

**Dossier de demande de déclaration  
d'utilité publique à soumettre à  
enquête publique - Enquête  
publique de droit commun**

**Îlot cœur de ville à Pompey**

# SOMMAIRE

1. Délibération
2. Plan de situation
3. Notice explicative
4. Annexe : délibération 2021 02 18 01  
définition de l'intérêt communautaire
5. Estimation des acquisitions foncières
6. Plan général des travaux
7. Les caractéristiques principales des  
ouvrages les plus importants
8. L'appréciation sommaire des dépenses
9. L'absence de réalisation d'une étude  
d'impact



# 1. Délibération

République Française  
\*\*\*\*\*  
Meurthe-et-Moselle

**DELIBERATION**  
**CONSEIL COMMUNAUTAIRE**  
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE POMPEY**  
\*\*\*\*\*  
**SEANCE DU 2 mars 2023**

Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
45	36	36 + 7 pouvoirs

Date de convocation  
23 février 2023

L'an deux mille vingt-trois, le deux mars à vingt heures trente, le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Conseil communautaire dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Laurent TROGRIC, Président.

Présents : Marie-José AMAH, Laetitia ASCHBACHER, Pascal BARTOSIK, Thierry BECKER, Odile BEGORRE-MAIRE, David BLASIOUS, Magali CLEMENT-DILLMANN, Valentin DETHOU, Sébastien DOSE, Sylvie GAMEL, Denise GERARDIN, Denis GODEFROY, Dominique GRANDIEU, Catherine GUENSER, Michel JACQUES, Pierre JULIEN, Chantal KIPPER, Antony KUHN, Patrice LEBOEUF, Ludovic LEGGERI, Yves LEICKNER, Martine LEPIANKO, Catherine LEPRUN, Catherine LESAINE, Denis MACHADO, Francis MAUGRAS, Jean-Jacques MAXANT, Gilles MULLET, Jocelyne PANO, Chantal PELLENZ, Philippe POTDEVIN, Carole SALEUR, Odile SCHMITT, Laurent TROGRIC, Dominique VOINSON, Rémi WAGNER.

Absents : Pascal BECK, François ROUGIEUX.

Représentés : Françoise GILLOT-VERGES à Marie-José AMAH, William GRAFF à Sylvie GAMEL, Patrick MEDART à Odile BEGORRE-MAIRE, Jeanne PHILIPPOT à Chantal PELLENZ, Sébastien POINT à Dominique GRANDIEU, Alain SOLDNER à Pierre JULIEN, Bernard VERGANCE à Valentin DETHOU.

Monsieur Denis MACHADO a été nommé secrétaire de séance.

**Objet : Ilot cœur de ville à Pompey – lancement de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et enquête parcellaire conjointe en vue de l'acquisition des terrains nécessaires à sa réalisation**

**N° de délibération : 11**

Conseillers présents	Suffrages exprimés avec pouvoir	Pour	Contre	Abstention	Non participant
36	7	43	0	0	0

**Rapporteur : M. DOSE**

Le Bassin de Pompey a engagé depuis 2013 un programme de reconfiguration des cœurs de bourg sur son territoire afin de répondre à la demande en logements tout en limitant l'étalement urbain.

L'îlot Limon, situé en cœur de ville, entre la rue des Jardins Fleuris et l'avenue du Général de Gaulle à Pompey, représente à cet effet un fort potentiel de renouvellement urbain avec la possibilité de réaliser du logement neuf en centre-ville.

Le 18 février 2021, cette opération a été définie d'intérêt communautaire car elle permet notamment de :

- Supprimer une friche en cœur de bourg (Fond friche) et donner une nouvelle dynamique du quartier
- Ouvrir et connecter le cœur d'îlot tout en développant les modes de déplacement doux : création d'une venelle piétonne

- Répondre à la demande de logements en limitant l'étalement urbain. Offrir du logement neuf et de qualité aux normes actuelles notamment thermiques et vertueux
- Proposer des locaux médicaux accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite en rez-de-chaussée.

Le programme développé permettra la réalisation d'environ 36 logements (soit environ 2 700 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher) et une surface de 350 m<sup>2</sup> de locaux médicaux.

Le fond friche, volet recyclage foncier, a été accordé en 2020 pour soutenir cette opération.

Le Bassin de Pompey a acquis en 2021 et 2022 les parcelles cadastrées AE 73, 97, 98, 809, 65 et un quart de la parcelle AE 060.

Cependant il est nécessaire d'acquérir des parcelles privées supplémentaires afin de maîtriser l'ensemble du périmètre de l'opération de requalification dit « îlot cœur de ville à Pompey ».

Il convient donc d'acter le principe du lancement effectif d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

La mise en œuvre de la procédure conduit notamment à solliciter le Préfet de Meurthe-et-Moselle pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de l'îlot cœur de ville à Pompey et d'une enquête parcellaire conjointe, en vue de l'obtention d'un arrêté déclarant d'utilité publique l'opération de requalification du cœur de Pompey et de l'acquisition des terrains nécessaires à sa réalisation.

**Je vous laisse le soin d'en délibérer.**

### **Délibération**

- Vu le rapport soumis à son examen,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Schéma de cohérence territoriale Sud Meurthe-et-Moselle approuvé le 14 décembre 2013,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal de Pompey en date du 28 mars 2017,
- Vu l'orientation d'aménagement et de programmation structurante dit « Place du 10 Septembre »,
- Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L.122-1, R 112-4, R 112-6, R 131-3 relatifs à la déclaration d'utilité publique des projets et aux enquêtes publiques,
- Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L131-1 et suivants et R131-1 et suivants, relatifs à l'enquête parcellaire,
- Après avis favorable du bureau communautaire,

**Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré,**

**SOLLICITE** le Préfet de Meurthe-et-Moselle pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de l'îlot cœur de ville à Pompey, et d'une enquête parcellaire conjointe, en vue de l'obtention d'un arrêté déclarant d'utilité publique l'opération de renouvellement et de redynamisation de Pompey et de l'acquisition des terrains nécessaires à sa réalisation.

**APPROUVE** la mise en œuvre de la procédure.

**AUTORISE** le Président à solliciter auprès du Préfet de Meurthe-et-Moselle un arrêté déclarant d'utilité publique le périmètre de projet dit « îlot cœur de ville de Pompey ».

**PRECISE** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.  
Pour extrait conforme  
Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. Trogric'.

Laurent TROGRIC

Le secrétaire de séance,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Machado'.

Denis MACHADO



## 2. Plan de situation



Département :  
MEURTHE ET MOSELLE

Commune :  
POMPEY

Section : AE  
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 11/07/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

