutions pour s'adapter au contexte urbain et aux enjeux actuels de la ville.

L'objet de la mise à jour du présent dossier de création de la ZAC est d'intégrer ces différentes modifications.

Ces modifications concernant le dossier de création de la ZAC consistent en :

1/ • L'extension du périmètre du SITE 2 (EXTENSION SITE 2) de la ZAC en intégrant l'emprise dite de « BELCHAMPS », située à l'Ouest de l'Avenue André Malraux. Cette emprise, d'une surface d'environ 1,2 ha permettra de créer une future traversée qui se veut être une alternative de desserte de la ZAC afin d'éviter les zones de saturation des passages de l'Amphithéâtre et de Plantières. Il s'agit d'un équipement public nécessaire au bon fonctionnement de la ZAC, notamment pour son Plan de Déplacement Urbain. Sa réalisation permettra de proposer une accessibilité supplémentaire à la ZAC et à délester un trafic significatif dans un quartier où les futures activités vont croître et donc faire augmenter le trafic déjà saturé.

La création d'une percée vers la rue de Belchamps impliquera la restructuration des terrains concernés, actuellement occupés par le supermarché MATCH de l'avenue Malraux. Ce barreau de liaison a ses emprises techniques réservées au PLU.

Cette nouvelle traversée sera composée d'une voie à double sens de circulation, de bandes cyclables, ainsi que d'un alignement d'arbres dans la continuité de l'existant. Cette traversée desservira également de nouveaux lots à bâtir.

2/ • L'ajout à la ZAC du SITE 3, le tènement « RANCONVAL », plus au nord, d'une superficie d'environ 2,6 ha, s'inscrit dans une continuité géographique certaines avec le quartier Amphithéâtre notamment dans le rapport étroit qu'entretient le site avec la Seille et le réseau viaire. Juxtaquant la porte des Allemands et faisant face au quartier Outre-Seille, il constitue une articulation stratégique entre la ZAC de l'Amphithéâtre et le centre-ville-historique de Metz. La libération de la Caserne de Ranconval par le SDIS 57 a amené L'Eurométropole et la Ville de

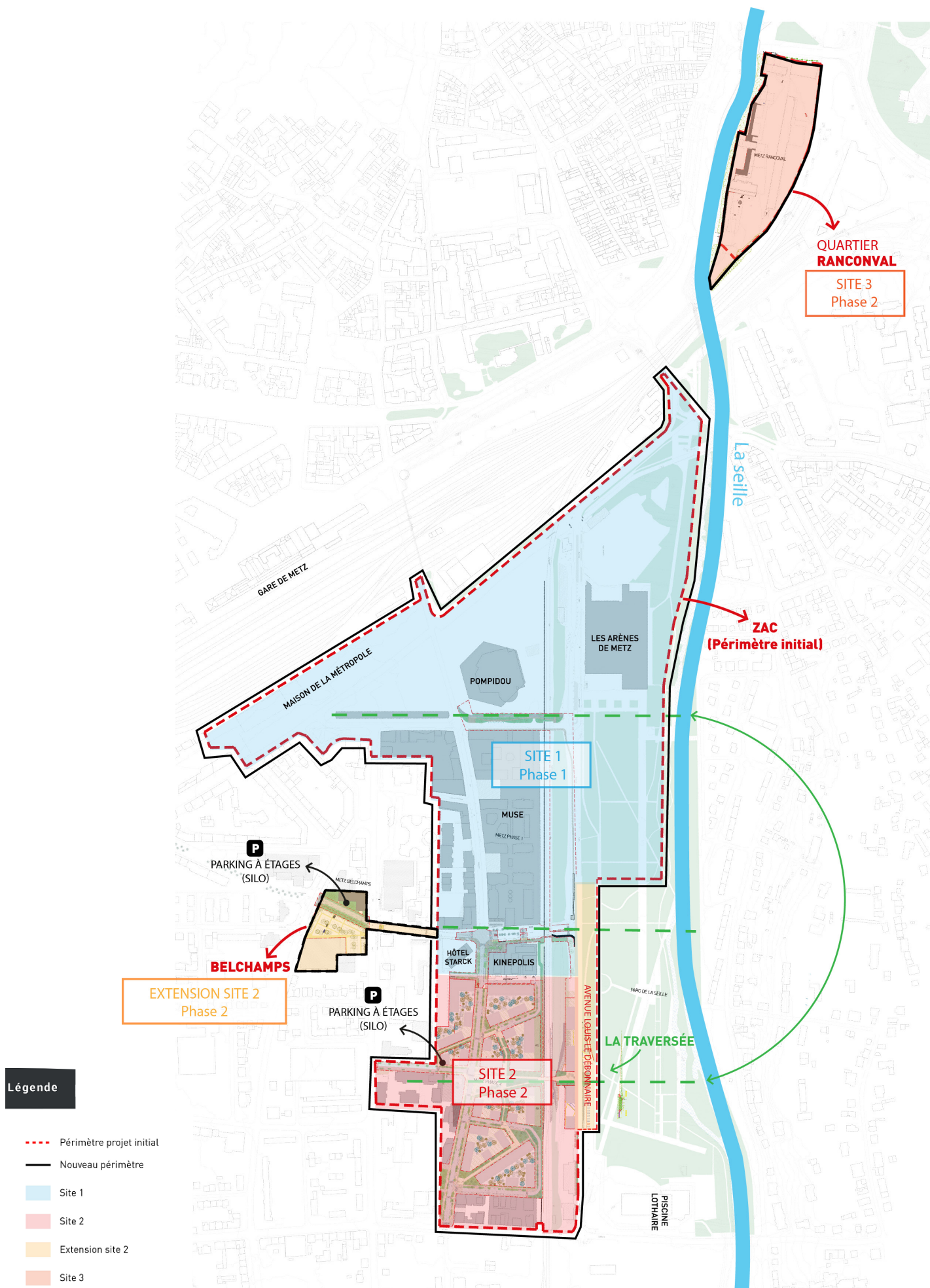


Figure 03: Carte résumant les sites et les phases du projet, Kakémono, 2023

Metz, à réfléchir à son devenir. Situé à proximité directe du centre-ville historique et bénéficiant d'un cadre paysager de qualité, ce site offre une opportunité de reconversion globale exceptionnelle. Les premières études, menées par la SAREMM dans le cadre d'un mandat d'études préalables ont permis de définir les grandes lignes programmatiques et d'aménagement du projet de reconversion : il s'agit de reconvertir le site en quartier d'habitation accompagné de quelques équipements, services et/ou activités associées. C'est pourquoi il a été choisi d'intégrer ce quartier à la ZAC de l'Amphithéâtre.

3/• Le redécoupage des lots du projet du SITE 2 (phase 2) situés au sud de la rue Jean Lorrain et une évolution des espaces publics. Le nouveau projet, à la programmation essentiellement d'habitat, permettra d'ouvrir des vues sur les repères du territoire et ainsi sortir le quartier de la situation d'enclavement dans un couloir orienté Nord-Sud dans lequel il était. Le nouveau projet comprend également l'urbanisation de la frange se situant le long de l'avenue Louis le Débonnaire, côté Est des voies ferrées, d'une superficie de 1,5 ha. Cette frange était déjà intégrée au périmètre de la ZAC, cependant la programmation et l'aménagement du secteur sont à redéfinir suite à l'abandon en 2018 du périmètre réservé pour une nouvelle ligne BHNS.

La ZAC du quartier de l'Amphithéâtre initiale présente une surface de 37,85 ha. En 2014, une surface de 0,76 ha a été intégrée au périmètre de ZAC.

Le quartier de la ZAC de l'Amphithéâtre s'étend donc sur 38,61 ha environ.

Les nouvelles ambitions portées par la ZAC viennent modifier le périmètre de la ZAC afin d'intégrer d'une part l'emprise de Belchamps (Extension du SITE 2) qui s'étend sur environ 1,2 ha, d'autre part le tènement Ranconval (SITE 3) d'une superficie d'environ 2,6 ha.

Le total des surfaces concernées par le présent dossier de création est donc de 42 ha.

Ce secteur étendu de la ZAC Amphithéâtre se caractérise par un tissu urbain discontinu, marqué par les coupures ferroviaires et les ruptures d'échelle entre ces grands équipements métropolitains et les quartiers résidentiels adjacents (Sablon, Plantière-Queuleu), générant des enjeux de continuité urbaine que le projet de ZAC Amphithéâtre modifié vise à réparer.

1.4 Historique du projet et ses dates clefs

La ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre a été créée par décision du Conseil Municipal de Metz le 25 février 2000 sur une superficie initiale de 37,8ha.

Par délibération du 27 janvier 2005, la Ville de Metz a approuvé le plan directeur de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre établi par l'Agence Nicolas Michelin et Associés (ANMA).

Le 27 juin 2005, la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole en a reconnu l'intérêt communautaire, tout comme le Conseil métropolitain du 2 octobre 2023. Elle dépasse en effet « l'échelle communale, par la nature et l'importance des projets », reprenant les termes de la délibération votée par le Conseil métropolitain du 15 novembre 2021.

L'aménagement de l'ensemble des espaces publics prévus de la première phase (trame viaire, ouvrages d'art, places et parvis, aménagements paysagers, ...) a été mené parallèlement à la sortie de terre des premiers îlots. La répartition des créations de surfaces, entre équipements publics, commerces, bureaux/activités et logement, a évolué au gré des programmes, depuis les premières constructions. Par convention d'aménagement du 20/12/2004, la ville de Metz à laquelle s'est substituée l'Eurométropole de Metz depuis, a confié à la SAREMM, l'aménagement de cette ZAC. Le traité a fait l'objet de différents avenants, le 16ème et dernier avenant en date a été signé le 9 juillet 2025 et a pour objet de modifier la répartition du forfait de rémunération de la SAREMM et de fixer une date de remise des Comptes-Rendus Annuels d'Activités établis par la SAREMM.

En quelques dates [et quelques bâtiments phare](#) :

- 2000 : Création de la ZAC - Ville de Metz
- 2000 : DUP et plan d'aménagement de zone (PAZ) pour la création de la ZAC
- 2000 : Etude d'impact originelle de la ZAC déposée avec la DUP et le PAZ
- [2001 : Ouverture des Arènes, palais omnisport](#)
- [2002 : Inauguration du parc de la Seille, rebaptisé jardins JM Pelt](#)
- 2004 : Approbation du programme des équipements publics (PEP) - Ville de Metz
- 2005 : Définition de l'intérêt communautaire en matière d'aménagement de l'espace
- 2005 : La ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre est reconnue d'intérêt communautaire
- 2006 : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC
- 2006 : Etude d'impact modifiée de la ZAC déposée avec le dossier de réalisation
- 2006 : Porter à Connaissance pour le raccordement de la partie ouest de la ZAC (eaux usées et eaux pluviales)
- 2007-2008 : Réactualisation archéologie / réévaluation des coûts de dépollution
- [2010 : Inauguration du centre Pompidou Metz](#)
- 2010 : Modification du schéma directeur

- 2010 : Dossier Loi sur l'Eau (seuil déclaratif) pour l'aménagement de l'Avenue de la Seille
- 2013 : Réalisation de la ZAC
- [2012-2017 : Construction du centre commercial MUSE](#)
- 2014 : Modification du périmètre de la ZAC
- 2013 : Décision de non-soumission à étude d'impact après examen au cas par cas pour un projet de commerces et bureaux (Arrêté DREAL-F04113P0106)
- 2016 : Décision de non-soumission à étude d'impact après examen au cas par cas pour un projet de construction immobilier mixte (Décision du 5 avril 2017)
- [2018 : Livraison du centre des congrès](#)
- [2018 : Démarrage des travaux de l'hôtel « Maison Heler »](#)
- 2019 : Décision de non-soumission à étude d'impact après examen au cas par cas pour un projet de construction d'un parking provisoire de 220 places (Décision du 26 novembre 2019)
- 2022 : Avenant 14 au traité de concession d'aménagement de 2004, portant son terme à fin 2032
- [2022 : Ouverture du cinéma Kinépolis](#)
- 2022 : Saisine de la MRAE pour un cadrage préalable à la mise à jour des dossiers de création et de réalisation de la ZAC (avis en annexe)
- 2023 : Concertation préalable avec le public dans le cadre de la modification du périmètre de la ZAC

En cours en 2025 :

- 2024-2025 : Modification des dossiers de création et de réalisation, notamment pour en élargir le périmètre et intégrer le quartier Ranconval
- 2025 : Etude d'impact modifiée de la ZAC à déposer avec les dossiers de création et de réalisation
- 2025 : Dossier Loi sur l'Eau (seuil déclaratif) pour la gestion des eaux pluviales liée aux espaces restants à aménager
- 2025 : Porter à Connaissance pour la gestion des eaux usées liée aux espaces restants à aménager

1.5 Première étape : 2000-2006

Le premier projet de ZAC fit l'objet de plusieurs « scénarii » d'aménagements successifs, chacun desquels répondait à des enjeux et à des objectifs précis.

Pour ce qui concerne la première étape du projet de ZAC,

d'un point de vue de l'aménagement, du paysage et des mobilités, le projet prévoyait la création d'une avenue Pompidou située à l'Ouest des voies ferrées de Metz-Marchandises : cet axe majeur, orienté Nord/Sud, se devait de devenir la facade active du nouveau quartier, l'avenue consacrée aux commerces, aux loisirs et aux services tertiaires.

L'espace ainsi libéré par la voie ferrée permettait de réaliser des logements en prise directe avec le parc de la Seille.

L'ancienne rue des Messageries devenait quant à elle une « voie verte ». Coté équipements, le projet plaçait la cité des Congrès, le multiplexe et un centre commercial au coeur du quartier, de part et d'autre d'une esplanade dans le prolongement de la rue de Belchamps. Cette option permettait de conjuguer logiquement une partie active de l'Est en bordure de l'avenue Pompidou et une partie résidentielle à l'ouest, en cohérence avec l'héritage historique.

Le projet se présentait ainsi orienté principalement selon deux axes géométriques : Nord-Sud et Est-Ouest.

d'un point de vue du programme, le nord du quartier regroupait la plupart des équipements publics structurants : le centre Pompidou et la nouvelle médiathèque implantés contre le talus ferroviaire, la cité des Congrès, le cinéma multiplexe et un hôtel au Sud de l'esplanade, cette dernière reliant la gare et bénéficiant d'un parquet urbain sur l'emprise de l'ancien amphithéâtre gallo-romain. Ce programme venait se positionner sur un sol public certes activé par ces équipements ambitieux, mais presque totalement minéral et imperméable.

En termes de surfaces, le projet prévoyait, en 2006 :

Logements : entre 115 000 m² et 135 000 m² de SHON soit 49%

Commerces : entre 30 000 m² et 40 000 m² de SHON soit 15%

Bureaux / activités : entre 40 000 m² et 60 000 m² de SHON soit 22%

Équipements publics de superstructure : entre 30 000 m² et 40 000 m² de SHON soit 14%

Soit un total compris entre 215 000 m² SHON et 275 000 m² SHON

Plan Guide de la première étape, Une trame Nord-Sud/ Est Ouest directrice

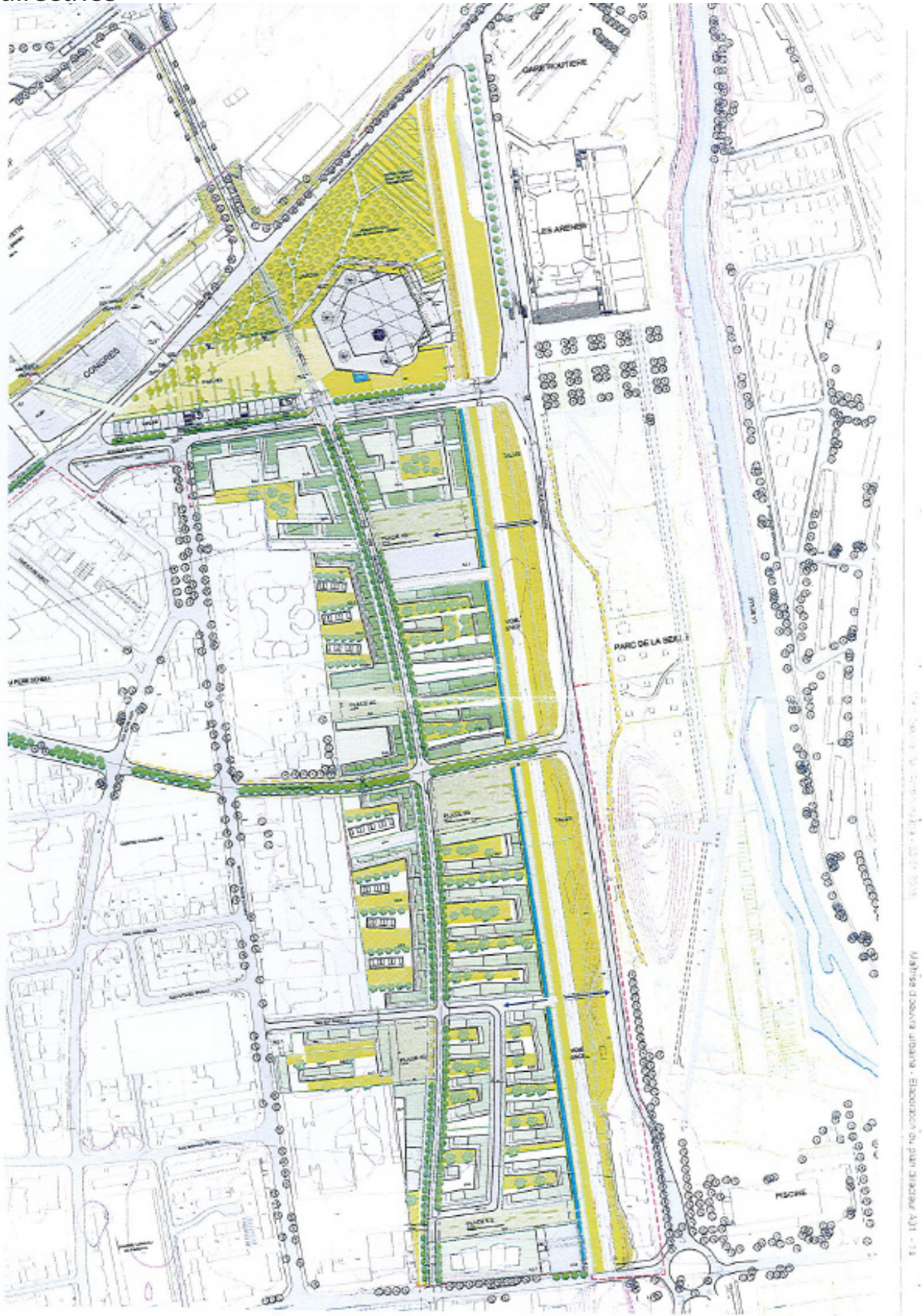


Figure 04: Plan Guide, ANMA, 2005

1.6 Deuxième étape : 2006-2014

La version initiale du projet était composée de deux axes principaux : un axe central Nord/Sud liant le quartier au centre-ville et à la gare et un axe traversant Est/Ouest menant aux Jardins JM Pelt et à l'avenue André Malraux.

Des bâtiments à vocation commerciale, culturelle, sportive ou d'habitation venaient compléter le projet.

