

Quartier Lizé : un cœur de ville à inventer

2018-2025



© Wilmoite & Associés Architectes

Conférence de presse du 28/05/2018

LE PROJET ET SON INTÉGRATION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

Vue aérienne du projet



- 5/** Un quartier, une Histoire
- 8/** Intentions architecturales & urbaines : 4 axes stratégiques
- 16/** Présentation du groupement
- 17/** Une démarche environnementale : de l'agenda 21 au label éco quartier
- 19/** Programmation : logements, équipements publics, commerces & services de proximité
- 21/** Planning prévisionnel
- 24/** Visuels

Contact presse

Carole RICHTER
03.87.55.74.25
carole.richter@montigny-les-metz.fr

Reconvertir les casernes Lizé en plein cœur de la commune : tel est le prochain défi de la Ville de Montigny-lès-Metz. Dans une **volonté de développement durable**, les murs vont tomber, faisant de ces espaces aujourd'hui clos et repliés sur eux-mêmes, des quartiers ouverts sur la ville, offrant de nouvelles perspectives tant en matière de logement, que d'équipements publics et de services.

La reconversion et la réappropriation du quartier de Lizé passe aussi par la **sauvegarde de ses casernes** et, surtout, leur revitalisation : en opérant, suivant le concept de **greffe contemporaine** que Jean-Michel Wilmotte développe depuis plus de 30 ans, une synergie avec l'architecture contemporaine et de nouveaux usages.

Le site du quartier Lizé appelle un projet d'ouverture permettant d'intégrer ce patrimoine spécifique à l'urbanisation existante (à son contexte), et surtout de **reconnecter les parties haute et basse de la ville autour d'une nouvelle centralité**

La Ville de Montigny-lès-Metz a validé le choix de l'opérateur proposé par la commission ad hoc en conseil municipal du 18 décembre 2017.

Le projet présenté par un groupement constitué d'Eiffage Aménagement, de CM-CIC Aménagement Foncier, de Wilmotte & Associés, de Land'Act, ainsi que de quatre promoteurs locaux (Demathieu et Bard Immobilier, Eiffage Immobilier, Habiter Promotion et Claude Rizzon), a été retenu au regard des caractéristiques du site et des enjeux de renouvellement urbain défini dans le cahier des charges de consultation.

Un Quartier, une Histoire

Contexte à l'échelle du quartier

Construit à la fin du XIXe siècle pour accompagner le passage du village maraîcher à une grande cité-faubourg de Metz, le site militaire de la caserne Lizé recouvre de grandes **valeurs historique, architecturale et symbolique**.

Il est situé en bordure des voies de chemin de fer, limité à l'ouest par la rue St Ladre, au sud par la rue de la Prévôté, et à l'Est par la rue Franiatte.

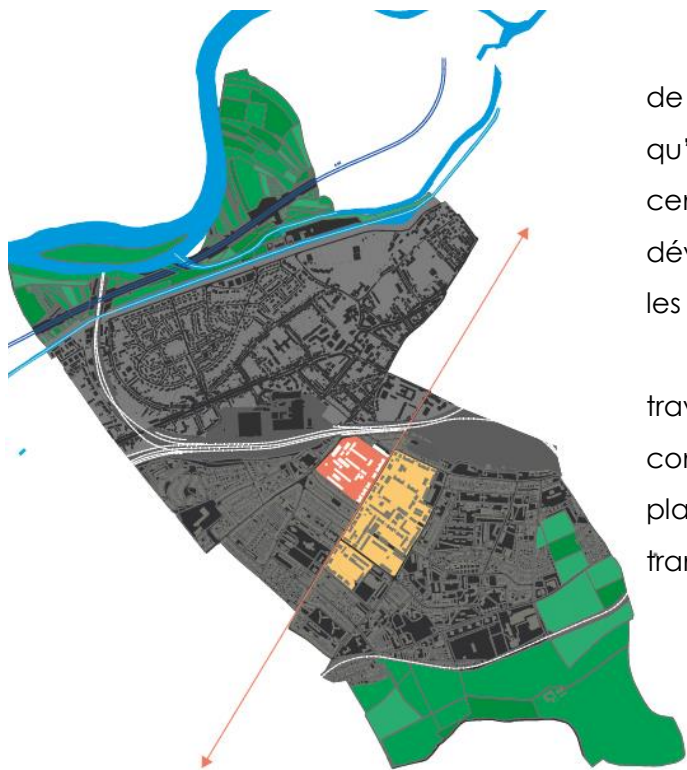
Composé de casernes, d'entrepôts et de hangars sur une **superficie de 9 hectares**, il est un bien commun des Montigniens et du pays messin, un acteur du récit de la commune, qui associe son histoire et sa mémoire.