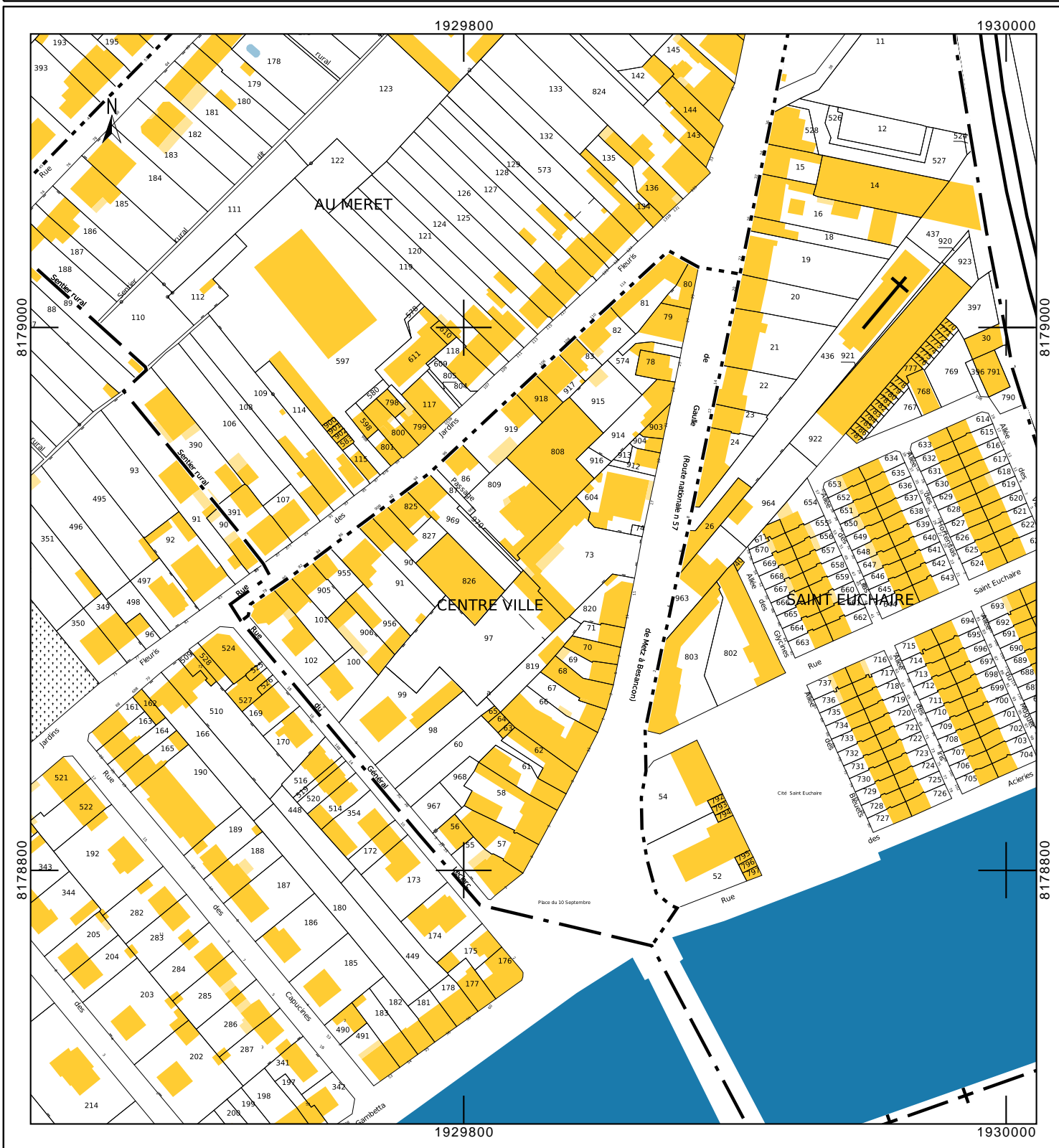
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

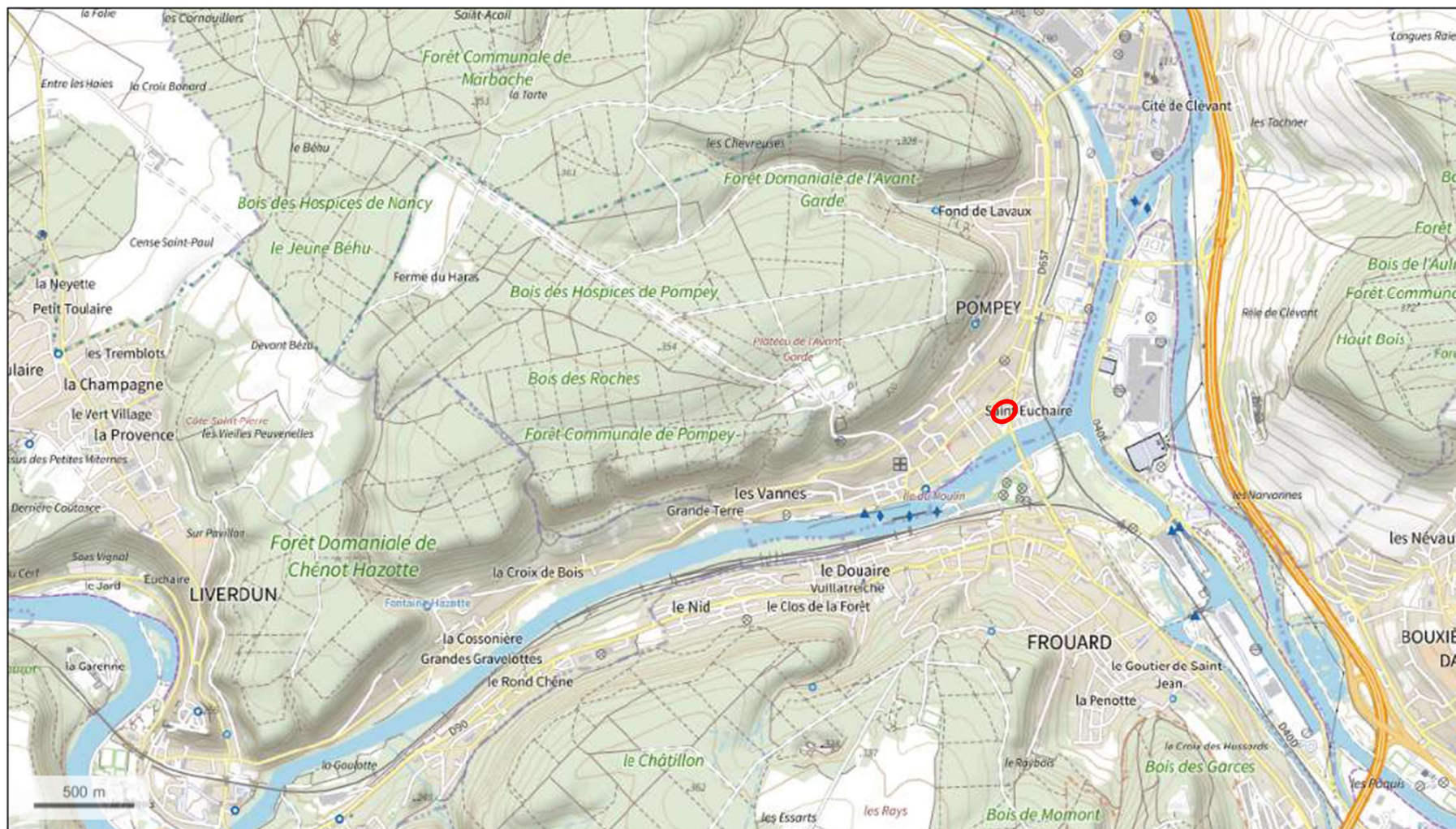
Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SDIF Meurthe et Moselle  
Cité administrative bâtiment H2 54036  
54036 NANCY CEDEX  
tél. 03-83-85-48-55 -fax  
sdif.meurthe-et-  
moselle@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



# PLAN DE SITUATION



© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 6° 07' 32" E  
Latitude : 48° 46' 02" N

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

**Bassin de  
Pompey**  
Communauté de communes



### **3. Notice explicative**

## Îlot cœur de ville à Pompey

DUP

Notice explicative



**Dossier de demande de déclaration d'utilité publique à soumettre à enquête publique - Enquête publique de droit commun**

# Table des matières

---

Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique est le Bassin de Pompey .....	3
L'opportunité du projet : .....	3
La présentation du projet .....	6
Principes d'aménagement .....	6
Les caractéristiques de l'opération soumise à enquête .....	7
Dynamiser le centre de Pompey .....	7
Lutter contre l'étalement urbain et participer au recyclage du foncier. ....	8
Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu .....	9
➤ Une stratégie de sobriété foncière.....	9
➤ L'intégration dans un tissu urbain existant et connecté .....	9
Une requalification pour ouvrir et connecter le cœur d'îlot .....	9
Une requalification pour valoriser les cœurs d'îlot et les cheminements doux .....	9
Occupation des terrains compris dans le périmètre de la DUP : .....	11
Cadre juridique de l'enquête : .....	13

# Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique est le Bassin de Pompey.

---

La Communauté de communes du Bassin de Pompey regroupe 13 communes pour environ 41 000 habitants sur un territoire d'une densité moyenne de 252 habitants/km<sup>2</sup>.