L'objectif principal de cette deuxième étape du projet consiste en l'évolution de la surface totale de la ZAC: elle passe de 37.85 ha à 38.61 ha, intégrant ainsi deux parcelles en limite Sud des voies ferrées, au Nord de la ZAC.

Plan Guide de la deuxième étape, Un agrandissement au Sud.

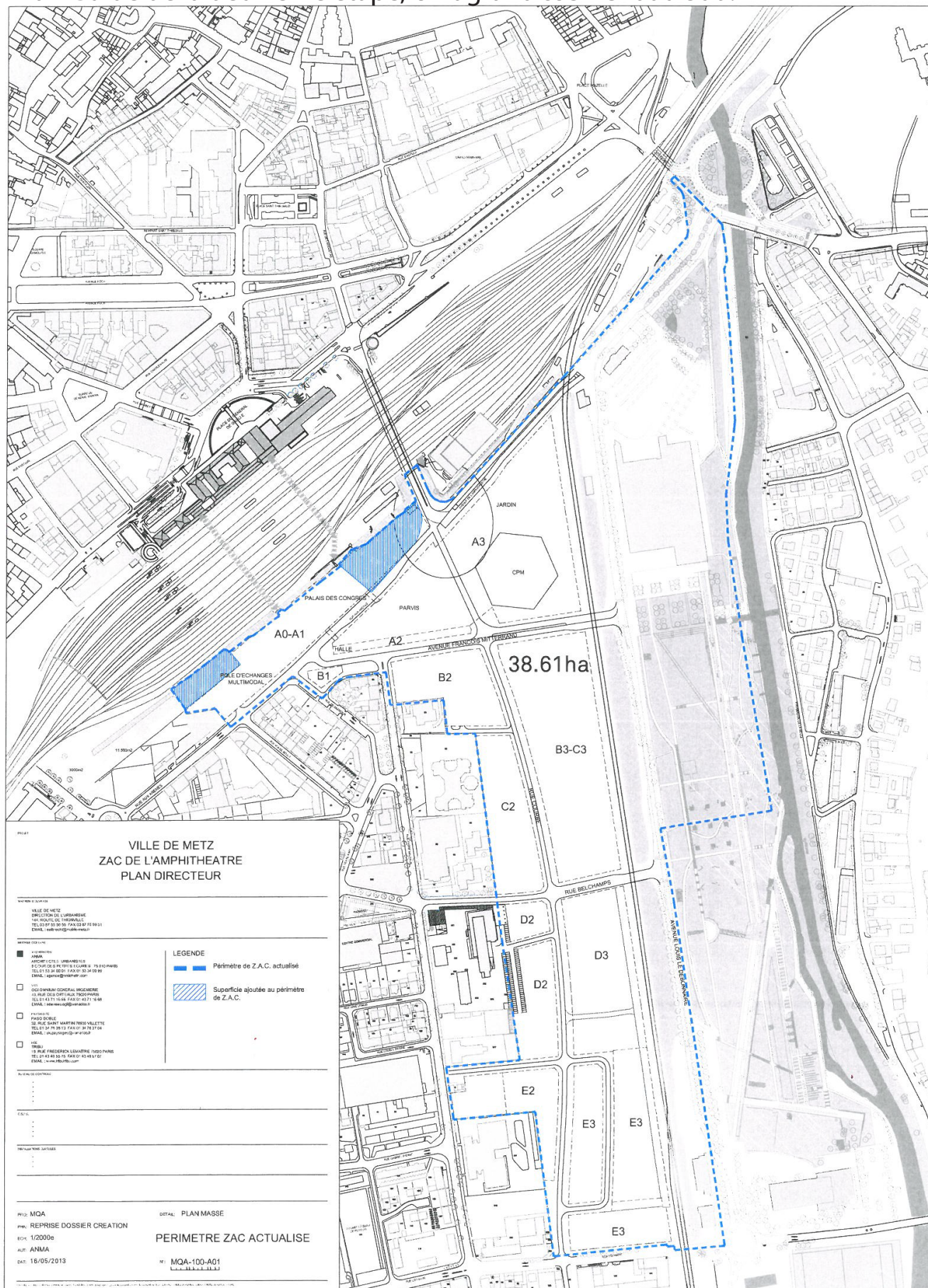


Figure 05: Plan du périmètre de la ZAC actualisé, ANMA, 2014
 CLEMENT BLANCHET ARCHITECTURE / ATELIER JOURS / IRIS CONSEIL

Le Plan Guide ci-contre, établi en 2013, présente la nouvelle stratégie de projet urbain, suivant l'évolution des enjeux et des ambitions du projet général de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre.

D'un point de vue de l'aménagement général, le projet mettait en valeur une rue courbe orientée Nord-Sud en continuité avec le passage de l'Amphithéâtre, qui se prolonge depuis le centre-ville (rue des Augustins). Sur les bords de cet axe fondateur du nouveau quartier, les places de la ZAC deviennent piétonnes et viennent ainsi qualifier les nouvelles constructions du Quartier. A ce jour, les places, et en général les espaces publics créés sont en très grande majorité minérale. Une nouvelle polarité est créée, reliant le centre à l'hypercentre de la ville de Metz, par le biais du passage de l'Amphithéâtre et des passages de la gare. Cette polarité est alimentée par des équipements majeurs tels que les Arènes, le centre Pompidou, le centre des Congrès et la gare SNCF.

Le Plan Guide de 2013 reprend les anciens axes principaux et tend à isoler la bande des voies ferrées à l'Est, créant ainsi une coupure avec le Parc de la Seille et son environnement naturel.

D'un point de vue des programmations, celle-ci a évolué :

- Logements : 130 075 m² SDP
 - dont logements sociaux 24 626 m²
 - dont logements en accession 105 449 m²
- Bureaux 57 855 m² de SDP
- Commerces 67 587 m² de SDP
- Hôtellerie 8 764 m² de SDP
- Equipements publics : 31 911 m² SDP

Soit un total de 296 192 m² SDP

Cela représente une augmentation des surfaces, en partie liée au passage de SHON à SDP, et également à l'évolution du programme commercial.

[illegible]

CLEMENT BLANCHET ARCHITECTURE / ATELIER JOURS / IRIS CONSEIL 23

2 - LES EVOLUTIONS DU PROJET

2.1 Justifications et nouvelles ambitions de la ZAC

Aujourd'hui, ce sont les nouvelles ambitions portées par la ZAC et validées politiquement qui motivent la démarche de modification de la ZAC. L'atteinte de ces nouvelles ambitions passe notamment par l'intégration de nouvelles emprises au périmètre de la ZAC.

La création d'une ZAC comprenant le quartier de l'Amphithéâtre et le quartier de Ranconval est ainsi la réponse adéquate à un territoire en pleine mutation et permettant de répondre, à une échelle de projet cohérente, à un éventail d'enjeux urbains et paysagers portés par la Métropole de Metz. Il s'agit d'une réponse territorialisée et adaptée, en adéquation avec les périmètres fonctionnels identifiés.

Les principaux enjeux urbains et attentes de l'agglomération de Metz sont les suivants :

- Favoriser par tous les moyens la mise en relation aisée de ces espaces avec le centre-ville historique et commerçant, et le centre gare ;
- Proposer des lieux privilégiés d'implantation des grands équipements publics par rapport à ces espaces ;
- Assurer un véritable partage des espaces, des circulations piétonnes comme sur roues ;
- Proposer une articulation des fonctions propres à l'espace public, de nature à optimiser la résolution des questions de déplacement ;
- Proposer les conditions à satisfaire pour garantir ou suggérer une animation quotidienne et temporaire de ces espaces ;
- Proposer des principes réglementaires, volumétriques, esthétiques et paysagers pour les bâtiments, ouvrages et occupations privatives du sol qui bordent et dialoguent avec les limites de chacun de ces espaces ;
- Proposer des solutions pour améliorer le confort dans les franchissements d'ouvrages pour tous les usagers et plus particulièrement les piétons ;
- Proposer des typologies et des modalités permettant de construire le long de la voie Metz-marchandise ;
- Proposer un cadre technique pour que les espaces publics offrent une qualité environnementale exemplaire, tant pour les usagers que pour la ville dans les modalités de leur gestion ;
- Adapter les nouveaux projets aux demandes climatiques contemporaines ;
- Faire preuve de sobriété d'un point de vue énergétique, des matériaux utilisés pour les constructions ainsi que pour les espaces verts publics et privés ;

- Envisager pour toutes les nouvelles constructions l'autonomie à toutes les échelles du projet et du territoire avoisinant, en veillant à la cohérence générale des paysages construits.

L'objectif pour la ZAC est ainsi de prendre en charge les nouvelles demandes contemporaines liées à la « Ville de Demain », et de créer une véritable continuité urbaine avec l'existant, afin d'améliorer le quotidien des habitants. Il s'agit d'assurer un développement cohérent du territoire messin pour répondre à la fois aux enjeux climatiques, liés à la proximité aux espaces verts et à l'eau, et à la fois au logement contemporain et aux modes de transports de la ville.

Les principaux enjeux de la ZAC multisite sont de :

- Donner de la continuité constructive et visuelle au Quartier Amphithéâtre, en l'ouvrant vers le parc de la Seille,
- Décloisonner le site de Ranconval,
- « Refaire la ville sur la ville » en créant un lien physique utile aux bonnes connexions (site de Belchamps),
- Franchir la Seille.

Les enjeux de structures urbaines et de complémentarité des programmes

La ZAC de l'Amphithéâtre est une des pièces de puzzle du secteur gare, compris au sens large et incluant les quartiers voisins. Le départ des pompiers du site Ranconval (ancienne caserne construite par Georges-Henri Pingusson dans les années 1970 et occupée par le SDIS 57 depuis cette période) permet le réaménagement de ce site, aujourd'hui fermé au public et de le réintégrer dans la trame urbaine. Dans ce sens, les structures urbaines telles que les axes routiers ou piétons, les trames vertes, mais aussi les parcours monumentaux, vont être complétés tant pour le site 2 au sud que pour le site 3 au nord-est.

Un des premiers désirs structurant la stratégie globale de l'opération est de fonder les alignements des axes urbains sur des percées visuelles, créant des connexions visuelles et symboliques avec des éléments clés du territoire local, mais aussi le désir d'inscrire de nouveaux espaces publics dans la continuité d'axes et de places existants. La structure «puzzle» de la ZAC de l'Amphithéâtre témoigne tout d'abord de la volonté de répondre efficacement aux enjeux du « déjà-là », c'est-à-dire de fournir une solution aux «coupures» présentes sur ce secteur.

Le site 1, la partie Nord de l'ancienne friche située au Sud de la Gare de Metz, a été conçu avec l'objectif de retisser les liens urbains existants tout en apportant des qualités urbaines et architecturales au nouveau quartier de la ZAC. Les équipements publics construits - Centre Pompidou-Metz, Centre des Congrès Robert Schuman, Palais omnisports Les Arènes - ont l'objectif de créer une nouvelle centralité active autour des thématiques de la culture, sport et du loisir qui dote d'un caractère propre cette nouvelle partie de ville, tout en étant inséré dans son contexte.

Ces équipements de rayonnement métropolitain génèrent des flux quotidiens importants (350 000 visiteurs/an au Centre Pompidou, congrès internationaux, événements sportifs) et structurent une polarité urbaine complémentaire au centre-ville historique, renforcée par la présence du pôle commercial Muse (110 enseignes) et la proximité de la gare TGV. La traversée Belchamps vient compléter la continuité du secteur au Sud de la gare, assurant ainsi la traversabilité routière et piétonne, ainsi qu'une couture urbaine permettant de créer une continuité spatiale volumétrique entre nord et sud.

Concernant le site 2, la partie Sud de l'ancienne friche située au Sud de la Gare de Metz, les 11 îlots projetés, principalement résidentiels, assurent aux nouveaux habitants l'accès à un quartier contemporain, à la fois urbain et vert, tout en assurant une liaison avec le Pars de la Seille à l'Est de la Seille.

Concernant le secteur Ranconval, l'enjeu est davantage de reconstituer la continuité de la trame verte-bleue qui longe la Seille, support de cheminements doux agréables et ombragés, que de compléter le maillage viaire circulé. Cette parcelle jusqu'ici fermée au public, doit, afin de pouvoir accueillir des programmes résidentiels, être réintégrée au tissu urbain Messin et mieux être connecté au quartier Outre-Seille : cela passe par la qualification des espaces publics créés, qui doivent au sud, entrer en résonnance avec la place Mazelle et au nord avec le parvis de la porte des Allemands. La nature « insulaire » du site, son rapport insolite (en balcon) à la Seille, mais aussi, son rapport de parenté avec les contreforts boisés situés plus au nord, en fait ses qualités, qui doivent être conservées et valorisées. Cela passe par un projet paysager ambitieux et par la limitation de la circulation automobile à la seule desserte des programmes qui vont s'y installer.



Figure 07: Tracé de la traversée de Belchamps

Le nouveau projet d'aménagement du site 2 du Quartier de l'Amphithéâtre propose une reconsidération de l'ilot archétypal français, en maximisant les points de vue, les connexions, l'accès à la lumière naturelle, et permettant à la nature de pénétrer dans la ville.

Le projet se développe comme une Skyline de volumes composites, à la fois verticaux et horizontaux, cherchant le lien avec le territoire et la nature environnante. La coupe progressive ainsi que les axes obliques des rues produisent une situation favorable à une mise en place variée des volumes de bâti, permettant de répondre à deux objectifs importants : celui de s'élever sans sacrifier l'accès à la lumière naturelle, et celui de maximiser les vues sur le territoire dans toutes les directions, et particulièrement vers le Parc de la Seille. Ainsi, la phase 2 peut jouir d'une échelle similaire à la phase 1, tout en profitant d'une grande continuité à la fois visuelle et sur les espaces publics avec le Parc.

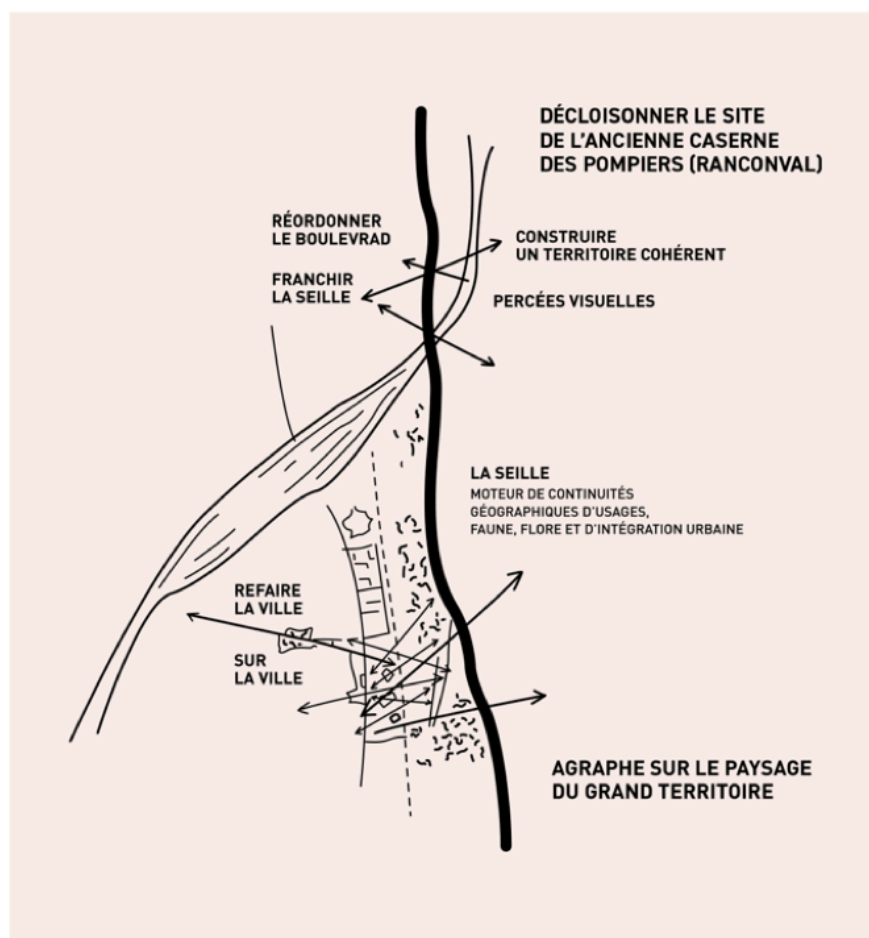


Figure 08: Agraphe sur le paysage: Croquis présentant les nouveaux enjeux de la ZAC, CBA, 2023

Pour l'Eurométropole de Metz, qui connaît une fuite des jeunes ménages et des familles vers la périphérie, le Programme Local de l'Habitat vise un regain d'attractivité du territoire, avec un objectif de production de 1 150 logements par an.

Cette ambition passe par la diversification de la typologie des logements, le développement de produits en accession sociale à la propriété, et l'instauration d'une politique foncière musclée.

De nombreux programmes sont en cours de développement et viendront répondre en bonne complémentarité à ces enjeux de diversification du parc de logement neuf sur l'ensemble des secteurs de la ZAC (voir illustration ci-dessous).

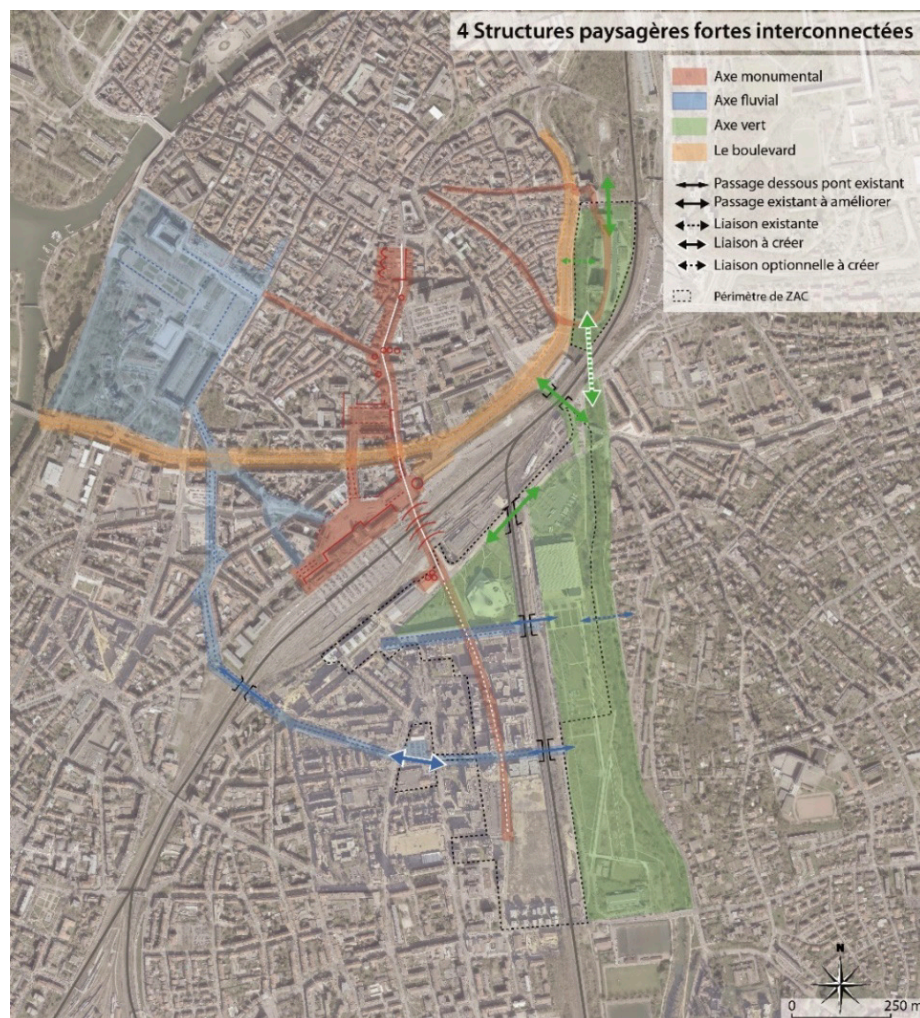


Figure 09: Extraits des éléments de diagnostic, étude Metz Urbain Mobility 2030, 2021 + intégration de Ranconval

Les enjeux de mobilité

La desserte du quartier s'insère dans une trame complexe du secteur gare, impacté par la coupure urbaine des voies ferrées.