Bâtiment qui abritait le bureau du Colonel Charles de Gaulle

Jadis, le quartier Lizé accueillit l'unité du **colonel Charles de Gaulle** : avant d'être général, ce dernier était colonel en résidence à Montigny. Il a dirigé le 507^e régiment de chars de combat dans le quartier Lizé en 1938, avant de partir à Londres.

Contexte à l'échelle de la métropole et de la ville



Situation de la caserne Lizé à l'échelle de la ville

Fort de son positionnement au cœur de la commune et le long de cet axe central de la métropole, **le quartier Lizé et ses casernes constituent pour Montigny-lès-Metz un site stratégique à dimension métropolitaine.**

Riche d'un patrimoine naturel varié, composé de

La Métropole, composée de quarante-quatre communes sous l'impulsion de grands projets, est un territoire incontournable aussi bien à l'échelle nationale qu'à l'échelle européenne. Elle entraîne de fait dans son sillage ses différentes centralités. Et parmi elles **Montigny-lès-Metz, 3e ville de Moselle**, dont les projets de développement urbain en feront une force et un modèle de transformation pour les villes moyennes.

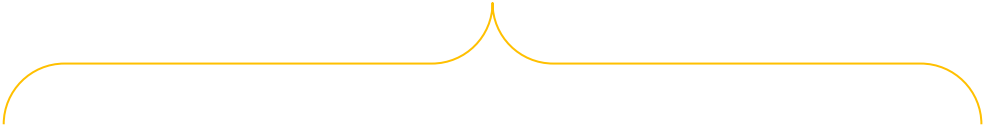
Montigny-lès-Metz bénéficie d'une **situation géographique avantageuse**, traversée notamment par un axe reliant l'hyper-centre de la ville de Metz, constitué par le quartier de l'Amphithéâtre et son futur centre des congrès au plateau de Frescaty situé sur les communes d'Augny et de Marly, ex-base aérienne transformée en Zone d'Activité Economique.



La caserne Lizé en front de la rue Franiatte

nombreux espaces verts, Montigny-lès-Metz est une ville entre terre et eau : **une ville Agenda 21, 4 Fleurs et Fleur d'Or**, avec le développement durable comme marqueur de son identité, et ressort de son développement urbain, social et économique.

Malgré la grande diversité de son paysage urbain et architectural, la ville est partagée et fragmentée : petits pavillons, maisons en bandes, épisodes architecturaux modernistes, monuments religieux, ancienne base aérienne... Et casernes militaires, parmi lesquelles la caserne de Lizé, dont la durabilité dans le temps et dans l'espace en fait le meilleur allié d'un projet de développement durable et donc de notre agenda 21.



*Montigny aspire à être **un modèle de ville durable** cohérente avec ces ambitions, capable de placer le quartier Lizé au cœur du réseau métropolitain. Le réaménagement du site permettra tout d'abord de **créer une indispensable liaison entre les deux grands secteurs de la ville, appelés communément Montigny-bas et Montigny-haut, et par ailleurs, de faire naître un nouveau cœur de ville.***



Intentions architecturales & urbaines : 4 axes stratégiques

1/ Patrimoine nouvelle génération : sauvegarder et réinventer l'existant

Grâce à un fort investissement dans la récupération du patrimoine historique, la réhabilitation de l'ex-caserne affirmera l'identité de ces lieux, en suggérant un véritable sens d'appartenance sociale et culturelle.