Engagé dans une stratégie foncière depuis 2008 avec l'EPFL, le Bassin de Pompey a inscrit l'ensemble de ces cœurs de bourg comme territoire à enjeux en 2016 pour travailler cette reconversion foncière en milieu urbain. Cette stratégie permet d'intervenir de manière prioritaire sur les secteurs de friches du territoire dans une plus grande réactivité pour mener à bien les projets d'intérêt public. Cela se décline dorénavant dans le PLU Intercommunal Habitat et Déplacement, où différents outils et actions sont mis en place pour permettre de densifier le tissu urbain.

Par délibération du 18 février 2021, le conseil communautaire a approuvé une modification de l'intérêt communautaire permettant l'intégration, dans le cadre de la compétence « aménagement de l'espace », de cette opération contribuant à lutter contre l'étalement urbain et participant au recyclage du foncier.

## L'opportunité du projet :

---

Le projet îlot cœur de ville se situe en cœur de bourg de la commune de Pompey sur une friche commerciale en dent creuse, entre la rue des Jardins Fleuris et l'avenue du Général de Gaulle.

Le site, initialement occupé par un petit supermarché et des logements, est resté totalement désaffecté depuis la fermeture du magasin en 2002.

Il représente à cet effet un fort potentiel de renouvellement urbain.

La collectivité souhaite reconvertir ce cœur d'îlot pour créer de l'habitat neuf, développer de l'activité et restructurer les espaces publics. A proximité direct du futur pôle d'échange multimodal, ce secteur répond aux objectifs de densification, de mobilisation des modes alternatifs à la voiture de manière prioritaire (moins de stationnement dans la zone demandée, plus de cheminements piétons), et de contribuer au Zéro Artificialisation Nette.



Le territoire de la communauté de commune du Bassin de Pompey compte une population municipale de 40 157 hab. (INSEE 2019)

L'indice de jeunesse est de 0.9, alors qu'il est de 0.99 en Meurthe et Moselle (nombre de personne de - de 20 ans sur le nombre de personne de 60 ans et +)

Taux d'évolution des plus de 75 ans depuis 2010 est de + 2.08 % quand il est de 0.87 % en Meurthe et Moselle. Le territoire est « vieillissant », l'objectif de ce projet est de proposer en RDC des logements adaptés pour les seniors et aux étages des logements attractifs pour les jeunes ménages.

Le taux d'évolution annuel des logements vacants est +4.2% entre 2010 et 2015 quand l'évolution en Meurthe et Moselle est seulement de 3.3%. Le Bassin de Pompey a mis en place des outils pour remédier à ce problème tels que le guichet de l'habitat ou l'opération BUNTI-BIMBY. Cette démarche se retrouve dans les

projets intercommunaux tel que celui-ci où les logements insalubres présent sur le site ont été de facto supprimés des logements vacants.

L'évolution de la démographie sur le territoire est de -0.1% annuel quand elle est de +0.06% en Meurthe et Moselle entre 2010 et 2015.

Le territoire est actuellement en perte de population, et a besoin de 200 logements supplémentaires par an pour maintenir le même nombre d'habitants.

Le PLUI HD met en action une densification du tissu existant avec une stratégie de création de nouveaux logements basé à 70% dans l'enveloppe urbaine existante. Il permet aussi la création de station de mobilité autour desquelles un bonus de constructibilité est intégré si une offre de transport suffisante est existante comme la limitation du nombre de place de stationnement par logement dans ces secteurs,

Place du 10 Septembre

Les orientations d'aménagement et de programmation, OAP structurantes du PLU-I HD présente le périmètre de restructuration de l'îlot Limon et précise que « Les aménagements sur l'îlot Limon devront :

- permettre un passage permanent vers la Rue des Jardins Fleuris,
- compléter l'offre de stationnements de la Place du 10 Septembre,
- accueillir environ 30 logements et des locaux médicaux. »

#### Légende

Permettre la création de logements copier



Permettre la création de logements



Indiquer le passage régulier des piétons et sécuriser leurs déplacements



Point de vue à conserver ou créer



Principe de desserte par voie douce



Liaison pour modes actifs



Périmètre de restructuration de l'îlot Limon

[P] Maintenir des possibilités de stationnement

[P] Développer l'offre en stationnement

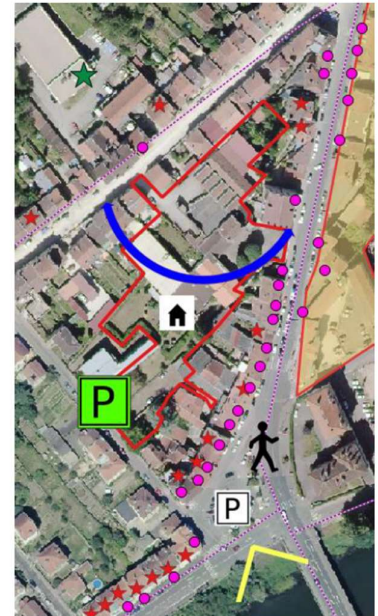
[ ] Site de projet structurant

★ Bâti remarquable

Equipement culturel

★ Médiathèque/Bibliothèque

● Commerce et/ou service de proximité existant



En 2016, l'Établissement Public Foncier de Lorraine (EPFL), aujourd'hui dénommé Etablissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE), a réalisé des acquisitions dans le cadre de la convention de maîtrise foncière opérationnelle « Frouard-Pompey Cœur de Bourg Confluence ». Les terrains ont ensuite été acquis par le Bassin de Pompey en décembre 2021. Le périmètre de la convention avec l'EPFL n'intégrait pas les parcelles présentées dans la demande, celles-ci ont été ajoutées à la suite des études urbaines menées sur l'îlot.

Le Bassin de Pompey a fait l'acquisition des premiers terrains en 2021. Des négociations ont été menées auprès des différents propriétaires qui ont abouties à l'acquisition de la parcelle AE 967 et AE 970 en décembre 2023.

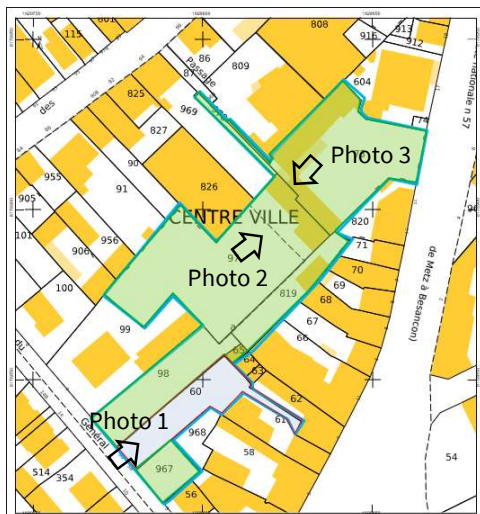
Ces parcelles sont nécessaires à l'équilibre et à la cohérence du projet et doivent être acquises pour lancer la phase opérationnelle. La dernière parcelle restant à acquérir (AE 060) est dépourvue de construction et utilisée en parking « sauvage » cf photo. Dans le cadre des négociations avec les propriétaires les propositions de compensation ont intégré ce sujet de stationnement avec des solutions concrètes.

Mais le Bassin de Pompey fait face à difficultés dans les échanges sur la parcelle AE 060 dont il est propriétaire à 50%, laissant le site dans un état d'abandon qui génère une de nouvelles problématiques (squat, trafic...) mettant en péril le dynamisme du quartier.



**C'est pourquoi le bassin de Pompey souhaite engager rapidement une DUP dite « travaux » afin de mener à bien ce projet.**

Photo 1



Etat actuel du site :

L'ancien supermarché et les habitations étant vides depuis une vingtaine d'année, la dégradation des bâtiments risquait d'entraîner des dégâts pour les voisins. Les fenêtres vandalisées et la toiture dégradée ont laissé l'eau s'infiltrer dans les bâtiments. La démolition et le désamiantage ont donc eu à la fin 2023.