Les lignes de BHNS viennent y répondre en partie, avec les compléments attendus par la ligne C (Terminus dans le secteur Ranconval). Notons également la présence dans ce secteur du pôle d'échange multimodal d'échelle métropolitaine. Par ailleurs, la gare routière des cars Intercités se situe à proximité des Arènes, et influe sur un trafic déjà saturé aux heures de pointe. L'extension du périmètre de la ZAC vient proposer un regard d'ensemble en intégrant le terminus de la future ligne C du Mettis et permet de connecter la ZAC sur sa partie ouest avec un accès supplémentaire.

La percée Belchamps porte ici un intérêt tant en matière de circulation à l'échelle locale pour la ZAC, qu'à l'échelle plus large pour la ville. En effet, il s'agit d'une alternative de desserte de la ZAC permettant d'éviter les zones de saturation des passages de l'Amphithéâtre et de Plantières.

ADEQUATION

1. Contexte

A Metz et sur les communes proches, une production de logements neufs réalisée majoritairement en opérations d'aménagement, en fort développement d'ici 2030

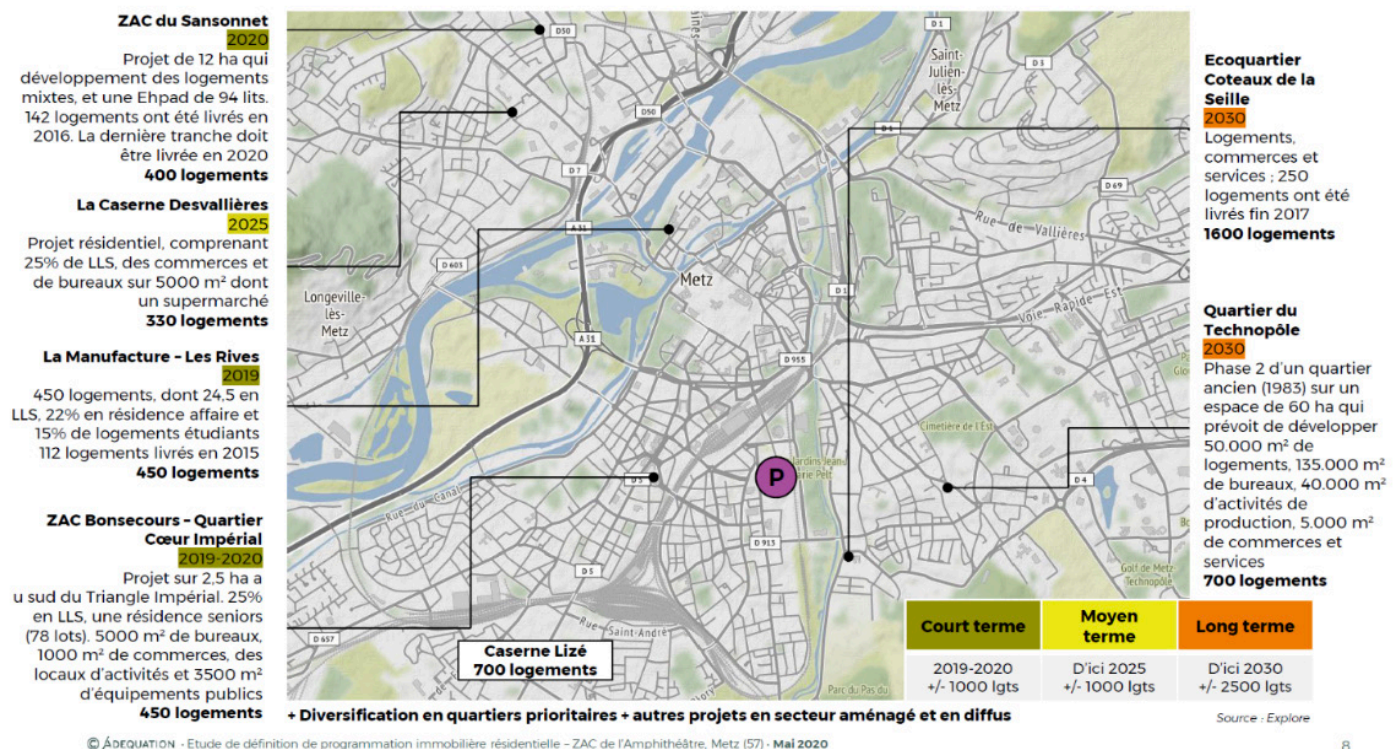


Figure 10: Étude AMO Programmation immobilière résidentielle, ZAC de l'Amphithéâtre, mai 2020, Adéquation – SAREMM

Les enjeux environnementaux climatiques et sociétaux

La nouvelle version du projet quartier Amphithéâtre propose un redécoupage des lots situés au Sud de la rue Jean Laurain, ainsi que la modification de la trame des espaces publics (site 2 phase 2).

Ce nouveau projet permet d'ouvrir des vues sur les « repères du territoire » mais aussi de sortir le quartier de la situation d'enclavement dans un couloir paysager orienter Nord-Sud dans lequel il s'inscrit.

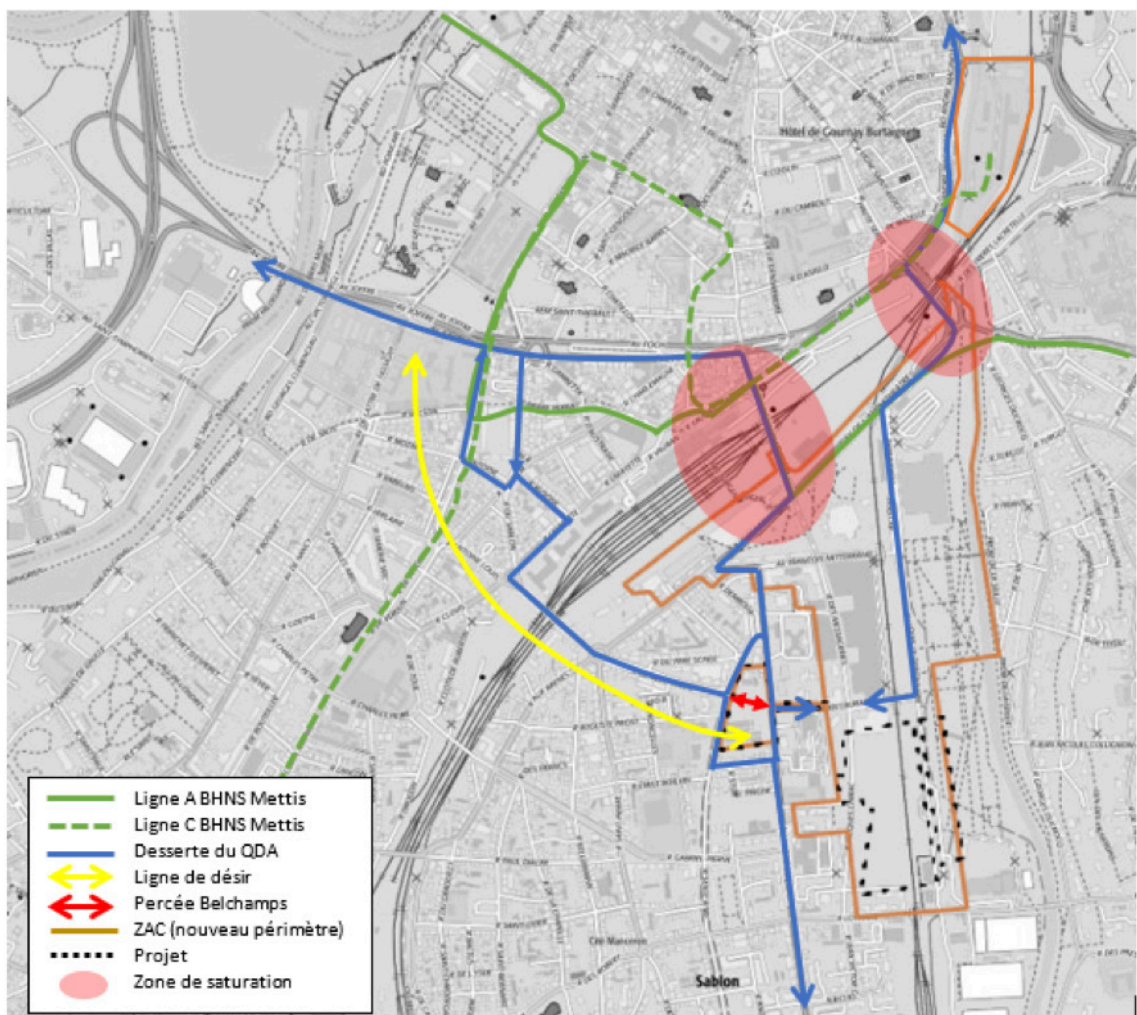


Figure 11: Schéma desserte du futur quartier

La traversée piétonne sous les voies SNCF, projetée entre le site 2 et le parc de la Seille, sera valorisée par un espace vert public généreux en lien direct avec la place Lou Albert-Lazard, plus minérale, et située à l'angle des rues Jacques Chirac et Mendès France.

Cet espace vert permettra de renforcer la trame verte vers le parc de la Seille et offre un nouvel espace public de qualité au quartier.

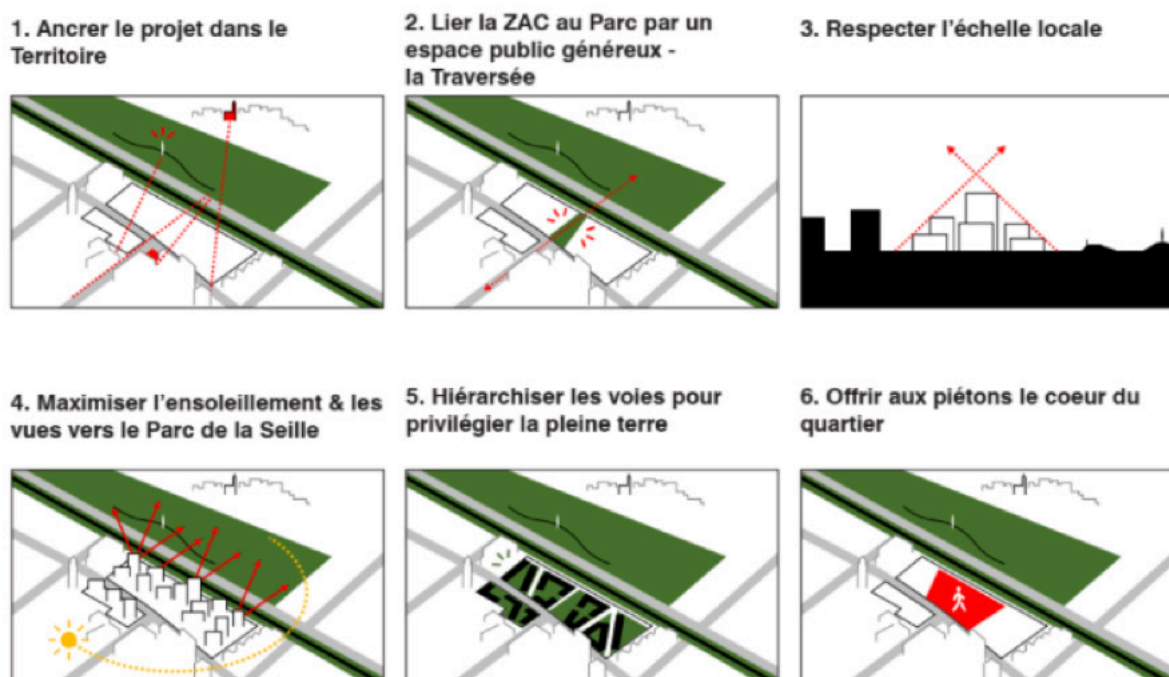


Figure 12: Principes paysagers fondateurs pour l'urbanisation du site 2

L'extension au site de Ranconval vient par ailleurs souligner le lien fort du cours d'eau entre les deux secteurs. Parfois nommée « Avenue de la Seille », l'ensemble des aménagements se répartissent dans un axe nord-sud.

Déjà très qualitatifs autour des berges dans la partie sud (n°1 et 2 sur la carte ci-dessous (Figure 14)) et structurés par les Jardins JM Pelt, ils viendront se poursuivre sur le secteur Ranconval, de l'autre côté des voies ferrées en bordure des anciennes fortifications de la ville, et jusqu'à la Porte des Allemands (n°3 sur la carte ci-dessous (Figure 16)).

Le site, occupé par le SDIS 57 depuis les années 70, est aujourd'hui imperméabilisé dans des proportions importantes. Cette imperméabilisation est étroitement liée à la nature des activités des pompiers : grande cour de manœuvre des camions d'intervention, zone de stationnement et de réparation des véhicules d'interventions, zones d'entraînement, etc. Le projet urbain, qui prévoit l'aménagement d'un quartier

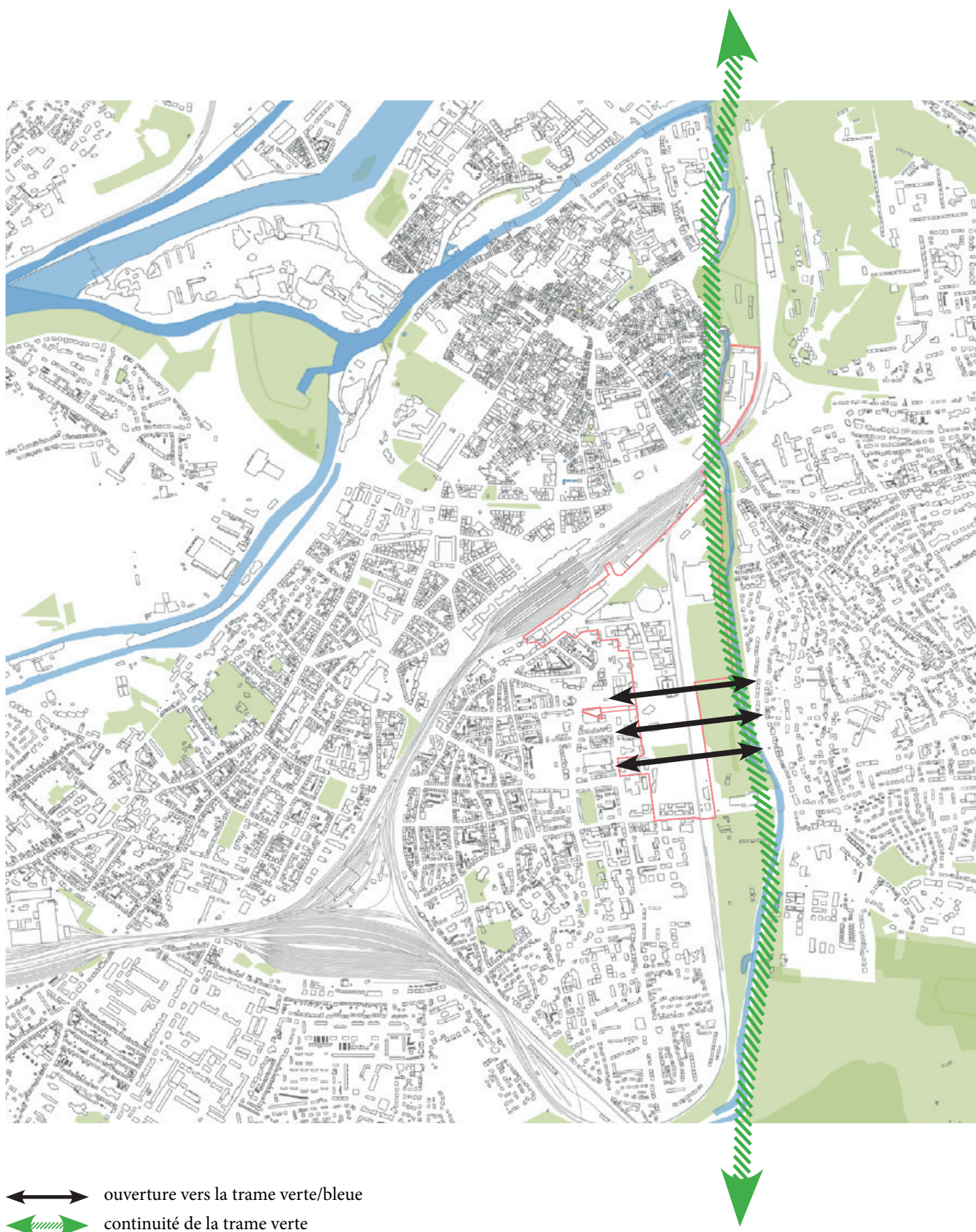


Figure 13: Cartographie des connexions, CBA, 2024

majoritairement résidentiel, s'attache à « renaturer » de manière importante le site en venant compléter et prolonger deux milieux paysagers présents sur ses abords : les ripisylves de la Seille d'une part et le boisement des contreforts, d'autre part. Le projet prévoit la mutation de la grande cour centrale en large cours planté, la préservation des arbres et ensembles arbustifs existants de la pointe sud ainsi que la valorisation des abords de Seille.

Cette intervention sur la trame paysagère permettra de limiter l'effet d'îlots de chaleur et de garantir ainsi le confort climatique pour les futurs habitants.



Figure 14 : Séquence verte le long de la Seille, diagnostic de faisabilité Ranconval (source : SAREMM, Ville de Metz, avril 2022)

2.2 L'état du projet avant les modifications

Aujourd'hui, le programme du SITE 1 (Phase 1) est construit, ainsi que la partie Sud de la ZAC, entre les voies ferrées SNCF à l'Est, la rue Lothaire et la rue Jacques Chirac.

Les bâtiments réalisés sont, en termes de surface:

Logements (m² SDP)	Commerces (m² SDP)	Bureaux/Activités (m² SDP)	Equipements publics (m² SDP)	TOTAL
71 716	68 197	59 566	30 037	230 486

Tableau 01 : Avancement des réalisations, 2025



Figure 15 : Repérage des zones construites, CBA, 2022

Les réalisations:

SITE 1: Le Quartier de l'Amphithéâtre réalisé

Le quartier Amphithéâtre se développe au sud de la Gare de Metz-Ville. L'entrée du quartier est définie par trois gestes architecturaux forts: la toile tendue du Centre Pompidou Metz de Shigeru Ban, les 180 mètres de long de la Halle de l'Amphithéâtre de ANMA, et le bâtiment de logement en surplomb dramatique sur le centre MUSE par la suite, donnant l'échelle de la phase 1 du projet. L'intervention du designer Philippe Stark apposant une maison sur une tour monolithique est le dernier chantier en cours, en bordure Sud du Centre Commercial MUSE.