La **quasi-totalité des bâtiments existants le long de la rue du Général Franiatte sont conservés et réhabilités**. Les bâtiments remarquables et singuliers en cœur du site sont également préservés.

Du point de vue paysager, le projet **sauvegarde la plupart des grands arbres du site**.

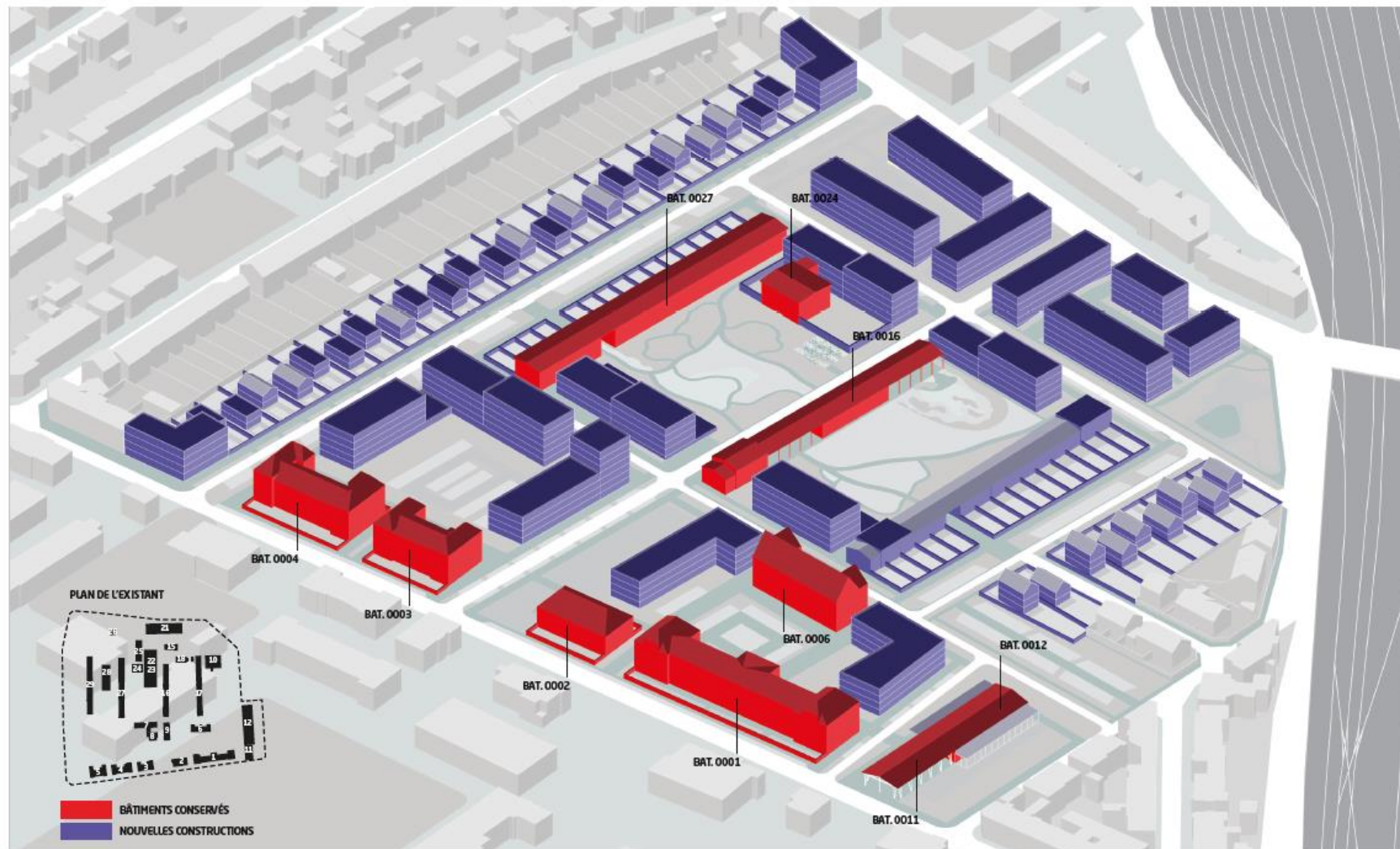
→ Ce nouveau cœur de ville est conçu autour d'un **parc central de plus de 1,2 hectare**.