Le terrain est donc actuellement libre de toute construction, mais laisse un vaste espace vague en plein centre-ville. Il devient donc urgent de pouvoir acquérir les dernières parcelles



Photo 2



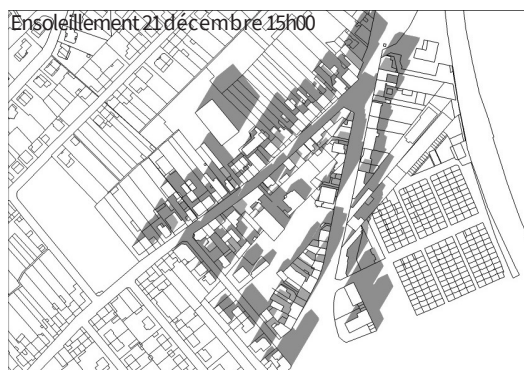
Photo 3

# La présentation du projet

## Principes d'aménagement

L'organisation de ce nouveau quartier se fonde sur des principes et dispositifs garantissant une bonne valorisation du site et une forte qualité résidentielle. La diversité des types et tailles des logements répond aux attentes d'une population diverse, à différentes étapes de son parcours résidentiel. Les précisions sur leur statut (libre, locatif ou aidé) devront aller dans ce sens.

Des locaux médicaux sont implantés en rez-de-chaussée des immeubles périphériques, les plus proches des deux principales voies de desserte. Cette disposition permet un accès aisé à la patientèle tout en ménageant le côté plus privatif et résidentiel du cœur d'îlot. Le quartier intègre des principes d'aménagement garantissant une qualité de vie pour ses habitants et les riverains. L'aménagement des emprises bâties et des liaisons douces organisent l'intériorité et la privacité des secteurs résidentiels.



L'implantation et l'orientation des bâtiments appliqueront les principes du bioclimatisme afin de profiter des meilleures expositions en termes de lumière naturelle et d'apports solaires passifs dans les pièces principales. L'organisation selon l'orientation solaire permet de gérer efficacement les vis-à-vis et la proximité du bâti en empêchant tout regard croisé entre pièces principales. La configuration du site, son orientation, lui permettent d'avoir un éclairage satisfaisant y compris lors du solstice d'hiver



# Les caractéristiques de l'opération soumise à enquête

## Dynamiser le centre de Pompey

En plein centre de Pompey, intégré au projet et à la dynamique 'Cœur de bourg', l'îlot est l'opportunité pour la ville de renforcer un quartier de ville en renouvellement urbain, en densifiant et intensifiant le tissu existant à proximité des commerces.

Le site est positionné en entrée de ville. Il est valorisé par sa position entre le centre-ville, historique et actif, les bords de Moselle et le futur quartier « presqu'île », qui aura pour effet, entre autres, de renforcer les connexions aux différentes mobilités. Le Pôle d'échange multimodal se trouvera à terme à 100m de l'îlot avec une connexion train et bus vers Nancy et Metz ainsi que des stationnements et un relais mobilité douce.

Un équipement aquatique situé sur la pointe du nouveau quartier viendra à l'horizon 2025 renforcer l'offre de services déjà présent autour de l'îlot (école, salle de spectacle, équipement sportifs...)



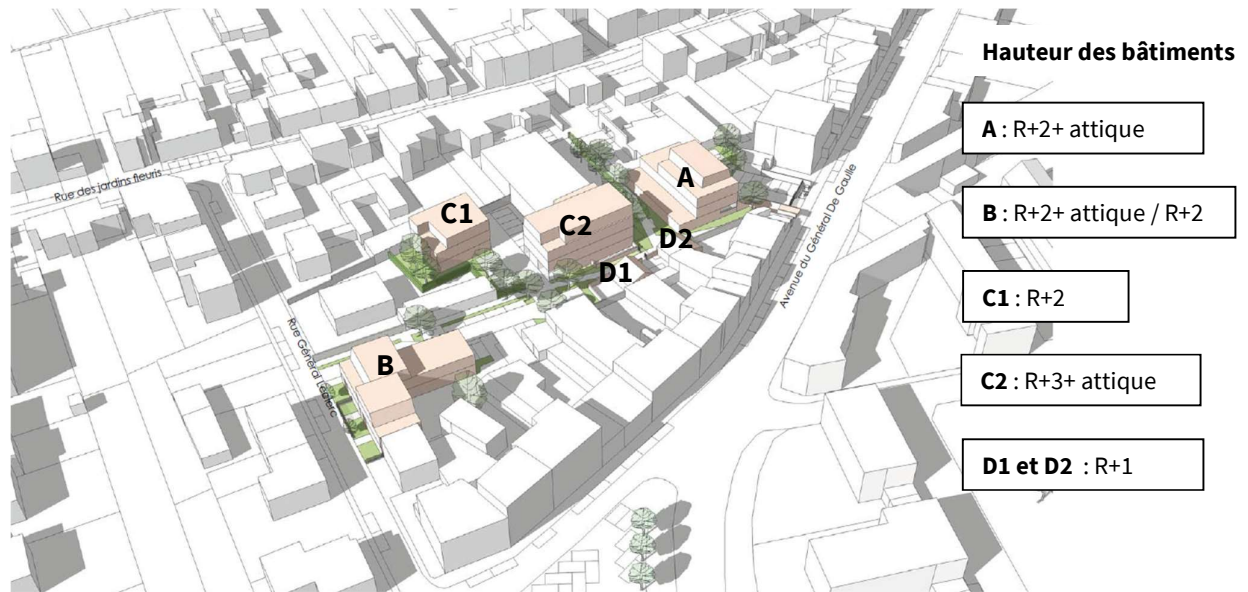
## Lutter contre l'étalement urbain et participer au recyclage du foncier.

### *Une requalification pour répondre à la demande de logements en limitant l'étalement urbain*

La communauté de communes du Bassin de Pompey connaît aujourd'hui une pénurie foncière majeure, sa politique foncière contractualisée depuis 2008 avec l'EPFGE prône le non-étalement urbain et cible les friches du territoire à requalifier. La friche en cœur de ville « Limon » est identifiée comme espace prioritaire à requalifier dans cette politique globale.

Le Projet de territoire du Bassin de Pompey ainsi que le PLUI HD privilégient la requalification des cœurs de bourg de la rive gauche dont la commune de Pompey fait partie.

Ce projet permettra le déploiement de logements neufs et adaptés en plein cœur de ville. Il est prévu entre 30 et 40 logements pour une surface plancher d'environ 3000 m<sup>2</sup>.



### *Une requalification pour proposer des locaux médicaux accessibles au Personne à Mobilité Réduite*

La polarité médicale existe en ville et à proximité immédiate de l'îlot, on y trouve un cabinet de radiologie, un cabinet de kinésithérapie et 3 médecins libéraux ainsi que deux pharmacies. Cependant cette offre est contrainte par une mauvaise accessibilité PMR (professionnels installés dans des étages, manque de stationnements adaptés). La mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite de ces locaux obligatoire mais pas toujours possible, et la faible offre en locaux adaptés, laissent craindre un risque voir périlcliter l'offre actuelle.

C'est pourquoi ce projet proposera environ 350 m<sup>2</sup> de locaux de santé avec des stationnements adaptés afin de pérenniser en cœur de ville une activité pour des professionnels de santé dans des espaces aux normes. Ainsi l'objectif est bien de conserver le niveau de service actuel avant de développer une offre supplémentaire.

# Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu

## ➤ Une stratégie de sobriété foncière

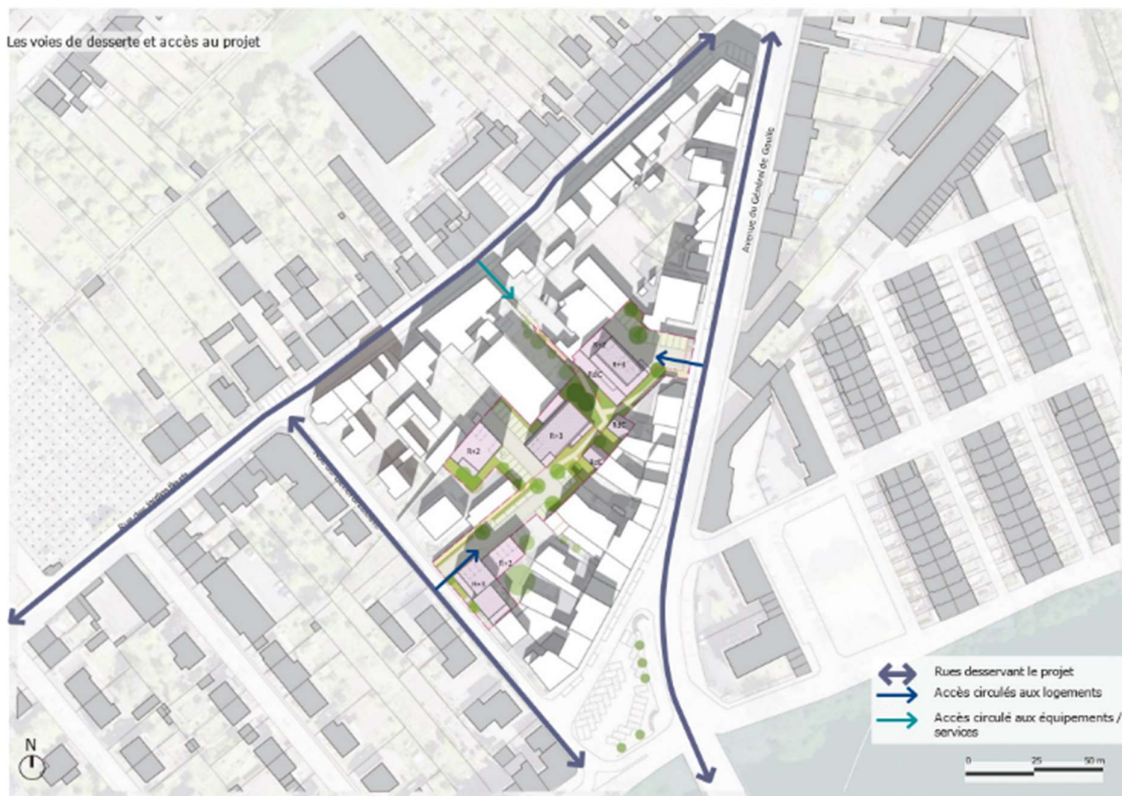
La reconfiguration de cette friche en cœur de bourg témoigne de l'engagement du Bassin de Pompey à s'inscrire dans une démarche de sobriété foncière, dans ses territoires en fond de vallée, où le foncier est difficilement disponible. Ce secteur en particulier est déjà identifié dans le PLUI HD Cf paragraphe opportunité du projet.

## ➤ L'intégration dans un tissu urbain existant et connecté

### Une requalification pour ouvrir et connecter le cœur d'îlot

Ces sentes ou venelles permettent la traversée de l'îlot à pied depuis la rue des jardins fleuris vers l'Avenue du Général de Gaulle et vers la rue du Général Leclerc. Ce maillage favorise la connexion entre les équipements et les commerces.

Les emprises de stationnement seront préférentiellement aménagées en bord d'îlot et afin de maintenir le caractère de cœur vert, ils seront systématiquement paysagés. Les stationnements proposés seront ciblés pour les logements et les cabinets médicaux, environ 50 places seront proposées.



### Une requalification pour valoriser les cœurs d'îlot et les cheminements doux

L'ensemble des aménagements se situera dans le cadre d'une valorisation, notamment paysagère du cœur d'îlot. Les parcours piétons et les liaisons douces participent à la mise en scène de l'épaisseur de l'îlot, faisant apparaître sa profondeur par des vues ouvertes ou par des failles donnant sur une partie des espaces privés.

## ➤ Un projet adapté à l'échelle de l'îlot

Une mission de programmation urbaine, architecturale, fonctionnelle et économique du site a été confié à l'atelier EQUILBEY en novembre 2017. Un schéma d'aménagement choisi propose une trentaine de logements et des locaux médicaux.

A la suite des échanges avec les différents propriétaires des parcelles à acquérir pour finaliser ce projet, une mission d'actualisation du schéma directeur a été confié à l'Atelier Equilbey en 2022. Elle permet aussi de mettre à jour le schéma en fonction du PLUI HD. Différents scénarios sont alors étudiés notamment pour étudier la faisabilité de l'opération sans la parcelle AE 059 posant des difficultés dans les négociations.

L'atelier Equilbey a présenté différentes propositions avec des bilans qui intègrent les acquisitions foncières avec remboursement de l'EPFGE ainsi que la subvention fond friche. Les scénarios ayant à ce jour un bilan positif sont ceux qui intègrent tout ou une partie de la parcelle 59.



Premier scénario sur la base de celui établi en 2018 avec l'intégralité de la parcelle AE 0059

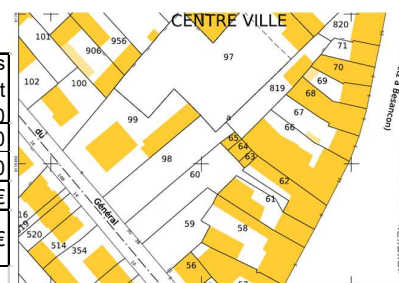


Scénario retenu avec une partie de la parcelle AE 0059



Scénario sans la parcelle AE 59 et AE 60

	Scénario initial	Scénario retenu	Scénario sans les parcelles AE 59 et AE 60
nombre de logements	38	36	30
SDP en m2	3 271,00	3 035,00	2 460,00
dépenses HT en €	1 169 296,00 €	1 157 803,00 €	1 120 039,00 €
Bilan 'standing' avec taxe d'aménagement charge foncière 250€/m2 SDP	98 454,00 €	41 538,00 €	- 86 565,00 €



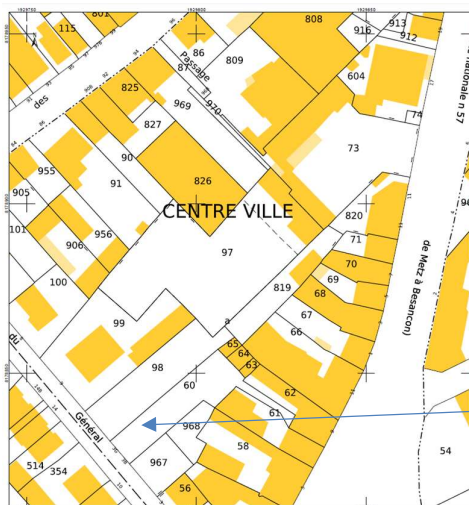
Le scénario retenu propose le rachat de la moitié de la parcelle AE059 afin de conserver un jardin privé pour la parcelle AE 058. La parcelle AE 059 constitue en effet le jardin de la parcelle AE058. Le choix de ce scénario a été conforté par la conservation dans le cœur d'îlot d'un arbre important présent dans le jardin privé non acquis et qui n'était pas sauvegardé dans le scénario d'origine.

Cette acquisition a été réalisée le 20/12/2023 avec le redécoupage de la parcelle AE 59 en AE 968 et AE 967.

De plus, le scénario retenu permet une continuité du bâti sur la rue du général Leclerc, et donne une meilleure cohérence à l'îlot. Le projet comble la dent creuse que l'on perçoit depuis la rue du général Leclerc tout en ouvrant sur le cœur d'îlot.