Figure 16: Centre Pompidou Metz



Figure 17: Entrée nord du MUSE



Figure 18: Halle de l'Amphithéâtre, ANMA



Figure 19: Hôtel de Philippe Stark

SITE 1: Le Parc De La Seille / Jardins Jean Marie Pelt

Le long du quartier Amphithéâtre se déroule le Parc de la Seille, un aménagement paysager contemporain conçu par Jacques Coulon et Laure Planchais. Ce parc marque la première concrétisation du projet en 2002 en assurant la requalification d'un friche et de terrains de sport.

Bordé par la Seille, il intègre deux grands équipements : les Arènes de Metz, ainsi que la Piscine Lothaire. Son paysage est marqué par une colline artificielle centrale, en bordure de la phase 2 de la ZAC qui met en exergue à son point culminant la sculpture 'Tremblement de Ciel'.



Figure 20: Vue du parc vers le nord et les Arènes de Metz



Figure 21: La Seille traversée par la passerelle du Graoully



Figure 22: Vue du parc vers le sud et la Piscine Lothaire

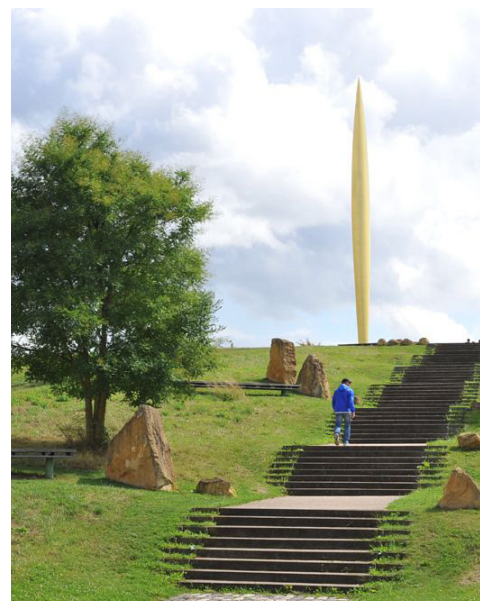


Figure 23: La colline artificielle et 'Tremblement de Ciel'

Dans sa globalité, les bâtiments emblématiques réalisés sont:

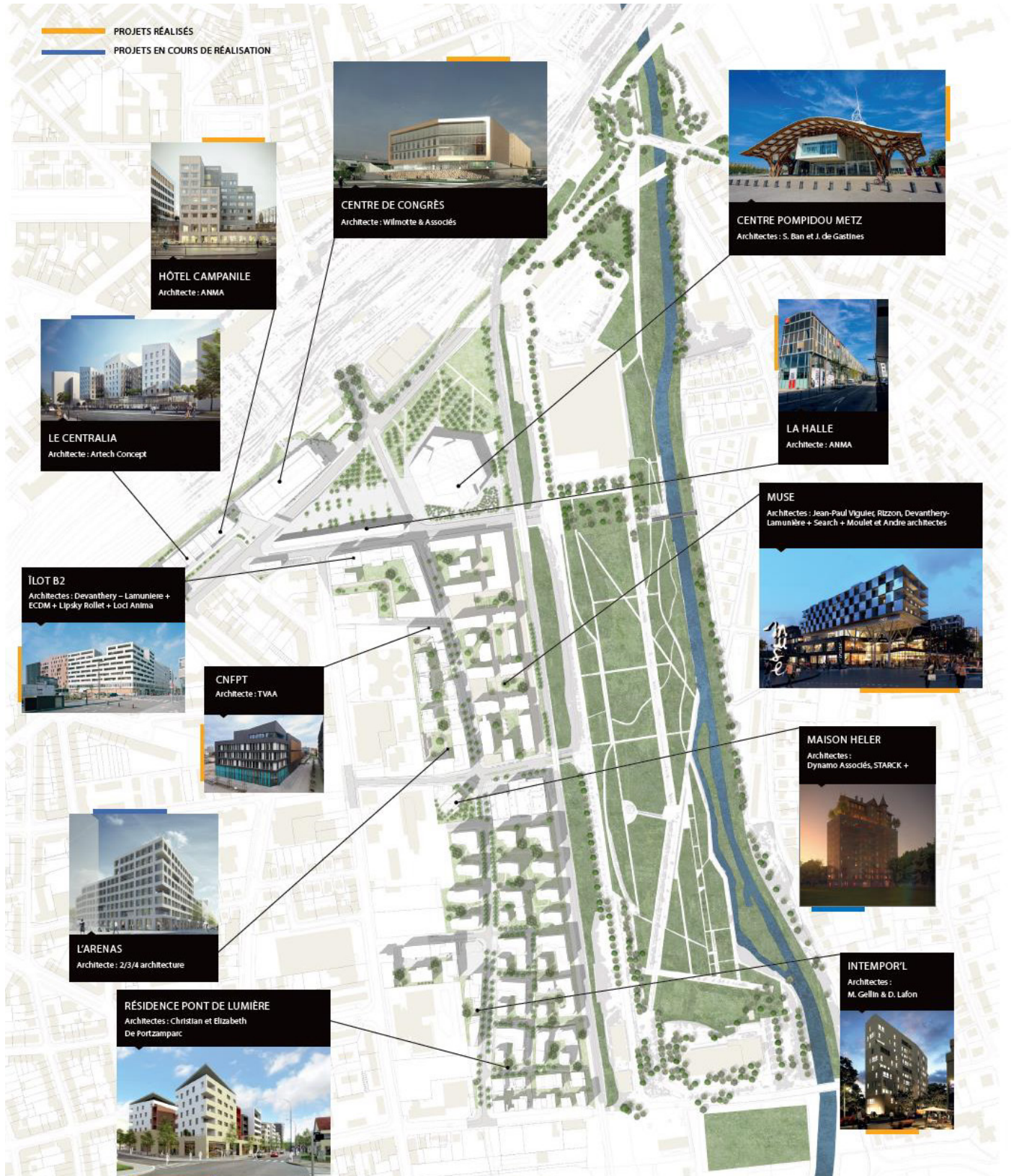


Figure 24 : Situation des bâtiments emblématiques et état d'avancement des projets, Poster communiquant SAREMM, 2019

2.3 Les fondements juridiques

1/ LA LEGISLATION

La modification du dossier de création et de réalisation intervient conformément aux dispositions des articles suivants:

Code de l'Urbanisme:

Article R*311-2 Version en vigueur depuis le 05 juillet 2020

Modifié par Décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 - art. 19

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application de l'article L. 103-6. Le dossier de création comprend :

- a) 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 ;
 - b) Un plan de situation ;
 - c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
 - d) 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. 122-3-1 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.

Conformément à l'article 21 du décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020, ces dispositions s'appliquent aux demandes d'avis ou d'examen au cas par cas et aux demandes déposées en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement qui sont enregistrées à compter du 5 juillet 2020.

Article R*311-3 Version en vigueur depuis le 28 mars 2001

Modifié par Décret n°2001-261 du 27 mars 2001 - art. 1 () JORF 28 mars 2001

Lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a pris l'initiative de la création de la zone, la délibération approuvant le dossier de la zone porte création de celle-ci.

Dans les autres cas, la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone adresse le dossier de création à l'autorité compétente pour la créer. Dans le cas prévu à l'article R. 311-4, elle l'adresse également à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en vue de recueillir son avis.

Article R*311-5 Version en vigueur depuis le 28 janvier 2012

Modifié par Décret n°2012-87 du 25 janvier 2012 - art. 2

L'acte qui crée la zone d'aménagement concerté en délimite le ou les périmètres. Il indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone. Il mentionne le régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

Il est affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre publié :

- a) Lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales ou, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 dudit code si un tel recueil existe ;
- b) Lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral, au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues au deuxième alinéa ci-dessus. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent est celle du premier jour où il est effectué.

Article R311-6 Version en vigueur depuis le 28 novembre 2016

Modifié par Décret n°2016-1613 du 25 novembre 2016 - art. 2

L'aménagement et l'équipement de la zone sont réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables. Lorsque la commune est couverte par un plan local

d'urbanisme, la réalisation de la zone d'aménagement concerté est subordonnée au respect de l'article L. 151-42.

L'aménagement et l'équipement de la zone sont :

1° Soit conduits directement par la personne morale qui a pris l'initiative de sa création ;

2° Soit concédés, par cette personne morale, dans les conditions définies par les articles L. 300-4 à L. 300-5-2.

Lorsque l'opération doit faire l'objet d'une étude de sécurité publique en application de l'article R. 114-1, cette étude doit être reçue par la sous-commission départementale pour la sécurité publique de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité avant le commencement des travaux de réalisation des voies et espaces publics.

Article R*311-7 Version en vigueur depuis le 23 mai 2019

Modifié par Décret n°2019-481 du 21 mai 2019 - art. 3

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :

- a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone.

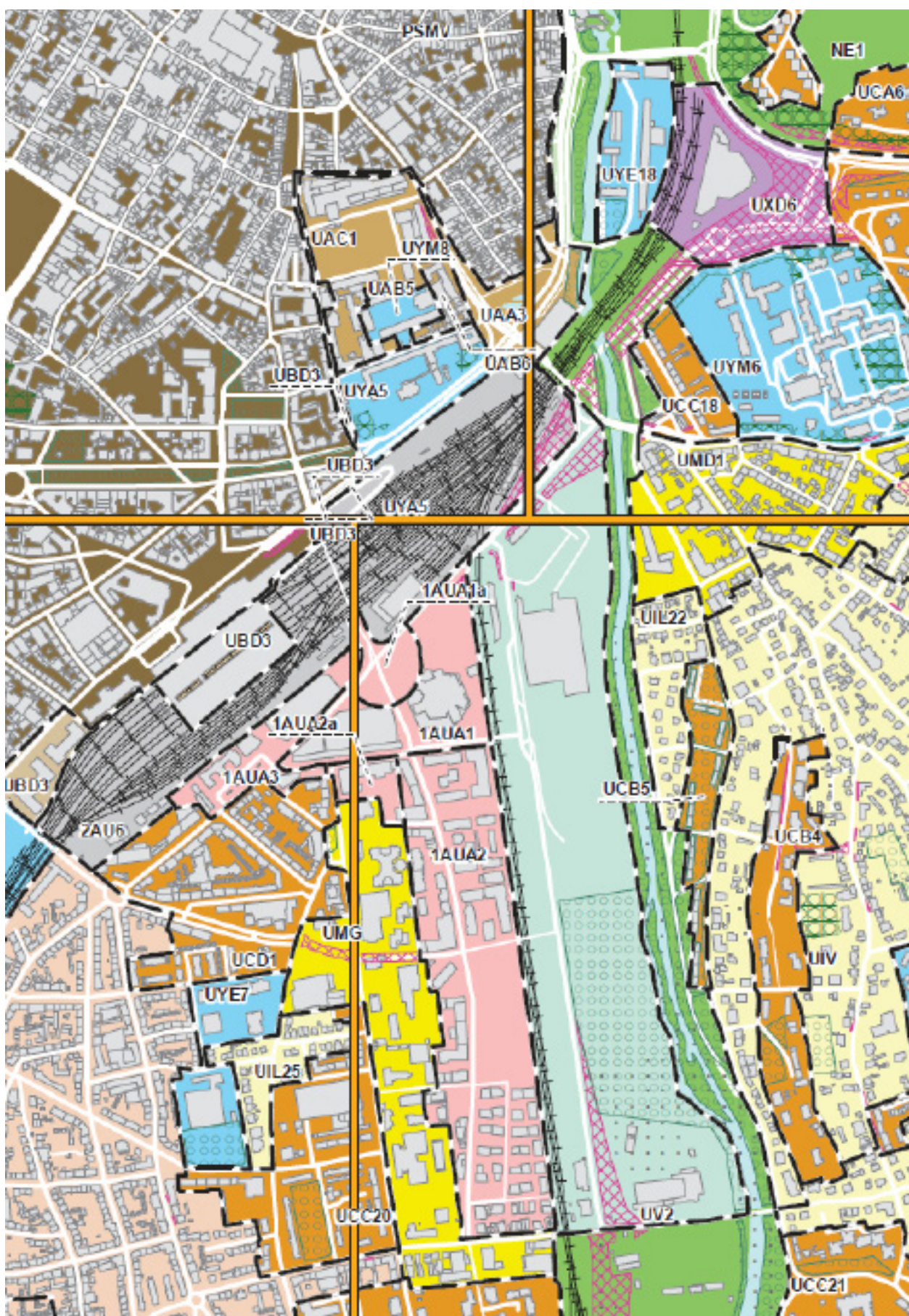


Figure 25: Extrait du Plan de Synthèse du PLU

Article R313-1 Version en vigueur depuis le 01 avril 2017

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

Un plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être établi sur tout ou partie d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-3 du code du patrimoine.

La commune de Metz n'est pas concernée par un SAGE.

2/ LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le PLU:

Les zones intéressées par le règlement écrit sont:

- 1AUA1/2 et UMG pour les secteurs Amphi 1, 2 et le site de la Rue de Belchamps
- UV2 pour l'Avenue Débonnaire,
- UYE18 pour le site de Ranconval.

Les principaux articles relevant de l'intérêt dans le cadre du présent dossier sont listés ci-dessous. Néanmoins, l'ensemble des articles et ses annexes sont pris en compte dans le cadre de la constitution du présent dossier.

Concernant la zone 1AUA1/2:

1AUA1 : le secteur 1AUA1, au nord-est du quartier de l'Amphithéâtre, correspond au site d'implantation du Centre Pompidou Metz et à ses abords.

1AUA2 : Le secteur 1AUA2 correspond aux emprises comprises entre l'ancienne rue des Messageries et la voie ferrée de Metz-Marchandises.

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.2 Dispositions relatives à certains secteurs

Dans le secteur 1AUA1a, est interdite toute construction ou utilisation du sol conduisant à la destruction ou à l'oblitération, même partielle, des vestiges archéologiques de l'amphithéâtre.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dispositions communes

Les constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites peuvent être autorisées sous réserve que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU, ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Titre 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AUA - - P.L.U. de Metz – Version 20200210 issue de la Modification n°10 –
REGLEMENT 80/154

- qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier,

- qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.
- La réhabilitation, la transformation et la rénovation des immeubles existants est autorisée sous réserve que ces travaux soient compatibles avec le parti d'urbanisme de la zone.

Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement. Lorsqu'elles sont situées dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations repérées au règlement graphique, les constructions, installations et aménagements de toutes natures doivent respecter les dispositions de la servitude de PPRI annexée au PLU.

2.2 Dispositions relatives à certains secteurs

Secteur 1AUA2 : dans la « bande énergétique » repérée au règlement graphique, la création d'une voie pompiers, d'accès aux immeubles ou nécessaires à leur fonctionnement, de voies de livraison, de cheminements piétons, d'aires de stationnement sous réserve des dispositions de l'article 12, ainsi que les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés en complément des aménagements paysagers. Toutefois, sont interdits dans la bande énergétique les espaces de stockage de marchandises ou de déchets.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait du domaine public.

Dans les zones 1AUA2 et 1AUA3, les débords de construction sur le domaine public sont autorisés dans la limite de 2m par rapport à l'alignement de la voie publique, à condition de se situer à une hauteur minimale de 5m par rapport au niveau définitif d'aménagement du domaine public.

Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage (hauteur limitée, choix des matériaux,...).

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions communes

La hauteur des immeubles doit tenir compte de leur situation dans le site et de leur rapport avec les espaces et immeubles riverains.

La hauteur maximale de l'édifice ne peut excéder la cote suivante au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère :

- 196m NGF dans le secteur 1AUA1.
- 200m NGF dans les secteurs 1AUA2 et 1AUA3 où la réalisation d'immeubles d'une plus grande hauteur pourra être autorisée ponctuellement pour des raisons de mise en valeur architecturale, dans la limite de 8m supplémentaires.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux grands équipements localisés repérés au règlement graphique.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions communes

Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ;

Dans les espaces libres de toute emprise au sol de construction :

- 30% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre. Lorsque ces espaces privés sont destinés à un usage public, cette règle ne s'applique pas.

Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

13.2 Dispositions relatives à certains secteurs

Dans le secteur 1AUA2 :

- L'aménagement des espaces libres, qu'ils soient sur sol naturel, rapporté, ou sur dalle, doit privilégier la plantation d'arbres et d'arbustes et l'aménagement d'espaces verts. Une surface d'au moins 50% de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espaces plantés. Lorsque ces espaces libres de toute emprise

au sol de construction sont privés et destinés à un usage public, cette règle ne s'applique pas.

- Dans le cas d'espaces libres d'un seul tenant commun à plusieurs propriétés d'un même îlot, il sera recherché une cohérence d'ensemble de l'aménagement, propice à une gestion et à un usage communs.

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription.

Concernant la zone UV2:

UV2: Avenue Débonnaire

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pour les constructions ou installations existantes, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas de nature, par leur destination, leur importance ou leur aspect, à porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, les qualités paysagères du secteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant un rapport direct avec une activité sportive, touristique, sociale, culturelle, scolaire, ferroviaire, de loisirs ainsi que les parcs de stationnement.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés et sous réserve de leur intégration optimale dans le paysage.

ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès

présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile. Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé à condition qu'il soit nécessaire pour permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) et jamais inférieure à 3m.

Toutefois, lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

À moins que le parti architectural de la construction à édifier ne justifie l'opportunité de constituer un signal dans le grand paysage de la ville, la hauteur des constructions à édifier devra être compatible avec le vélum général du quartier urbain dans lequel elles sont implantées.

Ne sont pas soumises à ces règles, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Aspect extérieur des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

Concernant la zone UMG:

UMG : avenue André Malraux.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :

- à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
- à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les constructions à caractère industriel.

Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.

Les constructions nouvelles à usage agricole.

Les dépôts à l'air libre de toutes natures.

Les habitations légères de loisirs.

Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Dispositions communes

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la section 2 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions communes

Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur excède celle qui est fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.

Dans le cas de constructions contiguës, la corniche ou l'égout du toit ne doit pas dépasser de plus de 2m la corniche ou l'égout du toit du bâtiment voisin le plus haut.

Aménagement des combles :

- pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'aménagement d'un ou plusieurs niveaux de combles ne pourra être autorisé que sous réserve que les modifications apportées ne nuisent pas à la cohérence architecturale ni à l'aspect de la construction.

Dans le cas de terrain en pente, la nouvelle construction doit s'adapter en tout point à la pente naturelle du terrain et aucune partie de l'immeuble à construire ne peut comporter un nombre de niveaux supérieur à la hauteur autorisée.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3m comptés du sol naturel à l'égout du toit.

Ne sont pas soumises aux règles du présent article les constructions et installations

nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UMG, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser huit étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+8) à concurrence de 29m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.

ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet hors des voies publiques ou privées destinées à entrer dans le domaine public, dans les conditions fixées à la fin du présent règlement.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux

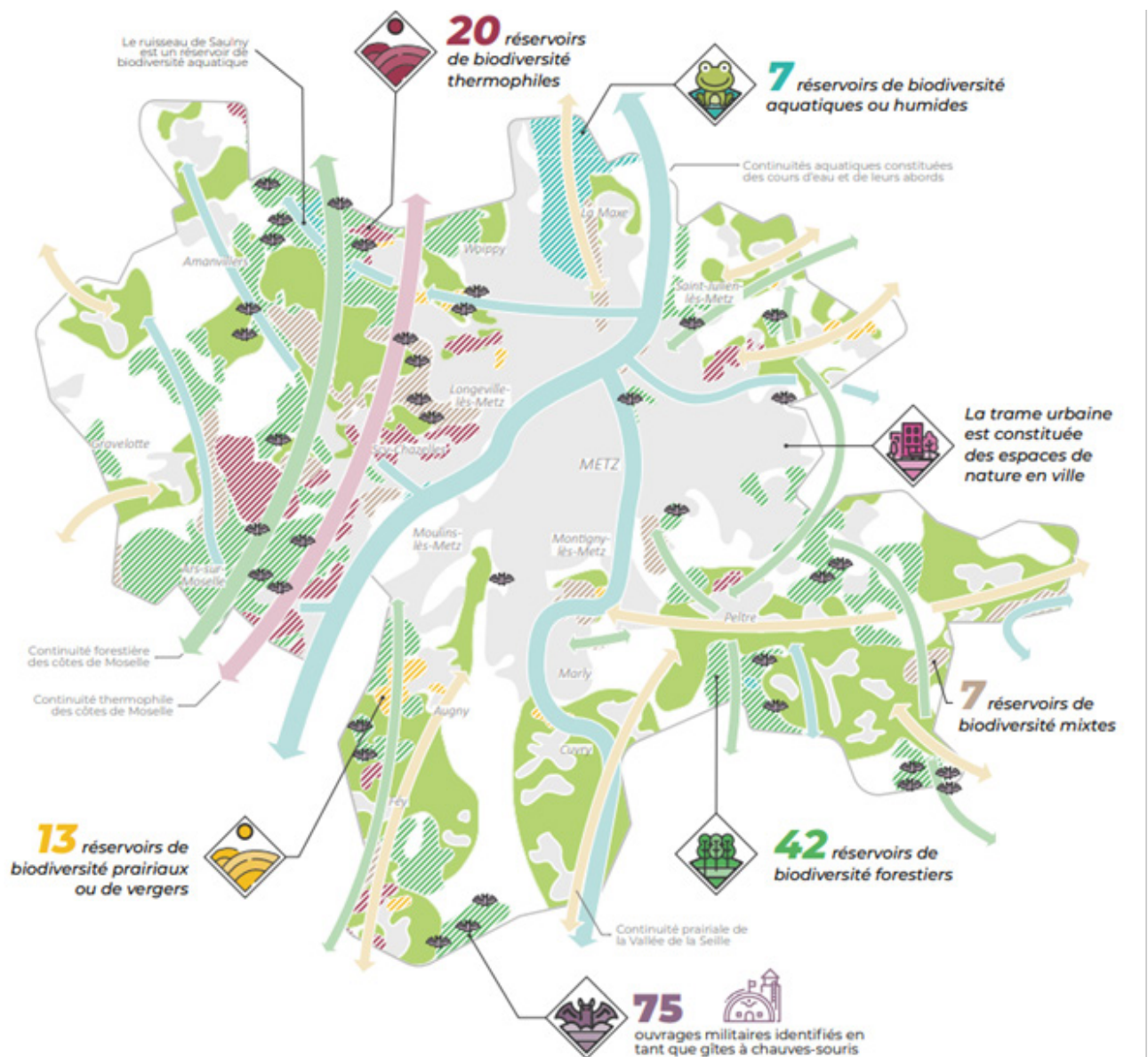


Figure 26: Illustration de la Métropole de Metz (source : AGURAM)

immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé;

20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².

Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, la limite du domaine privé sur le domaine public devra être bien identifiée et la marge de reculement devra faire l'objet d'un aménagement qualitatif ou être aménagée en espace vert de pleine terre et planté.

Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié. En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être

aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre. Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription

[Concernant la zone UYE18:](#)

UYE : Dans ce secteur ont été regroupés les principales zones d'équipements et services publics, hors quartiers patrimoniaux.

ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur excède celle fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU.

Dans les secteurs UYE, UYM et UYT, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser quatre étages audessus du rez-de-chaussée (R+4) à concurrence de 17m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit. Pour les constructions nouvelles, un seul niveau de combles peut être aménagé.

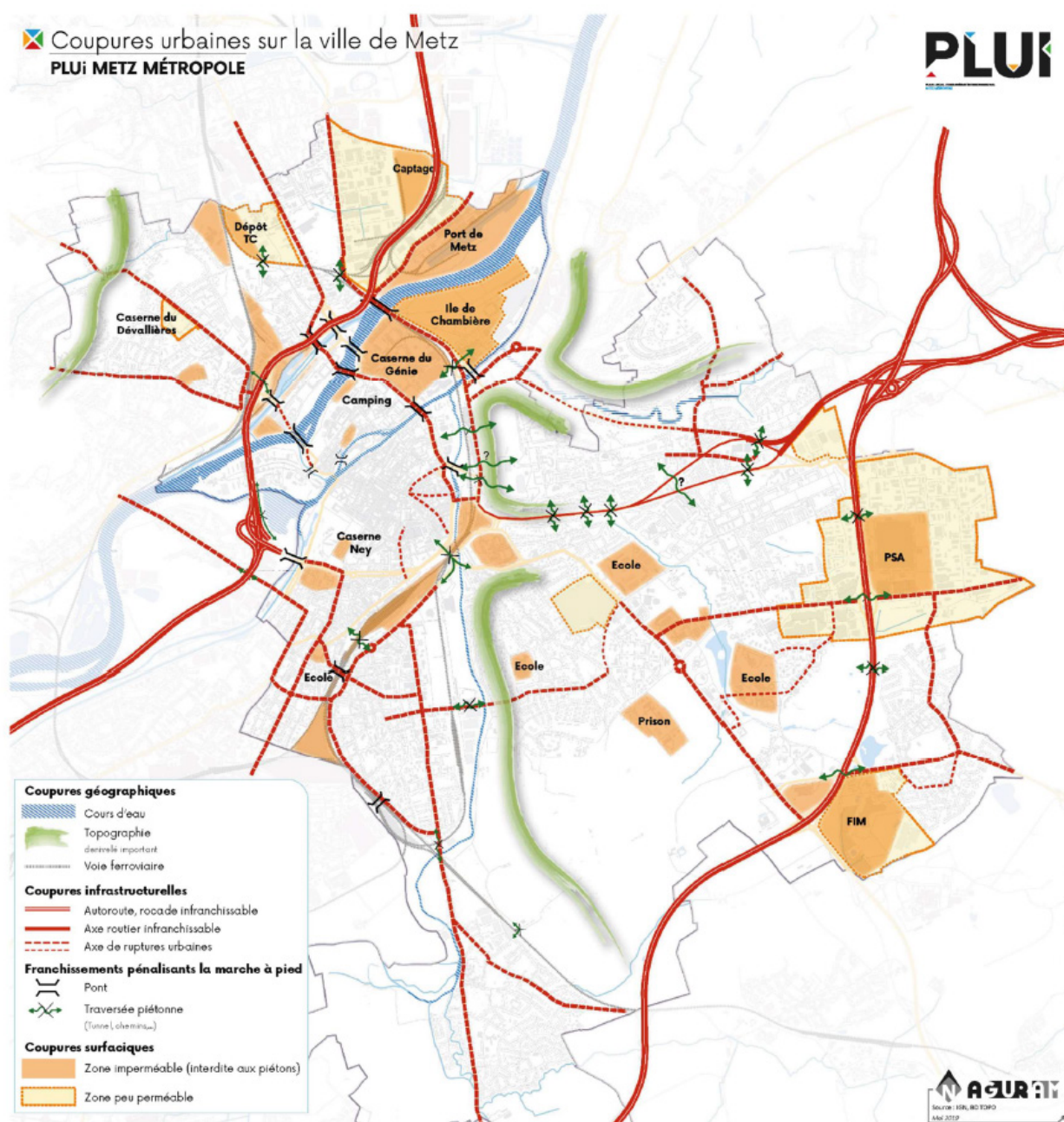


Figure 27: Carte des coupures urbaines sur la Ville de Metz (source : AGURAM)

Toutefois :

- dans les secteurs UYM8, UYM9 et UYM10, les constructions ne devront pas dépasser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) à concurrence de 13m comptés du niveau du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit.
 - dans les zones concernées par un risque identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la hauteur des constructions autorisées est comptée depuis le niveau de la cote de référence reportée sur le plan de zonage du PPRI.
- Ne sont pas soumises à ces règles, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ; 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m².

Toutefois :

- cette règle ne s'applique pas dans les secteurs UYA et UYB.
 - dans les secteurs UYM où 30% au moins des espaces libres de toute emprise de construction, doivent être aménagés en espace vert et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements. Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté.
- Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié. Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription.

Le PLUi (PADD, OAP)

L'Eurométropole de Metz était doté d'un PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal) approuvé le 3 juin 2024. Par ordonnance du 8 novembre 2024, le Tribunal administratif de Strasbourg a suspendu les zones 1AU, 2AU et les OAP sectorielles du PLUi. Dans ces périmètres suspendus, ce sont les dispositions des PLU communaux qui s'appliquaient à nouveau. Par décision du 24 juillet 2025, le Tribunal administratif de Strasbourg a annulé le PLUi de l'Eurométropole de Metz. A fin août 2025, ce sont donc les PLU, antérieurs à l'approbation du PLUi, qui sont désormais

opposables. Tenant compte de cette modification récente, le présent dossier de création présente également la réglementation du PLUi.

Les principaux articles du PLUi et de ses annexes PADD et OAP qui supportent le présent dossier sont:

dans le «Rapport de présentation, Tomes 1-2»:

- Réinterroger l'armature urbaine de la métropole pour tenir compte des polarités qui s'affirment et d'autres qui émergent, en définissant les relations de complémentarités entre les centralités de Metz Métropole (page 7);
- Améliorer l'attractivité résidentielle de la métropole en ciblant les populations à accueillir selon les types de tissus urbains, en optimisant le bon fonctionnement des équipements, commerces et services (page 7);
- Améliorer la cohérence entre urbanisme, habitat et mobilité pour privilégier un développement résidentiel à proximité des équipements, des services et des infrastructures de transports (page 10);
- Définir les lieux les plus stratégiques pour développer de l'habitat neuf et en renouvellement urbain. Quantifier les objectifs dans les centralités et autour des infrastructures de transports (page 10);
- Pérenniser l'attractivité économique de Metz Métropole au niveau de bassin de vie, pour les prochaines décennies, dans un territoire nord lorrain multipolaire (page 17).
- Permettre à des frontaliers toujours plus nombreux demain de se déplacer, en conservant des conditions de circulations correctes et les moins impactantes pour la qualité du cadre de vie (pollution, nuisances sonores) (page 24);
- Travailler avec les Autorités organisatrices de mobilité actuelles ou souhaitant le devenir (prise de compétence dans le cadre de la loi d'orientation des mobilités) du Sillon lorrain, afin de construire des offres de transports adaptées aux besoins des habitants du nord lorrain, et complémentaires de celles proposées par l'autorité régionale (page 24).
- Adapter la politique de stationnement aux enjeux de demain, celle-ci constituant un des principaux leviers des politiques de mobilité (page 25);
- Améliorer la desserte Mettis dans les quartiers prioritaires et dans les tissus urbains denses, où les ménages qui ne possèdent pas de voiture sont plus nombreux (page 26);
- Sauvegarder les anciennes emprises ferroviaires, ainsi que les emplacements réservés pour des projets d'infrastructures de transports abandonnés, afin d'en disposer dans le cadre de projet mobilité (page 26);
- Trouver le bon équilibre entre densification des tissus urbains existants et préservation des espaces verts de respiration à l'intérieur des enveloppes urbaines (page 32);

PADD

- Améliorer l'attractivité résidentielle de la métropole en répondant aux besoins des populations à accueillir, prenant en compte la différenciation des tissus urbains existants et l'optimisation du fonctionnement des équipements, commerces et services (page 9);
- Favoriser la proximité entre habitat, emplois et services dans les différentes polarités de la Métropole pour limiter les distances de déplacements et favoriser ainsi l'usage des transports collectifs et celui des modes actifs (piétons/vélos) (page 9);
- Renforcer la présence et l'accès à la nature en ville et faire de cette nature un élément structurant du projet urbain et un support de biodiversité dans chaque quartier et village (alignements d'arbres, squares, parcs, jardins partagés, cheminements doux végétalisés, etc.) (page 13);

OAP

- Privilégier le maintien des espaces de pleine terre dans tout aménagement (page 6 Tome 3.5);
- Végétaliser généreusement les aires de stationnement et leurs abords, en combinant revêtements perméables et plantations (page 6 Tome 3.5);
Viser une sobriété minérale dans les projets d'aménagements prévus à proximité de ces cours d'eau afin de limiter le risque d'accentuation des problématiques d'inondation dans ces espaces (page 11 Tome 3.5);
- Faciliter l'accès à des espaces de rafraîchissement, notamment des espaces verts arborés (page 14 Tome 3.5);
- Porter une ambition d'exemplarité en matière de performances énergétiques et environnementales des futures constructions pour tous les nouveaux projets en incitant à l'emploi des matériaux adaptés, performants, fonctionnels s'intégrant dans une dynamique vertueuse d'économie circulaire et respectant la réglementation en vigueur (page 17 Tome 3.5);
- Privilégier l'implantation et l'orientation permettant de maximiser les apports solaires et la ventilation naturelle (double exposition) (page 19 Tome 3.5)

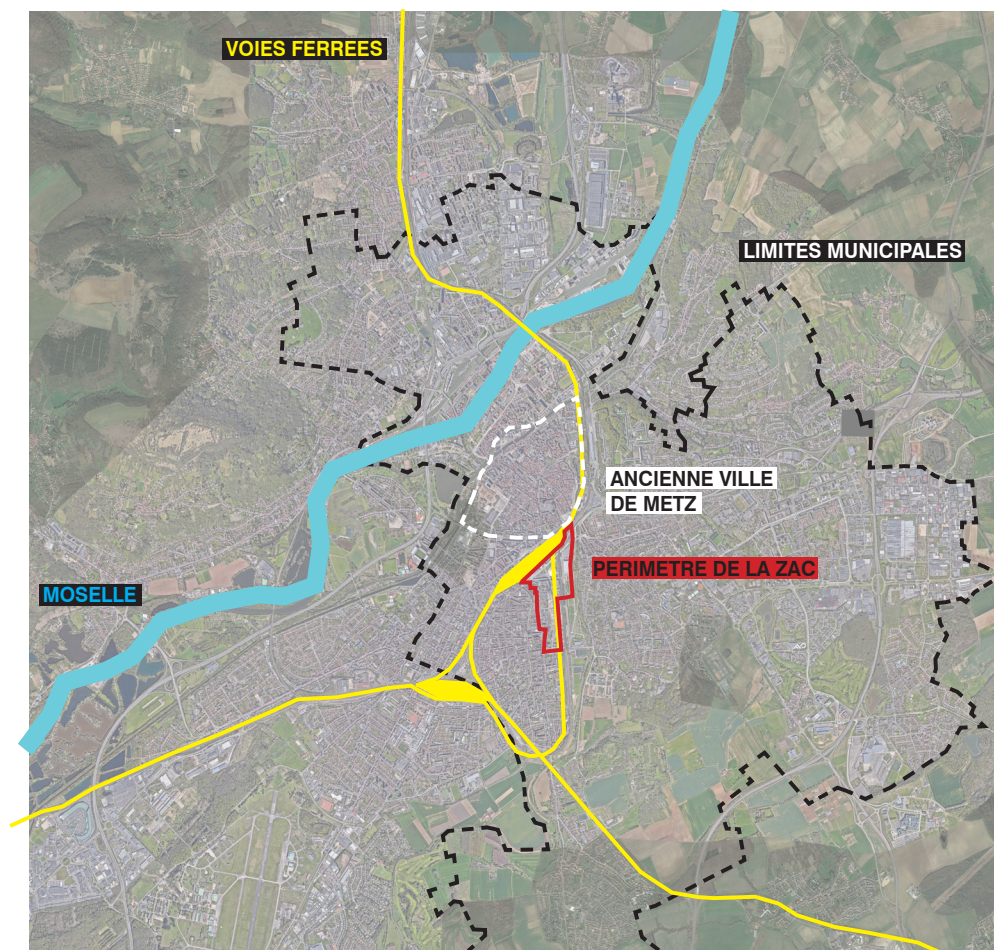


Figure 28: carte métropolitaine d'analyse urbaine, avant modification de la ZAC, CBA, 2022

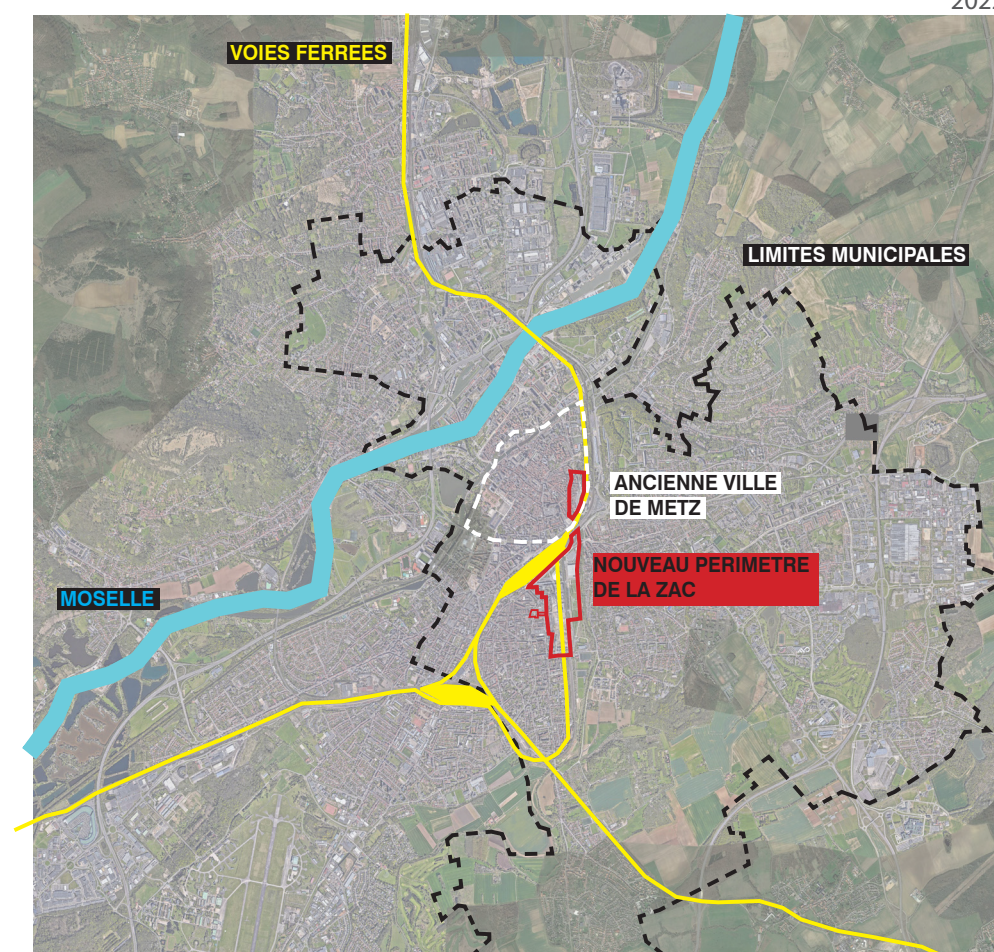


Figure 29: carte métropolitaine d'analyse urbaine, après modification de la ZAC, CBA, 2022

2.4 Les évolutions

Avec les nouvelles ambitions de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre, le projet est amené à évoluer.