*Le projet du quartier Lizé propose ainsi de valoriser les traces du passé, suivant le concept de greffe contemporaine, une stratégie de **reconversion du patrimoine existant en synergie avec l'architecture contemporaine**.*

*Véritable alternative au cycle construction-exploitation-démolition, la greffe s'inscrit dans une **démarche écologiquement responsable**, permettant notamment de réduire les nuisances générées par les chantiers de constructions neuves ou leur consommation d'énergie.*

LES INTENTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

Bâtiment conservés nouvelles constructions



2/ Vers une nouvelle écologie urbaine

L'objectif de cette réhabilitation n'est pas de proposer une simple opération immobilière avec des bâtiments éco énergétiques, mais de constituer un modèle de ville qui promeut des pratiques sociales et culturelles, et offre une grande qualité de vie à ses résidents. Il s'agit de **proposer un milieu de vie le plus complet possible**, qui réponde aux besoins d'une population variée en connexion avec son environnement naturel et urbain. En effet, **un des principaux enjeux de l'aménagement du nouveau quartier est de le désenclaver et de l'ouvrir à son environnement.**

- **Les franges du nouveau quartier jouent un rôle fondamental** dans le fonctionnement général du projet, afin de créer un véritable **espace d'échange entre le nouveau quartier et son contexte**. Les fronts urbains le long de la rue Franiatte et de la rue Saint Ladre constituent de véritables interfaces avec le cœur du projet et le contexte environnant. Quatre placettes (2 sur la rue saint Ladre et 2 sur la rue du général Franiatte) avec chacune des caractéristiques différentes jouent le rôle de portes d'entrée à ce nouveau quartier.
- Le projet propose également une trame de parcours secondaires dédiés aux **circulations douces** (piétons et vélos). Le but est, d'une part, de **faciliter et sécuriser les déplacements à vélo**, et d'autre part, de faciliter l'accès aux équipements publics et commerciaux, en apaisant le plus possible la circulation routière et en limitant les stationnements aériens.

LE PROJET ET SON INTÉGRATION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

Plan des liaisons douces



© Wilmotte & Associés Architectes

3/ Une nouvelle centralité : renforcer et diversifier l'attractivité du site

Le projet a pour ambition de créer une **nouvelle centralité** dans la ville de Montigny-lès-Metz en proposant aux habitants de nouveaux lieux de vie, de rencontre, de détente, de flânerie et de partage. Le cœur du projet est caractérisé par un **large espace paysager de 1,2 hectare** composé de différents jardins aux ambiances végétales variées, de potagers associatifs, et d'espaces de jeux pour les enfants.

Ce cœur vert s'articule autour d'une longère réhabilitée qui propose un vaste espace couvert polyvalent.