Occupation des terrains compris dans le périmètre de la DUP :



La parcelle AE 060 est un passage vers des garages AE 063(démoli), AE 064, AE 065

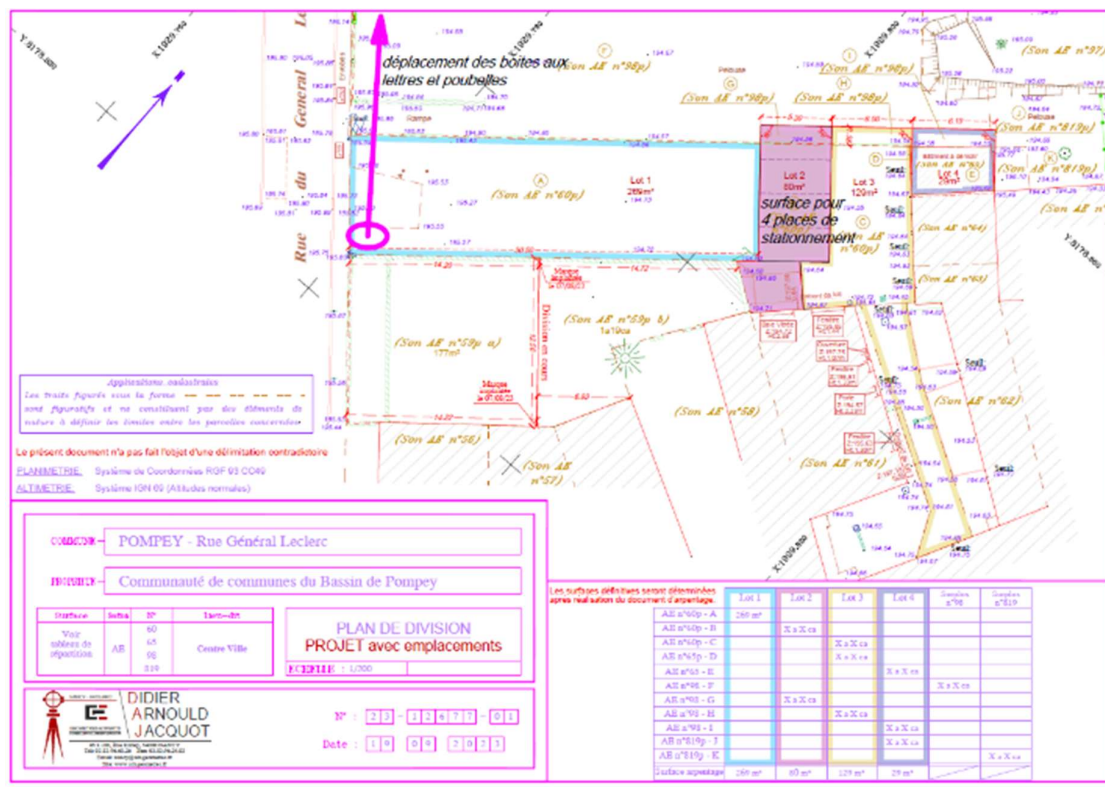
### AE 060



La parcelle AE 060 permet l'accès aux garages situés parcelles AE 65,64 et 63 et à l'arrière des bâtiments situés parcelle AE 62 et 63.

Le projet intègre la suppression du garage AE 065 acquis par le Bassin de Pompey. Les autres garages seront intouchés à la demande des propriétaires. Les accès seront conservés par une voirie située sur l'actuelle parcelle AE 098

Depuis 2022, le Bassin de Pompey est propriétaire d'un quart de la parcelle. Des négociations ont alors été menées auprès des deux autres propriétaires (M. DEZA, propriétaire d'un quart et M. Royer propriétaire de la moitié de la parcelle)



Proposition de découpage de la parcelle AE60 suite aux différents échanges avec les propriétaires.

Plusieurs propositions ont été faite, le dernier plan de découpage ci-dessus intègre les demandes de chacun :

- Pour Mme Royer propriétaire du garage AE 64 et AE 61 : un espace terrasse dédié devant la maison située dans la dépendance de la parcelle AE 61 et 4 places de stationnement
- Pour M. DEZA propriétaire du garage AE 63 et de la parcelle AE 57 (avec la boulangerie): 2 places de stationnement
- Pour l'ensemble : la conservation de l'accès via la parcelle une servitude de passage sur la parcelle AE098, le déplacement de la zone de dépose des ordures ménagères et boîtes aux lettres.

Depuis ces échanges, le Bassin de Pompey a fait l'acquisition le 19/12/2024 de la part de M. DEZA.

De nombreux échanges ont été fait avec Mme Royer fille unique de M. Royer : Six courriers ont été envoyés entre 2022 et 2024, et quatre rencontres sur site ont eu lieu.

M. Royer est décédé le 17/10/2024, la succession est encore en cours.

## Cadre juridique de l'enquête :

---

Par délibération du 18 février 2021, le conseil communautaire a approuvé une modification de l'intérêt communautaire permettant l'intégration, dans le cadre de la compétence « aménagement de l'espace », de cette opération contribuant à lutter contre l'étalement urbain et participant au recyclage du foncier.

L'article L 221-1 du Code de l'Urbanisme confère en effet au bassin de Pompey, le droit d'acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, en vue de permettre la réalisation d'aménagements répondant aux objectifs définis par l'article L 300-1 du même code.

L'article L 300-1 précise que « les opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »

L'article R 112-5 du Code de l'Expropriation prévoit que « lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au Préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative,
- 2° Le plan de situation,
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier
- 4° L'estimation sommaire des dépenses.

Au plan des procédures, la communauté de communes du Bassin de Pompey, demande que la déclaration d'utilité publique soit prise en son nom, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ci-dessus visées.

Il appartiendra au Bassin de Pompey de soumettre à chaque propriétaire une offre d'acquisition, conforme à l'estimation de France Domaine.

En cas d'échec des négociations, la juridiction de l'expropriation de Meurthe-et-Moselle sera amenée à se prononcer sur la valeur des biens.

De plus et conformément aux dispositions de l'article R 131-14 du Code de l'Expropriation, « lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».

Dans ces conditions, le présent dossier comportera deux sous-dossiers :

- A) Un sous-dossier A d'enquête préalable à l'utilité publique,
- B) Un sous -dossier B d'enquête parcellaire.

République Française  
\*\*\*\*\*  
Meurthe-et-Moselle

**DELIBERATION**  
**CONSEIL COMMUNAUTAIRE**  
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE**  
**POMPEY**

\*\*\*\*\*  
**SEANCE DU 18 FEVRIER 2021**

Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
45	39	39 + 3 <b>pouvoirs</b>

Date de convocation  
12 février 2021

L'an deux mille vingt et un, le dix-huit février à vingt heures trente, le conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en conseil communautaire dans la salle des fêtes de Custines, sous la présidence de Laurent TROGRIC, Président.

Présents : Laetitia ASCHBACHER, Pascal BARTOSIK, Thierry BECKER, Odile BEGORRE-MAIRE, David BLASIUS, Magali CLEMENT-DILLMANN, Valentin DETHOU, Sébastien DOSE, Sylvie GAMEL, Céline GEOFFROY, Denise GERARDIN, Denis GODEFROY, Dominique GRANDIEU, Catherine GUENSER, Michel JACQUES, Pierre JULIEN, Antony KUHN, Patrice LEBOEUF, Ludovic LEGGERI, Yves LEICKNER, Catherine LEPRUN, Catherine LESAINE, Aurélie MACAIGNE, Denis MACHADO, Francis MAUGRAS, Jean-Jacques MAXANT, Patrick MEDART, Gilles MULLET, Jocelyne PANO, Chantal PELLENZ, Jeanne PHILIPPOT, Sébastien POINT, François ROUGIEUX, Carole SALEUR, Odile SCHMITT, Alain SOLDNER, Laurent TROGRIC, Dominique VOINSON, Rémi WAGNER.

Absents excusés : Pascal BECK, Béatrice BOCHNAK, William GRAFF.

Représentés : Martine LEPIANKO par Odile SCHMITT, Philippe POTDEVIN par Laurent TROGRIC, Bernard VERGANCE par Valentin DETHOU.

Monsieur Denis MACHADO a été nommé secrétaire de séance.

**Objet : Compétences du Bassin de Pompey - Définition de l'intérêt communautaire**

**N° de délibération : 1**

Conseillers présents	Suffrages exprimés avec pouvoir	Pour	Contre	Abstention	Non participant
39	42	42	0	0	0

**Rapporteur : Monsieur le Président**

La loi subordonne l'exercice de certaines compétences obligatoires et optionnelles par les Communautés à la définition de l'intérêt communautaire qui permet de tracer, dans un souci de lisibilité pour certaines compétences définies par la loi, les axes d'intervention clairs de la Communauté. Il s'analyse comme la ligne de partage, au sein d'une compétence, entre les domaines d'action transférés à la Communauté et ceux qui demeurent au niveau des Communes ; il détermine ainsi le périmètre fonctionnel du groupement d'une part, de ses communes membres d'autre part.

Cette définition relève désormais de l'organe délibérant de l'EPCI et ne figure donc plus au sein de ses statuts. Il convient donc de reprendre la définition de l'intérêt communautaire des compétences obligatoires et optionnelles exercées par le Bassin de Pompey par la présente délibération et son annexe détaillée.