Pour ce qui concerne l'évolution de la phase 2 (Site 2) du Quartier de l'Amphithéâtre, la différence principale, entre le projet de 2014 et celui actuel, est l'intégration des orientations fondamentales du SDAGE (rétention et infiltration des eaux pluviales à la parcelle au plus près de là où tombe la goutte d'eau) mais aussi l'intégration des nouveaux défis du quartier, principalement liés à l'environnement. Le nouveau projet prévoit la création d'un nouvel écosystème, où la biodiversité peut s'émanciper et créer un lieu de vie favorable aux humains, tout comme à la faune et la flore.

L'emprise générale de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre a évolué en intégrant:

- l'emprise de Belchamps
- le quartier de Ranconval.

Pour ce qui concerne l'emprise Belchamps, son ajout à l'étendue générale de la ZAC répond principalement à un objectif de bon fonctionnement de la ZAC, et même de la ville, en matière de circulation. Cette nouvelle traversée se révèle être un équipement public nécessaire vis-à-vis du Plan de Déplacement Urbain.

Pour ce qui concerne le quartier de Ranconval, le site présente des qualités remarquables, et donc des défis de réaménagement importants. Sa programmation, composée de logements et de tertiaire, s'insèrera dans un site dont les bâtiments seront partiellement réhabilités.

2.4.1 Avancement de la Phase 2 (Site 2) du Quartier de l'Amphithéâtre

La nouvelle version du projet a amené un redécoupage des lots situés au sud de la rue Jean Lorrain, ainsi que la modification de la trame des espaces publics. Il s'agit principalement d'une programmation d'habitat, intégrant ainsi les nécessités en termes de qualité de vie et d'usage des espaces tant privés que publics.



Figure 30: Plan de masse, CBA, Atelier Jours, IRIS, 2023.

D'un point de vue de l'aménagement général et des nouvelles ambitions, le nouveau projet urbain pose un certain nombre d'actions:

Ancrer le projet dans le territoire

Un des premiers désirs structurant la stratégie globale de l'opération est de fonder les alignements des axes urbains sur des percées visuelles, créant des connections visuelles et symboliques avec des éléments clé du territoire local, comme la sculpture du 'Tremblement de Ciel', l'Eglise de l'Immaculée Conception culminant en haut de la colline du Quartier Plantières Queuleu, mais aussi le désir d'inscrire de nouveaux espaces publics dans la continuité d'axes et de place existants, comme la rue Pierre Mendès France bordée par la place Lou-Albert Lasard.

Respecter l'échelle locale

Les grandes surfaces de logements demandées par la Ville et la difficulté à creuser du fait de sols pollués induisent le besoin de s'élancer verticalement pour répondre au cahier des charges de l'étude. Afin de pouvoir offrir les surfaces demandées tout en respectant l'échelle locale, une stratégie de coupe progressive est mise en place à la fois sur l'axe Nord-Sud et Est-Ouest. Cette coupe progressive partant des espaces publics du quartier permet de créer la verticalité nécessaire tout en amoindrissant son impact visuel sur la perception du quartier depuis les espaces publics. Cette stratégie fonctionne également bien du fait des contraintes acoustiques.

Aller de l'ilôt au quartier vert

Le nouveau projet d'aménagement du site 2 du Quartier de l'Amphithéâtre propose une reconsidération de l'ilôt archétypal français, au profit d'une fragmentation et d'une multiplication des obliques et fuyantes visuelles vers le territoire, maximisant les points de vue, les connections, l'accès à la lumière naturelle, et permettant à la nature de pénétrer dans la ville.

Le projet se développe comme une skyline de volumes composites, à la fois verticaux et horizontaux, cherchant le lien avec le territoire et la nature environnante.

Maximiser l'ensoleillement et les vues sur le Parc de la Seille

La coupe progressive ainsi que les axes obliques des rues produisent une situation favorable à une mise en place variée des volumes de bâti, permettant de répondre à deux objectifs importants - celui de s'élever sans sacrifier l'accès à la lumière naturelle, et celui de maximiser les vues sur le territoire dans toutes les directions, et particulièrement vers le Parc de la Seille. Ainsi, la phase 2 peut jouir d'une échelle similaire à la phase 1, tout en profitant d'une grande continuité à la fois visuelle et sur les espaces publics avec le Parc.

D'un point de vue des mobilités,

La trame viaire repose sur deux axes principaux :

- l'axe nord-sud de la rue des Messageries / rue Chirac
- l'axe est-ouest rue Jean Laurain prolongée à l'Ouest jusqu'à la rue de Belchamps, et à l'Est.

La desserte des lots est assurée par deux boucles de voiries résidentielles en sens unique traitées en zone 20 ou zone de rencontre.

Des venelles piétons / cycles viennent compléter la trame viaire, elles permettent de rejoindre le parc de la Seille, et de parcourir le quartier. Elles permettent également de lier le quartier à l'ensemble des aménagements cyclables de la ville.

La rue Jacques Chirac (anciennement rue des Messageries) reste inchangée dans son principe par rapport au projet initial. La desserte des lots situés entre la rue Chirac et la voie ferrée est assurée par deux boucles résidentielles en sens unique. La traversée piétonne sous voies SNCF est maintenue, mais est accompagnée et donc valorisée par un espace vert public très généreux le reliant jusqu'à la placette privée réalisée à l'angle des rues Chirac et Mendès France. Cet espace vert permet de renforcer la trame verte vers le parc de la Seille et offre un nouvel espace public de qualité au quartier.



Figure 31: Capture Drone vers le Nord, ZAC partie 1 et Centre-ville de Metz, 2022

D'un point de vue du programme, le Site 2 (Phase 2) du Quartier de l'Amphithéâtre est désormais composée de 11 lots. Les lots de 1 à 4, se trouvent au Sud de la place verte créée au droit de la Rue Pierre Mendes France. Les lots de 5 à 9, se trouvent entre le Rue Jean Laurain et la Rue Pierre Mendes France.

Au-delà des voies ferrées, deux emprises (lots 10 et 11) viennent créer le lien avec la zone de la Phase 2 se situant à l'Ouest des voies ferrées. Ouvertes sur le parc de la Seille, ces deux emprises complètent la programmation de la Phase 2.

La programmation y répartit 70 597 m² de Surface de Plancher (SDP) pour les logements, de 500 m² SDP pour les commerces, 5 500 m² SDP de bureaux et 7 500 m² SDP d'équipements publics, pour un total de 84 097 m² SDP.

La Phase 2 de la ZAC met en place un changement de programmation par rapport à la phase 1 caractérisée par l'échelle du MUSE au Nord, et l'environnement urbain direct environnant de la phase 2, à l'Ouest et au Sud. La bordure sud de la ZAC est déjà matérialisée par une opération de logements de Christian de Portzamparc. Coté Est, la zone est séparée du Parc de la Seille par une voie de chemin de fer érigée sur un talus - un obstacle à la fois visuel, sonore, et un relief non négligeable.

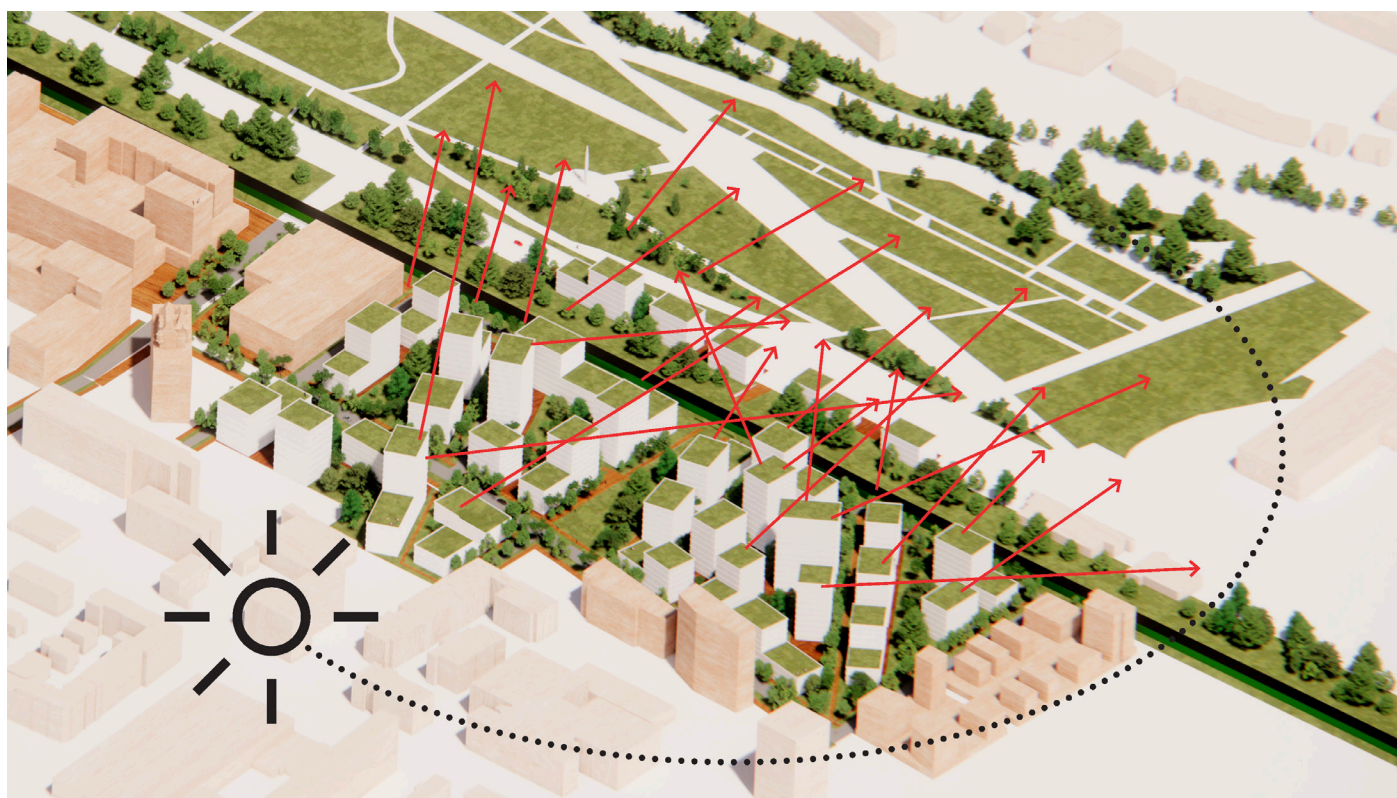


Figure 32: Perspective du Site 2 du Quartier de l'Amphithéâtre, CBA, 2022

Le nouveau projet permet d'ouvrir des vues sur les repères du territoire et ainsi de sortir le quartier de la situation d'enclavement dans un couloir orienté Nord-Sud dans lequel il était.

d'un point de vue des espaces verts et du paysage, l'insertion du quartier dans la trame verte et bleue de la métropole a été le parti pris pour organiser spatialement la phase 2 de l'Amphithéâtre. En effet, il résulte indispensable d'ouvrir et connecter le quartier de l'Amphithéâtre à la Seille, colonne vertébrale de la ZAC et intérêt écologique majeur de la métropole. Les nouveaux espaces végétalisés participeront à la continuité et expansion de la trame verte et bleue au sein de la ville.

Pour ce faire, le projet s'appuie sur des partis pris qui s'adaptent aux particularités du quartier et également à l'ambition de travailler la trame urbaine avec les existants environnants.

Améliorer le ressenti de la densité

Tout d'abord, la phase 2 de l'Amphithéâtre et la percée Belchamps, sont des opportunités de repenser la densité.

Ainsi, le défi principal est de densifier la ville de manière efficace, mais tout en améliorant le paysage et en assurant un niveau de végétation cohérent pour répondre aux objectifs environnementaux.

Créer des espaces généreusement plantés

Le projet cherche à maximiser les surfaces plantées, à la fois pour augmenter l'effet îlot de fraîcheur et pour l'agrément des habitants. Ces aménagements végétaux urbains participent à élargir l'eco-corridor existant de la Seille et du Parc de la Seille au sein de la ville. Les plantations seront variées s'appuyant sur différentes strates, en pleine terre et créées au maximum d'un seul tenant. Les palettes végétales ont été choisies pour prolonger le Parc de la Seille et faire la transition avec la palette déjà présente dans le quartier.

Les surfaces plantées des espaces publics, toutes en pleine terre, se trouvent à la fois sur l'axe principal (rue Jacques Chirac, en continuité de la rue des Messageries) et sur les venelles desservant les îlots. En complément, la traversée vers le parc de la Seille offre un vaste espace végétal public de qualité en cœur de quartier et permet de renforcer la trame verte vers le parc de la Seille.

Les cœurs d'îlot privés participent également à la plantation en pleine terre du quartier et aux ouvertures visuelles en continuité des espaces publics. Également, le projet tire parti la mise à distance des voies SNCF pour créer des continuités plantées publiques ou privées sur les bandes se trouvant le long des voies ferrées.

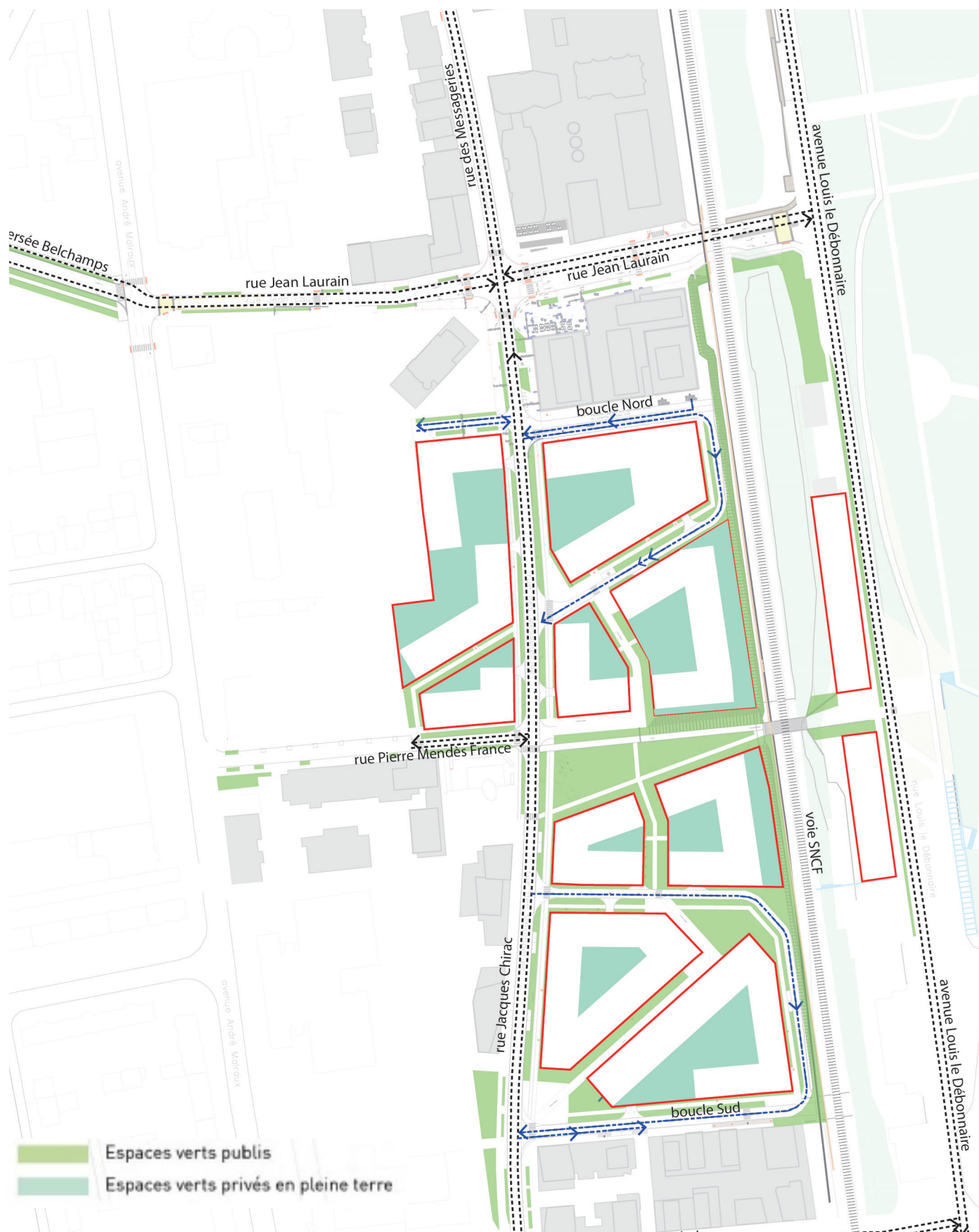


Figure 33: Carte illustrant les espaces verts publics et privés, Atelier Jours, 2022





Figure 34: Perspective d'ensemble de la Phase 2 du Quartier de l'Amphithéâtre, CBA, 2022

d'un point de vue des mobilités, la desserte du quartier s'insère dans une trame complexe du secteur gare, impacté par la coupure urbaine des voies ferrées. Les lignes de BHNS viennent y répondre en partie, avec les compléments attendus par la ligne C (Terminus dans le secteur Ranconval). Notons également la présence dans ce secteur du pôle d'échange multimodal d'échelle métropolitaine.

Par ailleurs, la gare routière des cars Intercités se situe à proximité des Arènes, et influe sur un trafic déjà saturé aux heures de pointe. L'extension du périmètre de la ZAC vient proposer un regard d'ensemble en intégrant le terminus de la future ligne C du Mettis et vient connecter la ZAC sur sa partie Ouest avec un accès supplémentaire.

La place de la voiture est optimisée afin de redéfinir les équilibres entre les modes de déplacement, et ainsi prioriser la place des piétons et des mobilités douces. Ainsi, en perpendiculaire de l'axe principal de la rue Jacques Chirac, deux boucles en sens unique en zone 20 ou en zone de rencontre permettront d'accéder aux lots. Le stationnement privé sera en sous-sol ou en parkings silos pour libérer l'espace public de la voiture. En complément, des venelles traversent le quartier du nord au sud, créant une trame exclusivement piétonne qui communique avec le parc de la Seille.