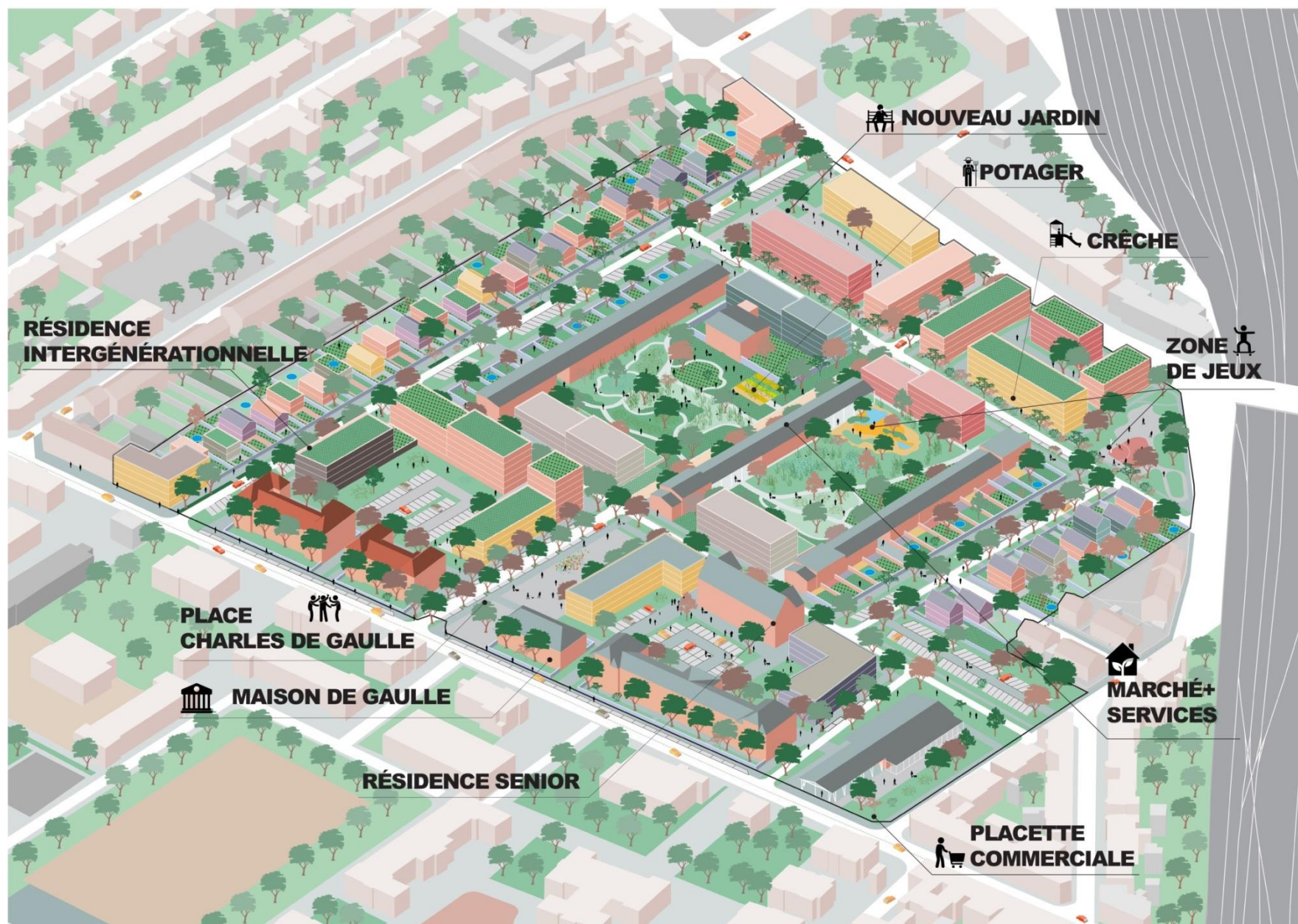
Concernant l'offre de commerces et de services de proximité, il est prévu environ 1600 m² de commerces qui pourraient être installés à la fois dans de nouvelles constructions et dans les bâtiments existants.



© Wilmotte & Associés Architectes

Vue de la halle commerciale

PLAN MASSE DU PROJET : ZONAGE DES FONCTIONS



AXONOMETRIE GENERALE DU PROJET

4/ Différentes formes de vivre-ensemble : favoriser la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat

Le nouveau quartier Lizé vise, par une composition urbaine équilibrée, à dégager une atmosphère de convivialité.

Le projet urbain abrite environ **630 logements répartis en différentes typologies** : des maisons individuelles groupées, de type maison de ville, des petits collectifs, du collectif intermédiaire et du collectif en accession sociale, ainsi que des logements locatifs sociaux. Il accueillera également des logements réhabilités en accession et en locatif social. On retrouve sur le plan masse trente-deux lots à bâtir sur les franges nord et sud du projet qui permettent de remailler avec le contexte pavillonnaire avoisinant. Une résidence intergénérationnelle et une résidence sénior viennent compléter cette programmation.