Cette nouvelle modification concerne la compétence aménagement de l'espace, en lien direct avec la dissolution de la Société Publique d'Aménagement et d'Equipement du Bassin de Pompey, permettant ainsi à la Communauté de Communes de proposer une continuité de l'accompagnement des communes sur ces projets d'enjeux intercommunaux.

A ce titre, 4 projets sont inscrits en tant que tel comme faisant partie de l'intérêt communautaire au regard du dimensionnement de ces projets et de la mixité d'enjeux qu'ils revêtent :

- ZAC « Croix de Hussards » à Frouard – 300 logements
- « Les Ferrières » à Bouxières-aux-Dames – 50 logements – un pôle médical
- « Les Vergers », Volet habitat à Champigneulle – 120 logements
- « Îlot centre bourg Limon à Pompey – 50 logements et pôle médical

Sur la question des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire mentionnée à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, il est aujourd'hui nécessaire de préciser le contour de cet intérêt communautaire, permettant au Bassin de Pompey et à ses communes membres, de mener à bien les projets initiés d'une part et répondant à différentes compétences communautaires transverses traduites dans des projets d'aménagement plus global et d'enjeu intercommunal d'autre part.

Cette analyse repose notamment sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies au sein du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacement qui sont de deux ordres :

- les OAP structurantes pour le territoire recoupant de nombreux enjeux d'aménagement de l'espace, (Rôle de centralités urbaines à renforcer, d'accessibilité aux polarités structurantes, d'attractivité commerciale et de service)
- les OAP d'enjeux communautaires, et les OAP plus sectorielles, travaillées sur les zones à urbaniser à court terme du territoire.

Elle s'appuie également sur les Programmes d'Orientations et d'Actions sur les thématiques de l'Habitat et du Déplacement, le PLUI tenant lieu de Programme Local de l'Habitat et de Plan de Déplacements Urbains.

L'ensemble de ces opérations d'aménagement ainsi identifiées dans l'enveloppe urbaine des communes contribuent à lutter contre l'étalement urbain et participent au recyclage du foncier.

Les axes prioritaires de ces espaces à enjeux portent sur :

- La reconversion ou résorption de friche industrielle, commerciale ou hospitalière
- Le développement économique, lorsqu'il s'agit d'accompagner les projets liés au secteur du tourisme, des services et de préservation du patrimoine
- La revitalisation des centres (cœur de bourg, quartier)
- Le développement des secteurs gare et des nouvelles mobilités (pôles d'échanges multimodaux, stations de mobilité)
- La transition écologique et énergétique et notamment en déclinaison des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

La rédaction de l'intérêt communautaire annexée à la présente délibération, répond ainsi à la prise en compte de ces enjeux multiples portés par la Communauté de Communes du Bassin de Pompey.

**Je vous laisse le soin d'en délibérer.**

### **Délibération**

- Vu le rapport soumis à son examen,
- Après avis favorable du Bureau Communautaire,

Accusé de réception en préfecture  
054-245400601-20210218-01-DE  
Date de télétransmission : 02/03/2021  
Date de réception préfecture : 02/03/2021

**Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré,**

**DECIDE** de définir l'intérêt communautaire tel que précisé en annexe.

Fait et délibéré les jours, mois et an  
susdits.

Pour extrait conforme

Le Président,



Laurent TROGRIC



## 4. Estimation des acquisitions foncières

## Détail des Acquisitions foncières

### Acquisitions faites - îlot cœur de ville à Pompey

Aquisitions faites		m2	prix au m2 HT	montant HT	montant TTC	date
AE 819, 98,73,97	EPFGE	3447	187,610 € dont 2,77 € de frais de portage EPFL	646 695,00 €	661 123,00 €	16/12/2021
1/4 de parcelle 60	DIA - vente Mme BLAVIER	115,5	17,32 €	2 000,00 €	2 000,00 €	12/05/2022
AE 65	DIA - vente Mme BLAVIER	20	400,00 €	8 000,00 €	8 000,00 €	12/05/2022
AE 59	Mme BOUGNOUX	177	50,00 €	8 850,00 €	8 850,00 €	21/12/2023
AE 88	MARLIOT	46	20,00 €	920,00 €	920,00 €	21/12/2023
1/4 de parcelle 60	M DEZA	115,5	17,32 €	2 000,00 €	2 000,00 €	19/12/2024
<b>Total acquis</b>				<b>668 465,00 €</b>	<b>682 893,00 €</b>	

### Acquisitions à faire - îlot cœur de ville à Pompey

Estimation acquisitions à faire		m2	prix au m2	montant estimatif global en €	montant estimatif global en €
2/4 de la parcelle 60	M. ROYER	231	32,03 €	7 400,00 €	7 400,00 €
<b>Total</b>				<b>7 400,00 €</b>	<b>7 400,00 €</b>

<b>Total acquisitions faites + à faire</b>	<b>4152</b>	<b>162,78 €</b>	<b>675 865,00 €</b>	<b>690 293,00 €</b>
--	-------------	-----------------	---------------------	---------------------

Direction générale des Finances publiques

Le 14 mars 2025

Direction départementale des Finances publiques de Meurthe  
et Moselle

Pôle d'évaluation domaniale de Nancy

47 rue Sainte-Catherine – CS 60069

54 036 NANCY CEDEX

Courriel : ddfip54.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de Meurthe-et-Moselle

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : M.Laurent RETIERE

Courriel : laurent.retiere@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03.83.17.77.46 / 06.29.36.92.15

Communauté de Communes du Bassin de  
Pompey

Réf. DS : 22236477

Réf OSE : 2025-54430-07610

**RAPPORT D'ÉVALUATION  
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**



[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible](#)

<i>ature du bien :</i>	Terrain à usage de passage
<i>Adresse du bien :</i>	Rue du général Leclerc 54340 Pompey
<i>Valeur :</i>	Valeur pleine et entière de la parcelle : 11 000 € Dépense prévisionnelle : <b>7 400 €</b> dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>• indemnités principales : 5 500 €</li> <li>• indemnités accessoires et aléas divers : 1 900 €</li> </ul> dont <ul style="list-style-type: none"> <li>○ indemnités de remploi : 1 075 €</li> <li>○ autres indemnités accessoires et aléas : 825 €</li> </ul>

## 1 - CONSULTANT

Communauté de Communes du Bassin de Pompey

Affaire suivie par : Mme Violette Decaux, chargée d'opération aménagement.

## 2 - DATES

de consultation :	31/01/25
De réception de la demande :	31/01/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
Demande de renseignements :	
du dossier complet :	31/01/25

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input checked="" type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Estimation sommaire et globale en vue de la constitution du dossier de demande d'utilité publique

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

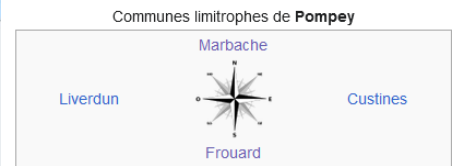
### 3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'estimation sommaire et globale (ESG) pour la constitution du dossier de Déclaration d'utilité publique (DUP) dans le cadre du projet de requalification du coeur d'îlot.

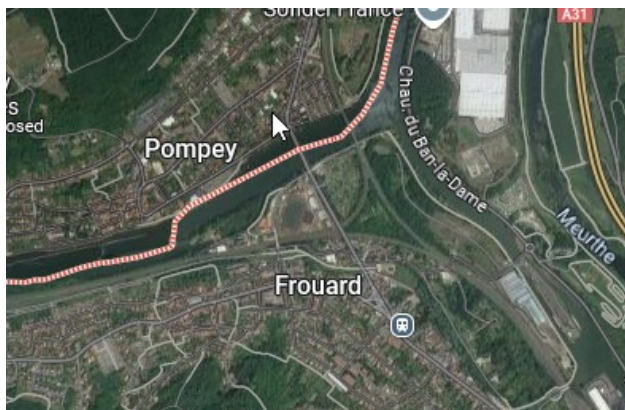
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

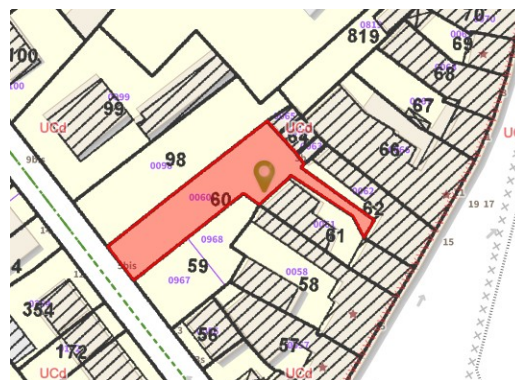


La parcelle sous expertise est située au cœur du village et est desservie par une voie d'accès (avenue du Général Leclerc). La plupart des réseaux (eau, assainissement et électricité) sont accessibles.