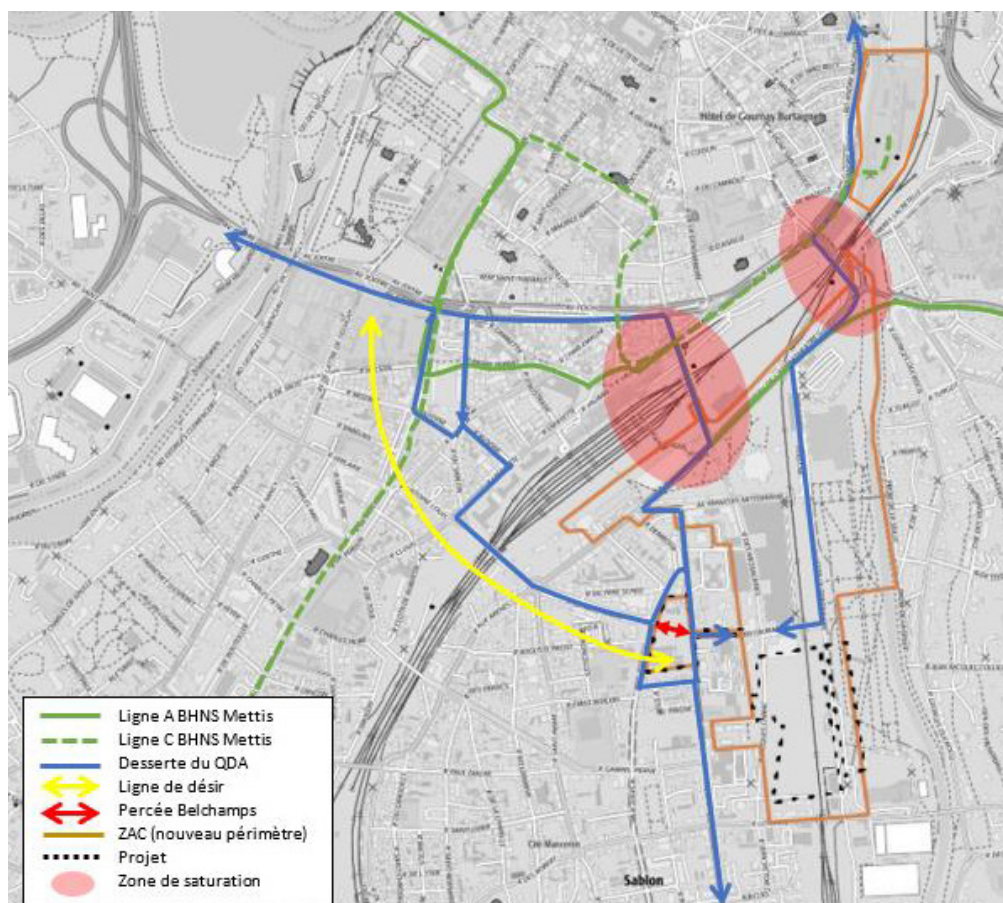


Figure 35: Carte des mobilités, IRIS, 2022

2.4.2 La traversée de Belchamps

L'intégration de la traversée Belchamps doit permettre d'améliorer le plan des déplacements urbains et d'apporter une réponse à la problématique du stationnement en implantant un parking public à étages dit SILO.

Une rue publique est créée entre les deux bâtiments afin d'assurer la liaison et la fluidité de parcours entre la rue de Belchamps et la Rue Jean Laurain.

Cela a pour objectif de mieux connecter le Quartier de l'Amphithéâtre aux grandes artères de la ville et à l'A31.

En effet, la réalisation de la Percée Belchamps permettrait de liasonner plus facilement le Quartier de l'Amphithéâtre et l'avenue Malraux à la Nouvelle Ville via la Rue de Belchamps.

Cette liaison, outre l'amélioration de l'accessibilité avec l'Ouest, permettrait de délester la rue aux Arènes, fortement sollicitée et accueillant de multiples fonctions (dépose-minute gare, pôle d'échange multimodal, parking Pompidou).

Elle permet de redistribuer les trafics et de délester les axes Nord du quartier actuellement sujets aux congestions : rue aux Arènes et rue Mitterrand.



■ ■ projection du prolongement entre la rue de Belchamps et la Rue Jean Laurain

Figure 36: Photo aérienne illustrant la traversée sur la rue de Belchamps, CBA, 2024

Cette démarche proposera ainsi une meilleure organisation des circulations tout en assurant des capacités de stationnement suffisantes et bien pensées (principe de mutualisation) en compensation de l'offre de stationnement manquante sur le Site 1 et pour le développement du Site 2 (Phase 2) dans sa globalité.

D'un point de vue de la programmation,
sur ce site, il est projeté la programmation suivante:

- au Nord de la traversée, la réalisation d'un parking silo public d'environ 270 places;
- au Sud de la traversée, le réaménagement du parking du supermarché Match dans l'hypothèse où le supermarché resterait sur place, ou bien la réalisation d'un programme de logements d'environ 5 200 m².

Ces hypothèses restent à confirmer dans la suite des études.



Figure 37: perspective d'ambiance montrant la traversée Belchamps, CBA, 2023



Figure 38: perspective d'ambiance montrant la traversée Belchamps, CBA, 2023

2.4.3 Le quartier de Ranconval

L'objet et la justification de l'opération

Le Site de la Caserne Ranconval est occupé depuis les années 1970 par une caserne de pompiers et ses programmes attenants. Son accès est fermé au public. Depuis 2023, dans le cadre d'une réorganisation de la couverture de ses équipes, le SDIS 57 (Centre d'Intervention et de Secours des Sapeurs-Pompiers de Metz) libère progressivement ce site pour s'installer dans deux autres casernes du territoire messin. Le site de la Caserne Ranconval devrait être entièrement libéré à la fin de l'été 2025.

Cette libération de la Caserne a amené L'Eurométropole et la Ville de Metz, propriétaires des terrains et des bâtiments, à réfléchir à son devenir. Situé à proximité directe du centre-ville historique et bénéficiant d'un cadre paysager de qualité avec notamment la proximité directe de la Seille, ce site offre une opportunité de reconversion globale exceptionnelle.

Des premières études ont été menées par la SAREMM dans le cadre d'un mandat d'études préalables afin d'établir un premier état des lieux du site et des bâtiments et de définir les grandes lignes programmatiques et d'aménagement du projet de



Figure 39: Photo de site, CBA, 2024

reconversion.

Les grandes orientations d'aménagement rejoignent les objectifs du quartier de l'Amphithéâtre. C'est pourquoi il a été choisi d'intégrer ce quartier à la ZAC de l'Amphithéâtre.

Le site dans son environnement

Le site de la Caserne RANCONVAL présente une superficie de 30 247 m². Il se situe à l'est du centre-ville ancien de Metz en vis-à-vis du quartier Outre-Seille. La parcelle est pincée entre la voie ferrée (ligne Metz-Luxembourg) à l'est, en léger surplomb, et la Seille à l'ouest, encaissée et bordée d'une végétation dense et luxuriante.

On y accède en deux points : l'entrée nord, sur la rue Henry de Ranconval, située juste en face de la Porte des Allemands, site historique remarquable de la Ville de Metz. La rue Henry de Ranconval assure la jonction entre les boulevards Maginot,



Figure 40: Schéma illustrant les bâtiment à démolir/à réhabiliter, IRIS, 2024

Paixhans et de Trèves. Elle constitue ainsi un axe stratégique notamment pour les flux sortant du centre-ville pour rejoindre l'est du département et la voie rapide. L'entrée au sud se fait via un pont sur la Seille, qui permet de repiquer sur le Boulevard André Maginot à proximité de la Place Mazelle.

La Porte des Allemands, située à une cinquantaine de mètres de l'accès nord de la parcelle Ranconval, ancienne porte de la ville fortifiée de Metz, constitue aujourd'hui le plus important vestige des remparts médiévaux messins. Si elle constitue un point fort attractif du voisinage du site, elle implique une attention particulière dans l'expression que pourront avoir les nouvelles constructions du site Ranconval en co-visibilité avec ce site historique majeur.

A l'ouest du site, au-delà de la Seille et du boulevard André Maginot, le quartier Outre-Seille, quartier historique de la ville de Metz, conserve son caractère dense et médiéval. Il s'agissait autrefois d'une grande île formée par la Seille se divisant à cet endroit en deux bras. Le quartier, qui a longtemps tenu lieu de foyer de l'artisanat messin est constitué de constructions mitoyennes de 3 à 4 niveaux qui s'agglomèrent entre des ruelles étroites et sinueuses. Au-delà du quartier outre-Seille est situé le coeur historique et commerçant de Metz. La Cathédrale Saint Etienne se situe à 800m environ du site Ranconval.

Depuis l'extrême sud du site, en longeant la rue Vauban, on atteint la gare, située à 800m. En empruntant le passage de Plantières, tunnel aménagé sous les voies ferrées, on accède à l'extrémité nord du Parc de la Seille, bordée d'abord de la gare routière et les Arènes de Metz.

Au-delà des voies ferrées à l'est du site Ranconval, s'étend une imposante emprise triangulaire, ancienne plateforme d'embranchements ferroviaires sur laquelle est installé un concessionnaire automobile. Ce dernier constitue un objet de rupture urbaine tant par sa fonction que par son architecture. Il n'y a, à ce jour, aucun projet de mutation à court ou moyen terme de cette emprise. Au nord de cette parcelle, au-delà de la N233, se situe le Quartier de Bellecroix qui fait l'Object d'un projet de renouvellement urbain (NPNRU), en surplomb et accessible par une passerelle piétonne située à moins de 200 de l'entrée nord de la parcelle Ranconval.

Au nord du site, enfin, au-delà de la rue Henry de Ranconval, s'étend une parcelle actuellement propriété de Orange. Puis une forêt urbaine ouverte au public et dédiée aux loisirs, dont l'accès se fait via l'accès piéton à la porte des Allemands.

Etat du site

Le site accueille aujourd'hui une composition architecturale de valeur patrimoniale reconnue, protégée au titre du label « Patrimoine du XXe siècle ». La Caserne a, en effet été conçue par Georges-Henri Pingusson, figure emblématique de l'architecture moderne. Elle constitue un témoignage du modernisme architectural qui prône la simplicité et la fonctionnalité rationnelle.

Le Site est aujourd'hui occupé partiellement par le SDIS 57 (Centre d'Intervention et de Secours des Sapeurs-Pompiers de Metz), qui, dans le cadre d'une réorganisation de la couverture de ses équipes depuis 2023, a progressivement installé ses équipes dans d'autres casernes du territoire messin. Certains bâtiments sont déjà vides comme la tour OPH et la tour de Séchage. Les autres sont encore en activité. Le site de la Caserne Ranconval devrait être entièrement libéré à la fin de l'été 2025.

Le site se compose aujourd'hui des bâtiments suivants :



Figure 41: Illustration ATELIERS 2/3/4/ - OTE - OTELIO - EXPUR, 2025

La tour de séchage :

La tour de séchage était utilisée à l'origine pour sécher les tuyaux d'intervention des pompiers. Ils étaient hissés grâce à un système de poulies et suspendus sur toute la hauteur du bâtiment. L'espace intérieur est très atypique, puisqu'il présente un vide toute hauteur, Avec d'étroites coursives intermédiaires mais aucun palier.



Figure 42: Photos de site ATELIERS 2/3/4/ - OTE - OTELIO - EXPUR, 2025

La tour de séchage est connectée directement au second niveau du bâtiment technique N°1 : ainsi, les bobines de tuyaux secs étaient stockées au-dessus des garages et pouvait être déposés directement dans les véhicules de secours via une trappe aménagée au-dessus de l'emplacement où stationne le véhicule à charger. La façade sud de la tour, est équipée d'un escalier en béton, double volet, qui atteint le sommet de la tour. Il présente des paliers latéraux sur les 6 premiers niveaux. Cet escalier était principalement utilisé par les pompiers pour l'entraînement aux interventions.

La géométrie effilée de la tour de séchage, en fait un point de repère, en entrée de ville et par là même un bâtiment emblématique de Metz. Le souhait de la SAREMM, de l'Eurométropole de Metz et la ville de Metz, partagé par l'Architecte des Bâtiments de France est de conserver et valoriser ce bâtiment. Cependant, l'édifice présente des fragilités structurelles qui impliquent de surmonter des difficultés techniques importantes, voire une nécessaire démolition/reconstruction. Les études seront donc à approfondir pour trouver le juste équilibre entre la portabilité économique des travaux et la pertinence du point de vue patrimonial.

Les Bâtiments techniques (garages) :

Les bâtiments techniques sont organisés de part et d'autre de la grande cour

d'évolution centrale : à l'est, le bâtiment technique N°1, le plus long, avec 41 trames de 4.40m, à l'ouest, le bâtiment technique N°2 avec 15 trames de 4.40m. Il s'agit de bâtiment béton, en structure poteau-poutre, de 2 niveaux équipés ponctuellement de mezzanine au-dessus du rez-de-chaussée. Le rez-de-chaussée est ouvert de garages sur toute la longueur de la cour et permet les manoeuvres des véhicules d'intervention. A l'étage, sont organisés les locaux de vie des pompiers en service : dortoirs et pièces de vie. Ces derniers sont alors au plus proche des véhicules d'intervention en cas d'intervention en urgence.

Le souhait de la SAREMM, de l'Eurométropole de Metz et de la ville de Metz, partagé par l'architecte des bâtiments de France est de conserver et valoriser le bâtiment technique N°1, qui compose, articulé avec la verticalité de la tour de séchage, un élément fondamental de la figure architecturale de Pingusson. Là encore, les études techniques et financières permettront d'évaluer dans quelles proportions la ligne de garage pourra être conservée. L'idée est en tous cas de valoriser cette ligne forte de la composition.

Il est d'ores et déjà prévu de démolir le bâtiment technique N°2.

L'atelier

L'atelier est une excroissance du bâtiment technique N°1 du côté des voies ferrées. Il est constitué des 6 portiques en béton armé d'une portée de 26m environ. Ces portiques libèrent le volume de l'atelier de tout élément porteur intermédiaire. En outre, l'alternance en toiture d'une toitures plates, et de voûtes, permet l'intégration de verrières de dimensions importantes à l'articulation des deux systèmes et donc un éclairage naturel optimal pour le volume.

L'atelier présente un intérêt patrimonial non négligeable. Il n'est cependant pas évidant à intégrer dans un projet global de requalification, compte tenu notamment du principe structurel minimaliste qu'il développe. Il est techniquement très compliqué de venir s'y accrocher ou s'y superposer. Le conserver nécessite de conserver le bâtiment tel quel et d'observer un certain recul pour toute construction neuve attenante. Pour ces raisons, la démolition de ce bâtiment est fortement envisagée.



Figure 43: Photos de site ATELIERS 2/3/4/ - OTE - OTELIO - EXPUR, 2025



Figure 44: Photos de site ATELIERS 2/3/4/ - OTE - OTELIO - EXPUR, 2025

La tour OPH :

La tour OPH faisait partie du projet d'origine de Pingusson. Elle permettait de loger les pompiers (en dehors de leur service) et leur famille. Haute de 14 niveaux, elle est très visible et reconnaissable depuis l'extérieur du site et constitue le pendant, plus massif de la tour de séchage. D'une géométrie, à première vue massive, la tour présente une certaine finesse dans sa conception : elle est relativement fine (13m d'épaisseur) : chaque palier dessert 2 logements traversants. Le rez-de-chaussée est travaillé en retrait par rapport au volume global et présente une hauteur libre plus importante que les étages courants. En plus des halls traversants, le rez-de-chaussée était à l'origine occupé par une épicerie dédiée aux habitants du site. Le dessin des balcons filants et séparatifs confère à la façade une certaine finesse. Le souhait de la SAREMM, de l'Eurométropole de Metz et de la ville de Metz, partagé par l'architecte des bâtiments de France est de conserver et valoriser la tour OPH.



Figure 45: Photo de site ATELIERS 2/3/4/ - OTE - OTELIO - EXPUR, 2025

L'immeuble de logements :

Cet immeuble de logement de 4 niveaux et 1 niveau de garage semi-enterré était à l'origine dédié à de l'hébergement temporaire. Il présente un intérêt architectural moins important que le bâtiment OPH. En revanche il présente une accroche intéressante à la topographie du site : à cheval sur deux niveaux de référence : le rez-de-chaussée accessible depuis le niveau de la plateforme principale centrale et les garages directement accessibles depuis une plate-forme basse aménagée le long de la Seille.

> Ce bâtiment est amené à être démoli dans le cadre du projet d'aménagement.



Figure 46: Photo de site ATELIERS 2/3/4/ - OTE - OTELIO - EXPUR, 2025

Le bâtiment administratif

Le bâtiment administratif est un bâtiment « porche » implanté à l'entrée nord du site. IL est constitué d'un niveau technique qui s'enfonce dans la topographie du terrain et de deux niveaux de bureaux. Il présent un intérêt architectural moindre. S'il génère un portail sécurisé pour la caserne, il a aussi tendance à contribuer à l'isolement de la parcelle, dans le sens où il génère un écran visuel important depuis La rue Ranconval.

> Ce bâtiment est amené à être démoli dans le cadre du projet d'aménagement.

Nota : son rez-de-chaussée abrite des transformateurs électriques dont le déplacement devra être pris en compte dans le projet de démolition.



Figure 47: Photos de site ATELIERS 2/3/4/ - OTE - OTELIO - EXPUR, 2025

Le gymnase.

Le gymnase était jusqu'à présent réservé à l'usage du SDIS 57. Le bâtiment en structure métallique est en bon état. Il est prévu qu'il soit conservé en tant qu'équipement sportif public.



Figure 48: Photos de site ATELIERS 2/3/4/ - OTE - OTELIO - EXPUR, 2025

La cour d'évolution :

Les bâtiments sont composés autour d'une grande cour d'évolution accueillant les manoeuvres des camions d'intervention. Pingusson avait une évidente volonté de « théâtraliser » ainsi les activités de la Caserne.

Des études de structures et de pollution- plomb et amiante) ont été réalisées sur les bâtiments. Les études de pollution sont présentées dans l'état initial.

3.Programme global prévisionnel des constructions à édifier

Programme prévisionnel

Le programme prévisionnel des aménagements sur le quartier Ranconval est composé de :

- Environ 25200 m² SDP de logements comprenant la réhabilitation du bâtiment OPH existant (soit environ 356 logements).

- Environ 3 000 m² SDP destinée à des équipements, services, activité et/ou tertiaire comprenant la conservation, réhabilitation du gymnase existant.

Soit un total prévisionnel d'environ 28 200m² sdp.

Le projet comprendra, sur son périmètre, la construction et l'aménagement de 0.8 places de stationnement par logement (en infrastructure), d'une place visiteur par groupe de 5 logements et des places règlementaires issus des autres programmes développés (équipements, services, activité et/ou tertiaire).

4.Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard des règles d'urbanisme applicables et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain

Compte tenu du contexte spécifique de l'opération, trois grands objectifs sont visés pour garantir sa bonne insertion urbaine, paysagère et patrimoniale. Ces grands objectifs sont les suivants :

- Restituer un maillon manquant du paysage des rives de Seille
 - Aménager un quartier d'habitation confortable et attractif, à proximité directe du centre-ville de Metz
 - Valoriser la figure architecturale voulue par Pingusson tout en étant en adéquation avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie contemporains et futurs.
- Ils seront développés en conformité avec le cadre règlementaire en vigueur et l'esprit dans lequel il a été rédigé.

Restituer un maillon manquant du paysage des rives de Seille

Les abords du site présentent une densité paysagère importante : La Seille qui borde l'ouest de la parcelle, amène une végétation de ripisylve importante. Au nord, sur la rue Henry de Ranconval, un alignement de platanes centenaires apporte de l'ombre sur cette façade du site. A l'intérieur de la parcelle, seule la pointe sud, constituée de l'ancien square et d'un espace en friche, apporte biodiversité et

ombrage. Le reste de la parcelle est aujourd'hui très majoritairement minéralisée. Il apparaît un déséquilibre important entre l'apport de fraîcheur des rives du site et l'îlot de chaleur généré par le coeur du site. Le site génère une rupture perceptible dans la trame verte nord sud qui relie la plaine de Queuleu à la Vallée de la Moselle le long la Seille.