⇒ L'objectif est de créer un modèle de quartier ouvert qui puisse principalement **promouvoir les rencontres entre générations.**

Présentation du groupement

→ L'aménageur



→ Les promoteurs



→ L'équipe de maîtrise d'œuvre



Une démarche environnementale : de l'agenda 21 au label éco quartier

Préservation du patrimoine végétal existant

Le paysagiste du projet est l'agence Land'Act. Celle-ci a établi un premier plan de repérage des arbres méritant d'être conservés. Sur cette base, l'Agence Wilmotte & Associés a développé un plan masse permettant de conserver au maximum les arbres existants. Les alignements de platanes viennent longer les venelles et les alignements de rue, les saules pleureurs s'installent sur la future placette d'entrée et les frênes sont réintégrés au dessin du parc central.

Le raccordement au chauffage urbain

Projet de raccordement à la future chaufferie biomasse sur le quartier Raymond.

Gestion des eaux pluviales

Par infiltration projetée dans des noues paysagères le long des voiries publiques et en imposant une rétention à l'ilot.

Optimisation des terrassements et réemploi sur site

Mise en place d'un plan de gestion des terres à l'échelle du quartier afin de limiter les remblais/ déblais et les différentes sources de pollutions afférentes (transport, bruit...).

La minimisation des nuisances lors de la réalisation de l'opération

Notamment avec la mise en place d'une charte chantier propre qui s'imposera à tous les chantiers.

La performance énergétique des programmes de logements

Travail sur une certification des futurs bâtiments collectifs neufs, avec a minima un objectif de certification NF Habitat HQE.

Mobilité

- Incitation à l'usage du vélo avec :
 - la création d'une trame de circulation douce
 - la création d'emplacements vélos sur l'espace public
 - des locaux vélos fonctionnels et accessibles dans chaque ilot privé
- La mise en place d'un service d'autopartage privé sera étudié au regard des attentes des futurs habitants.

Jardins partagés/ jardins familiaux

Au-delà des espaces verts et espaces de jeux, le projet prévoit la **réalisation d'un jardin associatif** au cœur du quartier dans le nouveau parc communal.

La Ville de Montigny-lès-Metz souhaite inscrire ce projet de réhabilitation dans une démarche de développement durable, comme la **continuité des actions menées dans le cadre de son agenda 21**. Dans le respect de cette volonté, le groupement représenté par Eiffage Aménagement ambitionne l'obtention du label Eco quartier pour Lizé.

Programmation : logements, équipements publics, commerces & services de proximité

Les logements familiaux

- Terrains à bâtir destinés à des familles désireuses de construire leur maison individuelle,
- Des pavillons de ville, destinés à de jeunes ménages souhaitant vivre en logement individuel
- Des immeubles collectifs de toutes envergures répondant aux besoins et désirs des différents propriétaires.
- Des logements en réhabilitation permettant de conserver le cachet et l'histoire du site tout en bénéficiant des avantages d'un logement neuf.
- Le projet sera également accompagné par la réalisation de logements conventionnés à hauteur de 20% des logements réalisés sur le quartier.

L'implantation de ces logements se fera en diffus afin de garantir une réelle mixité sociale.

