

**COMMUNE DE MALZÉVILLE  
CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE DU 5 MARS 2020**

**Salle polyvalente Michel Dinet – Place François Mitterrand**

**Conseillers municipaux en exercice : 29**

**Membres présents à la séance : 25**

Bertrand KLING, Jean-Pierre ROUILLON, Marie-José AMAH, Pascal PELINSKI, Malika TRANCHINA, Jean-Marie HIRTZ, Philippe BERTRAND-DRIRA, Daniel THOMASSIN, Stéphanie GRUET, Baptiste PAVOT, Irène GIRARD, Jean-François HUGUENIN-VIRCHAUX, Marie-Claire D'AGOSTINO, Jessica NATALINO, Adrien BONNET, Elisabeth LETONDOR, Pierre BIYELA, Jean-Marc RENARD, Francine VERBRUGGHE, Corinne MARCHAL-TARNUS, Salvatore LIVOLSI, Catherine CHOTEAU-LESNES, Jean-Yves SAUSEY, Marc BARRON, Sylvaine SCAGLIA

**Conseillers absents - excusés : Béatrice BAURAIN De BERNARDO, Jean-Claude BOULY**

**Procurations :** Claire FLORENTIN-POIZOT procuration à Malika TRANCHINA  
Philippe ROLIN procuration à Jean-Pierre ROUILLON

**Votants : 27**

**Secrétaire de séance :** Catherine CHOTEAU-LESNES

**Date convocation :** 28 février 2020

**N°2020-007**

**Objet: Intention de création de la Zone d'Aménagement concertée du Bord de l'eau (ancien site Elis) - périmètre prévisionnel, objectif et modalités de concertation**

**Rubrique : 2.1**

**Rapporteur : Pascal PELINSKI**

## **CONTEXTE**

La ville de Malzéville travaille en lien avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine depuis 2007 dans la perspective de la requalification du site de l'ancienne blanchisserie ELIS située en centre-ville.

L'EPFL a pour mission de porter pour la commune l'ensemble des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du site et d'engager les travaux préalables pour cet aménagement.

A ce titre, en 2013 ont déjà été réalisés les travaux de déconstruction de l'ancien cinéma.

Entre 2014 et 2017, des études ont été menées par l'EPFL pour :

- Connaître la nature des pollutions existantes sur le site avant élaboration d'un plan de gestion qui permettra la modification d'usage du sol (Etude environnementale)
- Déterminer un principe d'aménagement en vérifiant les potentialités urbaines du site pour accueillir de l'habitat (Etude d'aménagement)

L'EPFL est propriétaire de la friche ELIS depuis 2018, après de longues années de négociation et une intention de la commune de lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin d'encourager la société ELIS à prendre une décision pour la vente de la friche.

Aujourd'hui, toutes les acquisitions nécessaires sont faites et les derniers travaux de désamiantage et de déconstruction seront menés sur le site dans les prochains mois. Des études pour la gestion des pollutions sont également en cours.

L'arrêt des activités du groupe Elis sur le foncier entre le centre-ville de Malzéville et les bords de Meurthe est une opportunité pour développer un nouveau quartier de ville en renouvellement urbain.

Depuis quelques années, la municipalité, en concertation avec les acteurs du territoire, réfléchit à la reconversion de ce site dans une logique d'éco-quartier, visant à intégrer des objectifs de développement durable.

Ce projet va désormais entrer dans une phase d'études actives, suite au choix de l'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage, représentée par l'atelier Guillaume EQUILBEY, architecte urbaniste, et la société HAMEAUCITE pour la partie juridique, recrutés le 26 avril 2019; le projet s'étalant, lui, sur une dizaine d'années.

Après de nombreux échanges en commission et en comité de pilotage, l'analyse des différents scénarios possibles, le choix de la commune s'est porté sur une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

La ZAC est un outil juridique qui permet à une collectivité publique d'engager une opération importante, complète et cohérente d'aménagement de l'espace urbain. Elle permet l'élaboration d'un projet urbain, en concertation avec la population locale concernée, et également la conduite d'une opération d'aménagement d'une zone ainsi que la réalisation d'équipements publics et de constructions, en partenariat avec d'autres acteurs de l'aménagement.

La collectivité souhaite, à travers cette intervention publique, s'assurer de la maîtrise des formes urbaines, du contenu des programmes de constructions et du rythme de développement de la ZAC.

Celle-ci se met en place en deux grandes étapes :

- **L'étape de la création** : elle définit l'opportunité de réaliser l'opération et ses effets, La décision de création de ZAC résulte d'études préalables. Elle s'appuie sur un dossier comprenant un rapport de présentation, un plan de situation et un plan de délimitation du périmètre opérationnel de ZAC. Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.
- **L'étape de la réalisation** : cette étape, qui intervient après la création de la ZAC, permet d'une part de préciser la nature du projet et d'autre part d'établir les conditions précises de sa réalisation (financement, programme urbain). Le dossier de réalisation comprend : le programme des équipements publics, le projet de programme global de constructions, les modalités prévisionnelles de financement.

Conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, il est nécessaire de délibérer avant toute création de ZAC sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation publique. Cette concertation doit associer, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Il est également nécessaire de fixer le périmètre d'étude de la ZAC

## 1. PERIMETRE D'ETUDE CONCERNE

L'hypothèse étant la création par la Ville d'une ZAC sur le périmètre matérialisé par le plan présenté ci-dessous (environ 2 hectares de périmètre de réflexion pour 1,43 ha de périmètre opérationnel) :



## 2. OBJECTIFS DE LA ZAC

Les objectifs de cette future opération d'aménagement sont les suivants :

- Répondre quantitativement et qualitativement à une demande croissante de logements, en garantissant l'accès au logement familial des plus modestes, en privilégiant la mixité : mixité sociale, générationnelle, fonctionnelle (créer une proximité entre les logements, les commerces et les activités pour limiter les déplacements), et mixité des formes urbaines.
- Proposer une offre résidentielle diverse. La diversité des types (individuels et collectifs) et des statuts (accession, locatif, social et sénior) permet de répondre aux attentes d'une population variée, à différents stades de son parcours résidentiel.
- Organiser des liaisons douces permettant une pratique apaisée du quartier et des liaisons de proximité avec le centre-ville, au quotidien, La trame de déplacement doux relie le centre-ville et les bords de Meurthe.
- Répondre aux différents niveaux d'ambition que s'est fixée la municipalité :
  - ✓ Qualité urbaine et architecturale : réfléchir en coût global et pas seulement en coût d'investissement, favoriser la compacité urbaine.
  - ✓ Environnement (énergie, eau, déchets) : l'implantation et l'orientation des bâtiments appliquent les principes bioclimatiques d'optimisation des apports lumineux et solaires passifs dans les pièces principales des logements.
  - ✓ Approche intégrée : mettre en relation les différentes exigences pour éviter les compartimentations.
- Du fait des contraintes d'inondation et de gestion de la pollution du site, assurer une gestion exclusivement aérienne du stationnement, au sol pour un petit pourcentage et essentiellement en silo.
- Agir sur les comportements et former de futurs éco-citoyens et non pas seulement exceller dans la performance énergétique. La question de la mobilité durable sera au cœur du projet.

- Imaginer un mode de gouvernance innovant pour la réalisation du quartier. Projet pilote au niveau local : manière de reconquérir un espace de participation et de citoyenneté.
- Réinterroger l'espace public à partir des enjeux du durable. La question de l'espace public est majeure parce qu'il a la capacité à fabriquer une mixité sociale nécessaire et utile.
- Ouvrir le quartier mais également toute la ville sur le précieux élément qu'est la Meurthe et faire rentrer la nature dans la Ville.
- Ecrire une nouvelle page de l'histoire de Malzéville, faire d'une terre industrielle polluée le lieu d'une démarche exemplaire et d'un projet d'aménagement urbain d'excellence.

### **3. MODALITES DE CONCERTATION**

Il est demandé au conseil municipal de bien vouloir se prononcer sur les **modalités de concertation suivantes** :

- o mise à disposition du public au centre technique municipal d'un registre d'observations, aux heures d'ouverture habituelles pendant toute la durée des études;
- o organisation d'une réunion publique pour informer les habitants de l'avancée du projet et pour réfléchir à l'aménagement du quartier avec eux ;
- o tenue d'une réunion pour informer les aménageurs potentiels de l'avancée du projet ;
- o publication d'informations sur l'avancée des études dans le journal qui est diffusé à tous les habitants et/ou dans la presse locale ;
- o mise en ligne d'un ou plusieurs articles sur le site internet de la Ville dans la rubrique « Cadre de vie-Urbanisme »;

Les objectifs de la concertation sont multiples. Outre l'information des habitants sur l'avancée des études, l'objectif est d'intégrer les attentes formulées lors de ces échanges.

### **4. NOM DE LA ZAC**

Le quartier est connu de tous sous le nom de l'ancienne activité de la blanchisserie « ELIS ». Afin de donner une nouvelle identité au site, il est proposé de choisir une dénomination en lien avec son environnement immédiat et le renouveau que souhaite la municipalité dans la requalification de cet espace.

Au vu de la situation géographique du site et afin de permettre aux habitants de se repérer aisément il est proposé de nommer la zone concernée « Bord de l'eau ».

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 300- 1, L. 300-2

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les dispositions de l'article L. 311-1

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les dispositions des articles L. 103-2 et L103-4

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 19 avril 2013, modifié le 26/09/2014 et le 20/09/2019,

Après avis favorable de la commission Urbanisme, Travaux, Environnement et Développement Durable réunie le 13 février 2020,

**Le conseil municipal,**

**Après en avoir délibéré à la majorité,**

3 voix contre : Corinne MARCHAL-TARNUS, Salvatore LIVOLSI, Jean-Yves SAUSEY

2 abstentions : Marc BARRON, Sylvaine SCAGLIA

**Approuve** la proposition de dénomination de la zone « Bord de l'eau »

**Décide** d'initier la création d'une ZAC

**Approuve** le périmètre et les objectifs de l'opération définis ci-dessus

**Approuve** les objectifs et les modalités de concertation tels que définis ci-dessus

**Autorise** M. Le Maire à engager les études préalables nécessaires au dossier de création de la ZAC

**Décide** d'effectuer les mesures de publicités prévues en application de l'article R424-24 du code de l'urbanisme



Le Maire,

Bertrand KLING