Le parti pris sur le site de Ranconval est de tirer parti de la présence de la Seille et de son milieu humide, pour amener la trame verte, bleue et brune au coeur du quartier qui est actuellement très minéralisé. Le projet développé s'efforce d'épaissir le paysage des rives de Seille et ses écosystèmes. Cela passe par les actions suivantes :

- Renaturer la pointe sud, en continuité avec le paysage de la Seille : le square existant est planté de hauts sujets qui seront, tant que possible conservés et valorisés. Il sera complété, modernisé et ouvert aux habitants du nouveau quartier mais aussi d'Outre-seille et du centre-ville de Metz. En effet, le coeur ancien présente très peu de dilatations paysagères de ce type. Le square valorisé sera le pendant de la place Mazelle, beaucoup plus minéral.
- Constituer un cours central généreux et planté, qui, en plus de favoriser les usages domestiques liés aux logements, contribue à la continuité paysagère des rives de Seille. Il doit permettre une traversée piétonne ombragée et sécurisée depuis le franchissement de la Seille jusqu'à la porte des Allemands et s'inscrire dans la continuité paysagère du Parc de la Seille au sud et de la forêt urbaine des frigos au nord. Cette centralité, dont l'orientation et la géométrie rappellent la cour d'évolution de la caserne, permettra également de lier le quartier Ranconval avec la ville historique par des cadrages visuels réguliers sur la vieille ville au-delà des ripisylves de la Seille, entre les futurs bâtiments.
- Ménager une placette en belvédère sur la Seille qui permette de valoriser ce rapport en balcon sur la Seille très spécifique à Ranconval et la vue sur le centre-ville en second plan.
- Permettre l'aménagement futur d'une continuité piétonne secondaire et continue en rive de Seille qui s'appuie sur les cheminements existants et la terrasse basse existante. Elle serait l'opportunité d'une séquence « immersive » dans le paysage de rive de Seille.
- Constituer une masse végétale tout le long de la voie ferrée pour générer une mise à distance ressentie entre les nouveaux programmes de l'opération et les voies ferrées. Cette masse plantée sera aussi l'opportunité de conforter les écosystèmes de rudérales qui se développent généralement sur les emprises ferrées.

Un quartier d'habitation confortable et attractif, à proximité du centre-ville de Metz

La Caserne a été conçue pour regrouper tous les agréments nécessaires à la vie quotidienne des familles des pompiers. Il y avait, à l'origine, aux pieds du bâtiment de logements, une épicerie ainsi que le square de jeux. La caserne fonctionnait comme une ville dans la ville où y régnait un sentiment d'appartenance. Il nous semble important de conserver cette idée de proximité des usages liés à l'habitat, cette mixité domestique qui fait qu'on s'approprie son quartier, qu'on y est fidèle et qu'on le respecte.

Le fait que le site présente des limites physiques marquées, que ses points d'accès soient clairement identifiés et qu'un recul soit généré par le contexte paysager, fait partie des qualités qui ont pu faire émerger ce sentiment d'appartenance. Cela n'en rend pas le site moins relié à son contexte : depuis les deux accès, le centre-ville est à deux pas.

Le parti pris sur le site de Ranconval est de tirer parti de l'« insularité » ressentie du site, pour générer un cadre de vie propice à une appropriation et un attachement des futurs habitants et usagers. Cela passe par les actions suivantes :

- Travailler sur l'échelle domestique des espaces publics tant par les usages qu'ils déclinent que par le partage de la voirie. Il n'est pas question ici d'un axe majeur de circulation automobile : les seules voitures qui y entrent sont celles des habitants ou usagers du site. La voirie peut donc être secondaire, intégrée aux aménagements.
- Compléter la programmation de logement non par un programme tertiaire isolé, mais par des programmes d'activité ou de services « intermédiaires » : services liés à l'habitation, espaces de co-working, espaces de travail adaptés aux petites PME, etc. Promouvoir les programmes qui suscitent l'émergence de relations de « voisinage ».
- Apporter du relief à la programmation en intégrant et en valorisant les programmes de destination. Cela passe par l'aménagement d'un parvis au gymnase et par l'intégration d'une programmation spécifique et attractive qui permette de valoriser la tour de séchage requalifiée et une partie des garages attenants.
- Préserver la possibilité d'aménagement d'une passerelle vers outre-Seille qui permette un accès piéton supplémentaire depuis la placette belvédère jusqu'au quartier outre-Seille.

Valoriser la figure architecturale voulue par Pingusson tout en étant en adéquation avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie contemporains et futurs.

Pingusson a conçu la caserne avec un souci de fonctionnalité rationnelle du programme. Pas de superflu, tout ce qui est dessiné l'est pour une bonne raison, ce qui induit des formes simples, dépouillées et facilement appréhendables. Le projet doit rester dans cette tendance : formes simples, relation forme/usage, simplicité de la composition. Il doit, cependant, parallèlement, savoir s'inscrire dans les enjeux contemporains de développement durable.

Le parti pris sur le site de Ranconval est de tirer parti de la force de la figure architecturale de Pingusson pour générer des typologies propices à un cadre de vie durable. Cela passe par les actions suivantes :

- Conserver une « ligne » de garages continue, travailler sur des porosités sous forme de porche, plutôt que de ruptures franches, intégrer des programmes qui acceptent et valorisent la double hauteur des garages de pompiers.
- Organiser les bâtiments neufs en rive de Seille en peigne pour ouvrir/préserver des vues sur outre-Seille. Les implanter à alignement sur retrait du rez-de-chaussée du bâtiment OPH. Cela permet de valoriser l'architecture du bâtiment OPH mais aussi de générer des proportions pour le cours central qui soit davantage de l'ordre de la courée que de la rue et ainsi être plus fidèle à l'espace d'évolution central souhaité par Pingusson.

- Travailler un dispositif en peigne coté SNCF pour limiter l'exposition directe aux voies ferrées. Travailler principalement des typologies traversantes.
- Instituer une hiérarchie entre les hauteurs côté rives de la Seille (plus bas) et côté SNCF (plus haut). Travailler sur une variation des hauteurs avec notamment l'implantation d'une émergence ponctuelle côté SNCF, qui rééquilibre le site vis-à-vis de la tour OPH et contribue à mieux intégrer cette dernière dans le nouveau quartier. Conserver une faible hauteur pour les éléments longitudinaux.
- Ouvrir et marquer l'entrée nord du site : A l'entrée du site, le plot jouxtant le gymnase pourrait marquer l'entrée nord et manifester la présence d'un quartier d'habitat. Sa position dans l'axe de la courée centrale pourrait lui offrir une belle perspective en enfilade de la rue vers le sud. La hauteur et la nature de ce plot sont à travailler en collaboration avec l'ABF. La proximité de la Porte des Allemands, implique une certaine pudeur dans le traitement de cette entrée de quartier. La suppression du bâtiment « porche » permet, en tous cas, une meilleure lisibilité du nouveau quartier depuis le pont de la rue Ranconval.
- Travailler les typologies bâties et leurs identités architecturales : déterminer un principe commun dans le rapport au sol des bâtiments, rechercher un équilibre dans les matériaux employés, une harmonie dans les teintes. Le quartier de la Caserne doit affirmer une unité, une identité propre, mais sans dénoter.

3 - LES PLANS

3.1 Rappel des évolutions et des modifications du périmètre de la ZAC

Ce chapitre a l'objectif de présenter graphiquement les modifications apportées au plan de périmètre du projet.

Les modifications concernent:

- l'évolution de l'aménagement de la phase 2 du Quartier de l'Amphithéâtre.
- l'ajout de deux emprises foncières au périmètre initial de la ZAC.

Les emprises foncières intégrées à la ZAC sont :

- l'emprise de Belchamps;
- le quartier de Ranconval.

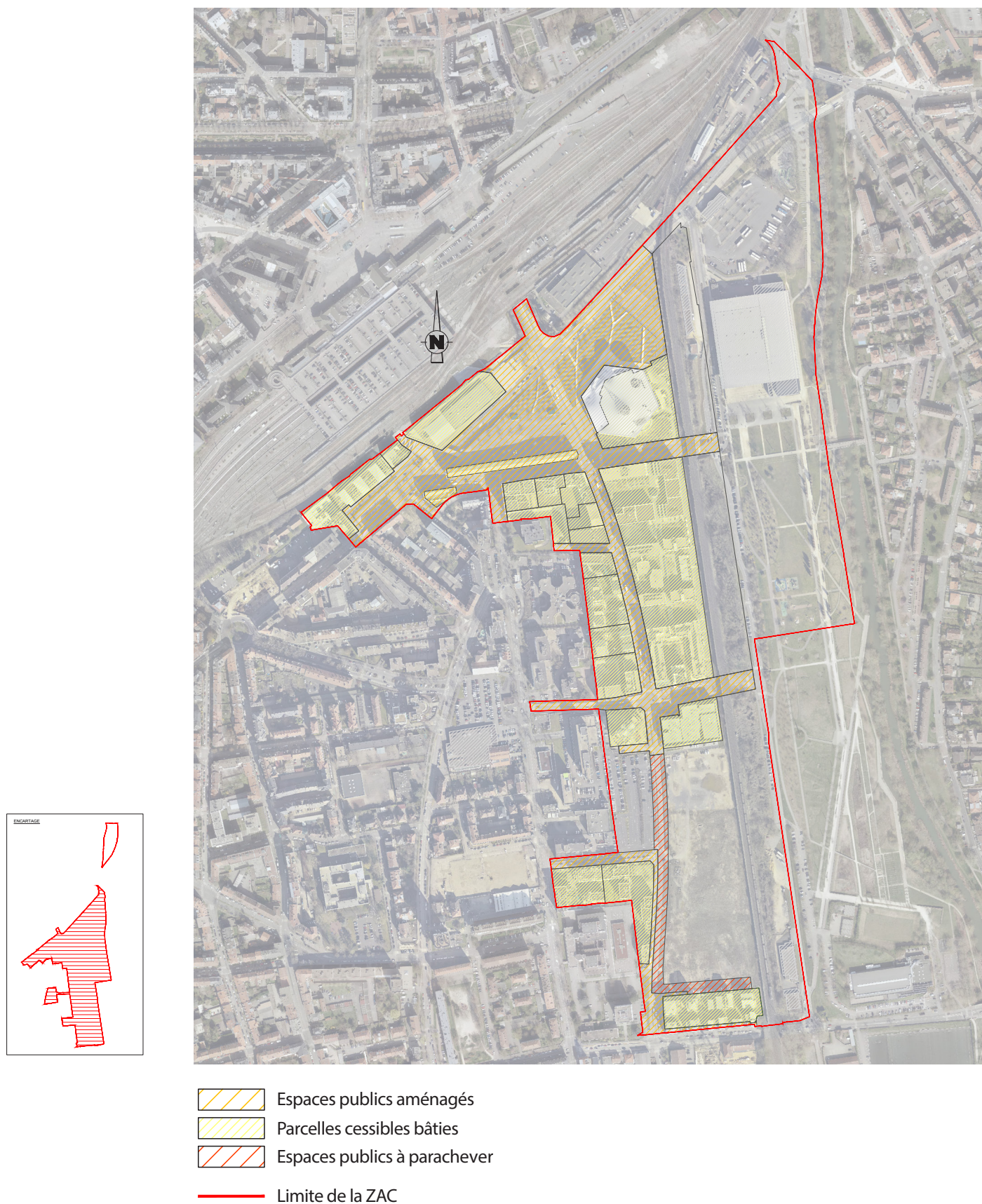
3.2 Plan du périmètre initial de la ZAC



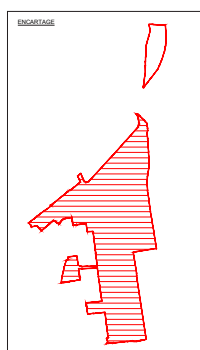
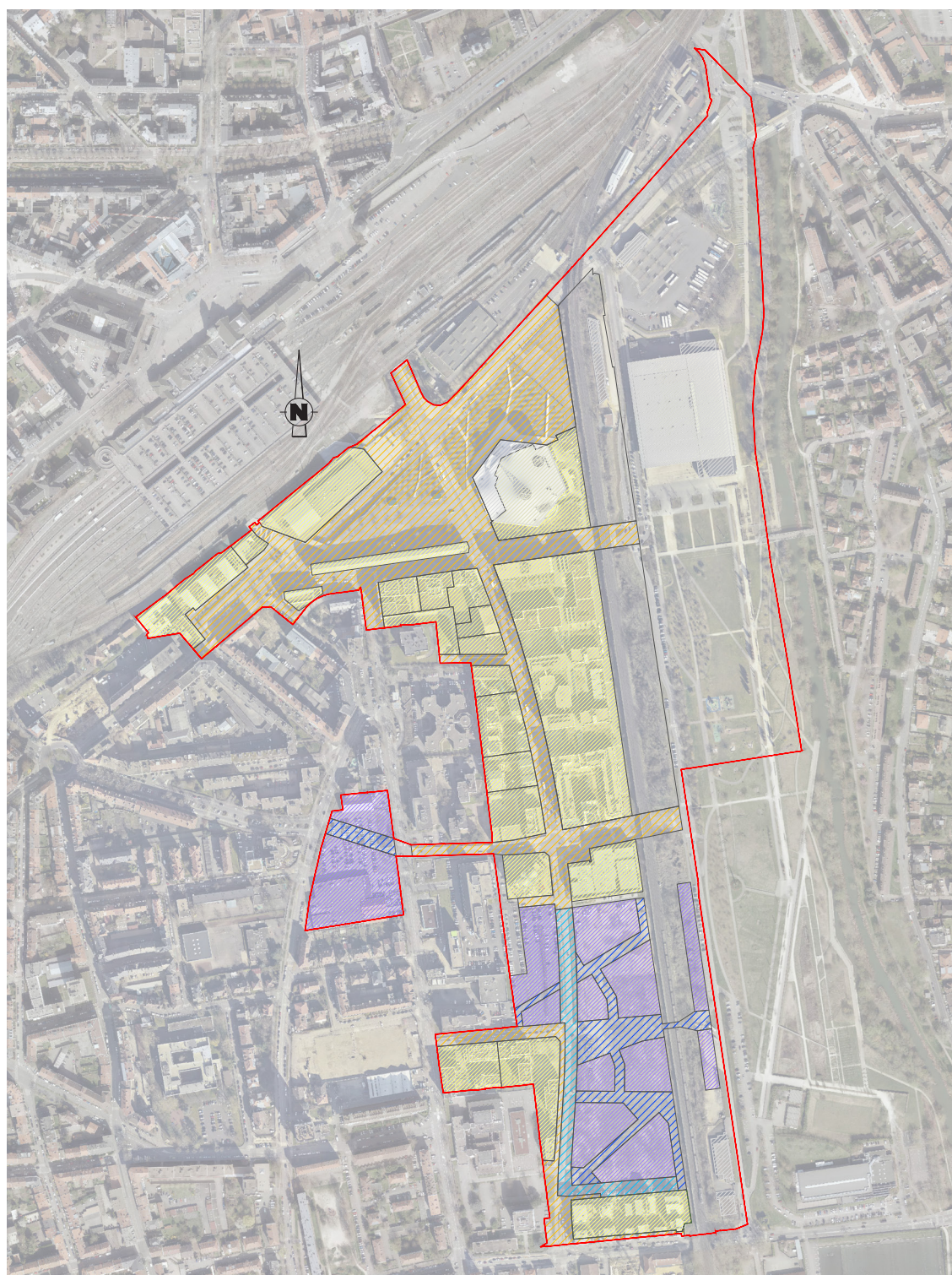
3.3 Plan du périmètre modifié de la ZAC



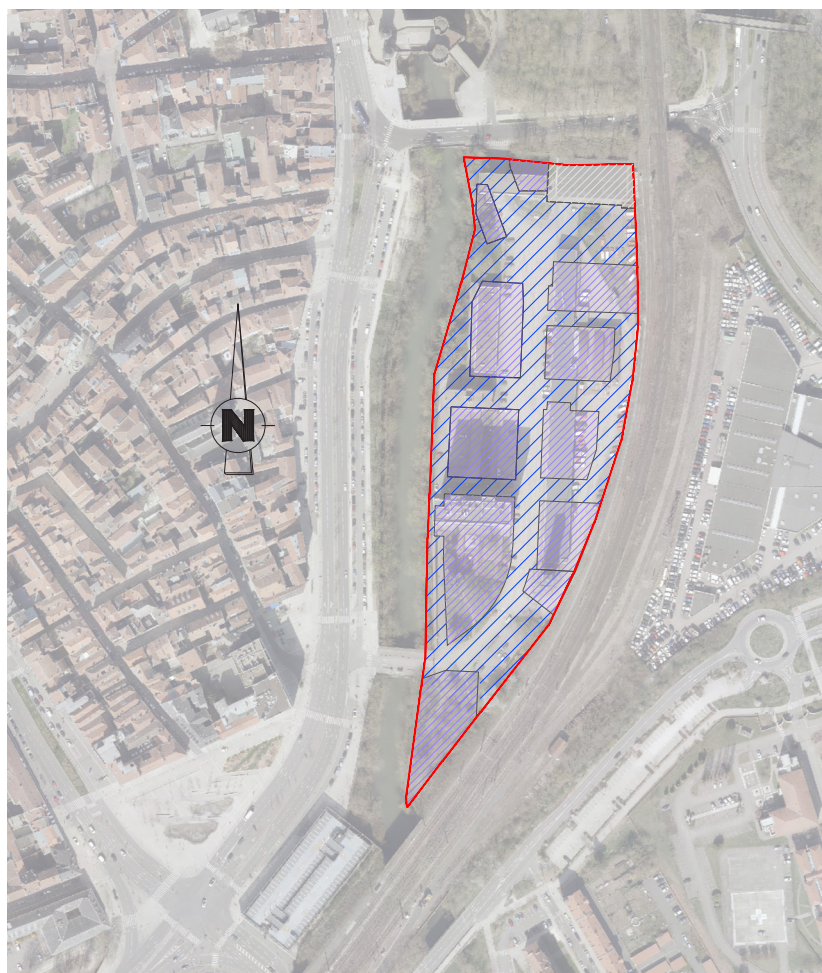
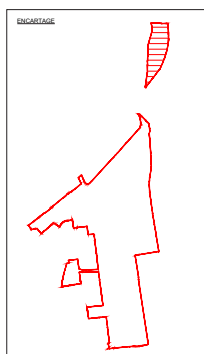
3.4 Plan de situation de la ZAC avant les modifications



3.5 Plan de situation de la ZAC modifié



-  Espaces publics aménagés
-  Parcelles cessibles bâties
-  Espaces publics à aménager
-  Parcelles cessibles à bâtir
-  Espaces publics à parachever
-  Limite de la ZAC



-  Espaces publics aménagés
-  Parcelles cessibles bâties
-  Espaces publics à aménager
-  Parcelles cessibles à bâtir
-  Espaces publics à parachever
-  Limite de la ZAC

4 – EXIGIBILITÉ DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

4.1 CONDITIONS

Conformément à la délibération du conseil municipal de la Ville de Metz du 25/02/2000 portant approbation du dossier de création de la ZAC, la délibération du conseil métropolitain en date du 02/10/2023 confirmant l'intérêt métropolitain de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre et les articles L331-1 et suivants du Code de l'urbanisme instituant de plein droit la part intercommunale de la Taxe d'aménagement dans les Métropoles : la part intercommunale de la Taxe d'aménagement (TA) anciennement TLE n'est pas exigible au sein de la ZAC.