Les résidences gérées

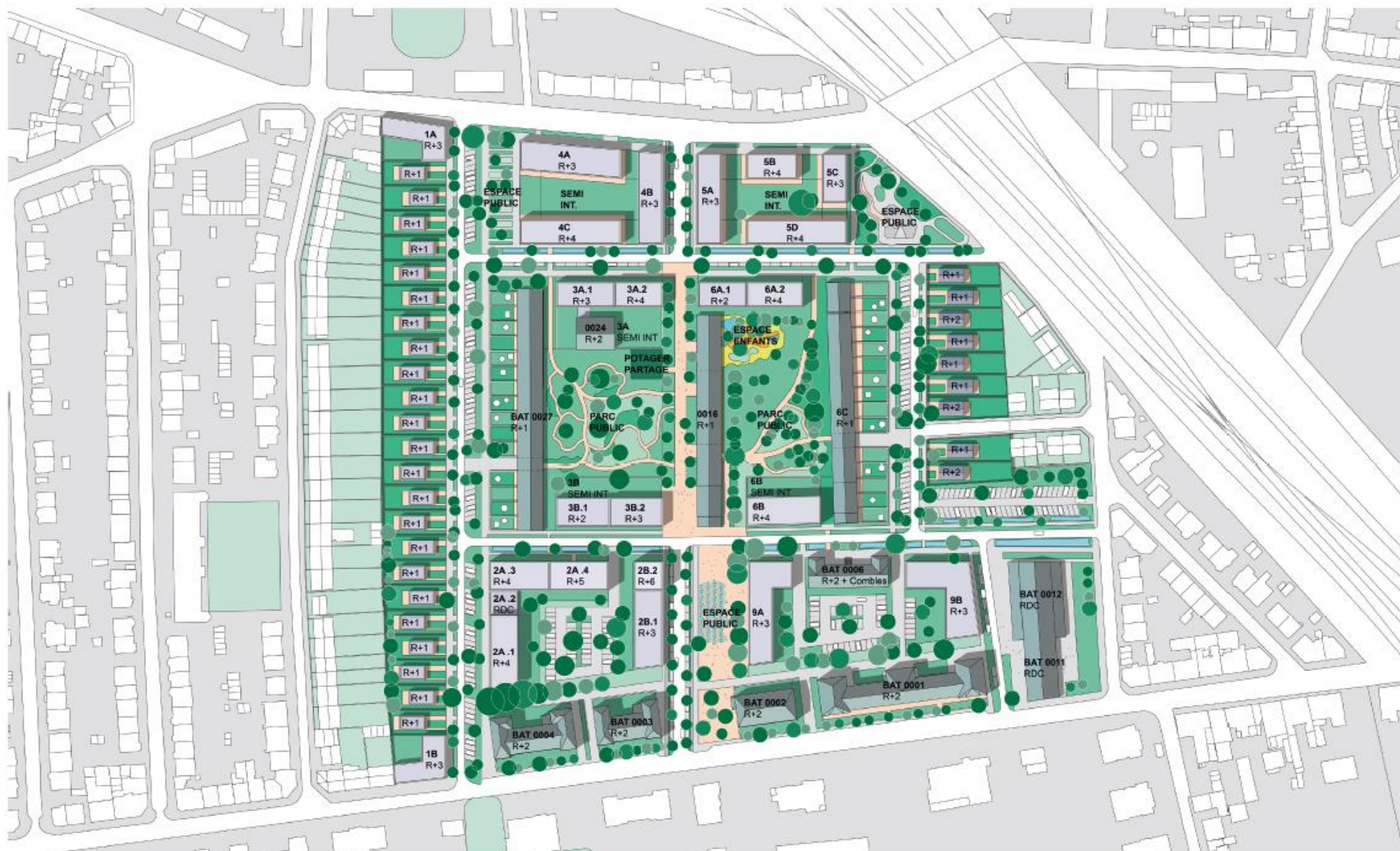
- Une résidence intergénérationnelle de 80 unités sera réalisée. Il s'agit du produit Cocoon'Age développé par Eiffage Immobilier.
- Une résidence personnes âgées sera également réalisée afin d'accompagner la mixité générationnelle recherchée à l'échelle du quartier.

Une maison du projet

prendra place dans le hangar situé à l'angle de la rue Franiatte et de la rue Justin Beauqué.

LE PROJET ET SON INTÉGRATION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

Plan masse échelle 1:1500



Planning prévisionnel

Il est prévu de **réaliser le projet en trois phases** en tenant compte des enjeux de commercialisation des logements. Cela est nécessaire afin de ne pas saturer le marché local et pour permettre ainsi la pérennité du projet.

Phase 1 : 2020-2021



Phase 2 : 2022-2023



Phase 3 : 2024-2025



Visuels – aménagements programmés

V° 1



© Wilmoite & Associés Architectes

Rénovation de la longère existante : une nouvelle halle du marché

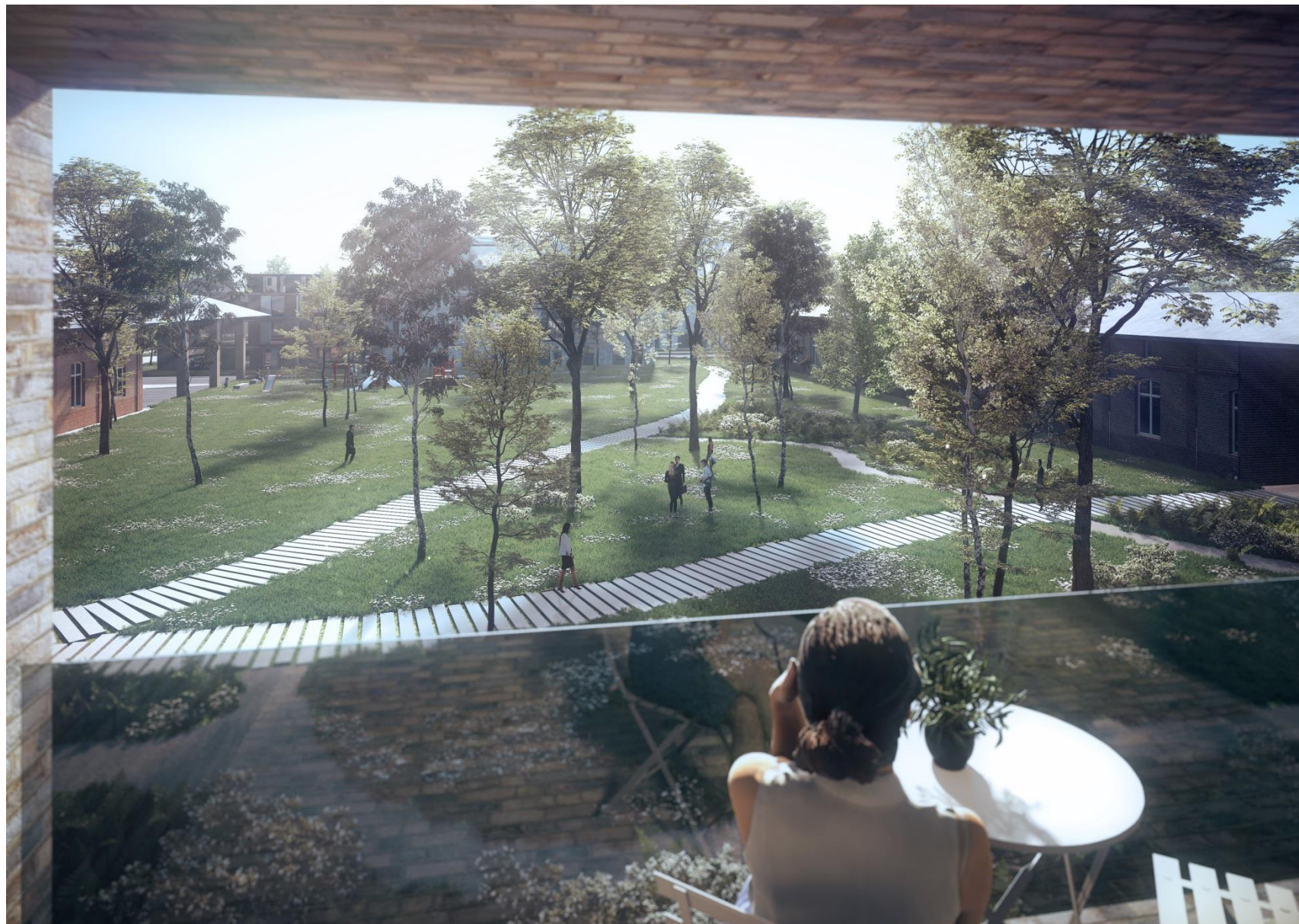
V° 2



© Wilmotte & Associés Architectes

Vue de la place centrale vers le parc

V° 3



© Wilmotte & Associés Architectes

Vue du parc depuis une des nouvelles constructions

V° 4



© Wilmotte & Associés Architectes

Vue d'un des parcours du projet