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Pompey	AE 60	Avenue du général Leclerc	462 m <sup>2</sup>	Sol
TOTAL			462 m <sup>2</sup>	



#### **4.4. Descriptif**

Parcelle de terrain grevée d'une servitude de passage commun permettant d'accéder à la fois aux garages situés au bout de la parcelle ainsi qu'à l'arrière des propriétés sises 7 et 9 avenue du Général de Gaulle à Pompey.

#### **4.5. Surfaces du bâti**

Sans objet.

#### **4.6. Propriété de l'immeuble**

Communauté de Communes du Bassin de Pompey pour 50 %.

Succession Gilbert Royer pour 50 %.

#### **4.7. Conditions d'occupation**

Estimé libre d'occupation au jour de l'évaluation.

### **5 - URBANISME**

#### **5.1. Règles actuelles**

La parcelle est couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pompey, dont la dernière procédure a été approuvée le 21/11/2024.

Parcelles classée en zone UCd, secteur dont la fonction de centralité est à développer en lien avec les axes de déplacements.

#### **5.2. Date de référence et règles applicables**

Selon l'article L 322-2 du Code de l'expropriation : un an avant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

### **6 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE**

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

### **7 - MÉTHODE COMPARATIVE**

#### **7.1. Études de marché**

##### ***7.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison***

Étude de marché « *Estimer un bien – Patrim Usager* » : recherche de ventes de terrains, en zone UC, d'une surface comprise entre 100 et 500 m<sup>2</sup>, situés sur les communes de Pompey et Frouard, et sur la période comprise entre 01/2022 à 01/2025.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Urbanisme	Groupe
5404P01 2024P05210	215//AN/706//	FROUARD	RUE DE L HOTEL DE VILLE	26/02/2024	46	1 380	30	UC d	Non bâti
5404P01 2024P18215	215//AM/594//	FROUARD	RUE DE NANCY	17/09/2024	203	2 842	14	UC d	Non bâti
5404P01 2024P01337	215//AN/696/699/702//	FROUARD	A LASSALLES	08/01/2024	100	3 000	30	UC d	Non bâti
5404P01 2024P01588	430//AE/970//	POMPEY	RUE DES JARDINS FLEURIS	21/12/2023	46	920	20	UC d	Non bâti

Quatre termes de comparaison ressortent de l'étude de marché avec des valeurs comprises entre 14 € et 30 €/m<sup>2</sup> et une valeur moyenne de 23,5 €/m<sup>2</sup>.

### 7.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

### 7.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Concernant la valeur du terrain : il sera retenu la valeur moyenne ressortant de l'étude de marché soit 23,5 €/m<sup>2</sup>. La valeur du terrain est donc estimée à : 23,5 €/m<sup>2</sup> x 462 m<sup>2</sup> = 10 857 € arrondie à 11 000 €.

Soit une valeur vénale pour les 50 % de la propriété de la parcelle estimée à : 11 000 € x 0,5 = **5 500 €**.

## 8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

### 8.1. Indemnités principales

Compte tenu des caractéristiques des biens et de la réglementation d'urbanisme applicable, l'indemnité principale à revenir au propriétaire s'établit à 5 500 € pour acquérir la pleine propriété du terrain.

### 8.2. Indemnités accessoires

8.2.1. Indemnités de remploi dues en cas d'acquisition après déclaration d'utilité publique, arbitrées forfaitairement ;

Nature de l'immeuble	Indemnité principale / d'éviction	Mode de calcul	Indemnité de remploi	Total de l'indemnité de dépossession
Immeubles bâtis et non bâtis (libre)	5 500 €	20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €	1 075 €	6 575 €
		15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 €		
		10 % pour le surplus		

8.2.2. La majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 15 % des indemnités d'expropriation.

$$5\,500 \times 0,15 = 825 \text{ €}$$

#### 8.4. Récapitulatif

Indemnités	Terrain
Indemnité principale	5 500 €
Indemnité de emploi	1 075 €
Indemnité accessoire d'aléas	825 €
<b>Total</b>	<b>7 400 €</b>

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

## 10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Cette estimation sommaire et globale **ne peut servir de base à des négociations** qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées, elle est réservée au dépôt du dossier d'utilité publique. Les éléments qu'elle contient, en particulier les annexes, n'ont pas vocation à être communiquées en dehors de cette procédure.

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments transmis par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Pour le Directeur et par délégation,



Laurent RETIERE

Inspecteur des Finances Publiques



## 5. Plan général des travaux







# PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX



Rue des Jardins Fleunis

Avenue du Général de Gaulle

Rue du Général Leclerc

-  Périètre opérationnel
-  Nouvelle construction
-  Espace vert public
-  Espace vert et jardin privés
-  Espace piéton et traversée
-  Végétation

0 10 25 50 100m





## **6. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants**

## Îlot cœur de ville à Pompey

### DUP

Les caractéristiques principales des  
ouvrages les plus importants



**Dossier de demande de déclaration d'utilité publique à soumettre à enquête  
publique - Enquête publique de droit commun**

# Table des matières

---

Situation et contexte.....	3
Principes d'aménagement .....	4
Découpage en lot .....	5
Caractéristiques urbaines.....	6
Voies de desserte.....	6
Venelle piétonne.....	7
Caractéristiques architecturales.....	8
Implantation des constructions sur parcelle .....	8
Rapport aux espaces publics et clôtures .....	8
Limites entre parcelles privatives, clôtures .....	8
Vis à vis et vues sur le paysage.....	8
Principes de desserte motorisée .....	9
Stationnement privatif sur parcelles .....	9
Typologie et volumétrie des bâtiments .....	9
Volumes et traitement architectural.....	9
Rez-de-chaussée et entrées .....	10
Toitures et attiques.....	10
Prescriptions logements collectifs.....	10
Matériaux et revêtements .....	11
Caractéristiques paysagères .....	11
Traitement végétal des emprises publiques .....	11
Venelle piétonne .....	11
Espace d'agrément .....	11
Stationnement sur parcelles privées .....	12
Plantations.....	12
Traitement des haies .....	12
Traitement des pieds de façades .....	12
Caractéristiques environnementales .....	12
Gestion environnementale des espaces paysagés .....	12
Bioclimatisme et apports solaires passifs .....	12
Performances énergétiques.....	13
Gestion des eaux pluviales .....	13

# Situation et contexte

---

En plein centre de Pompey, intégré au projet et à la dynamique 'Cœur de bourg', l'îlot est l'opportunité pour la ville de renforcer un quartier de ville en renouvellement urbain, en densifiant et intensifiant le tissu existant.

## **Localisation du site**

Le site de projet se situe le long de l'avenue du Général de Gaulle, voie structurante de transit à vocation commerciale, non loin des berges de la Moselle. Il est à dix minutes à pied du centre-bourg et de ses nombreux équipements publics.

L'îlot cœur de ville se trouve à proximité de la zone d'activité est du bassin de Pompey. Le site 'cœur de ville' se situe à côté du projet de Pôle d'échanges multimodal (gare) et du futur quartier Eiffel créés sur l'ancienne emprise des aciéries de Pompey, de l'autre côté de la voie ferrée.



## **Éléments de contexte**

Le site, résultat d'un passé agricole et industriel, est positionné en entrée de ville. Il est valorisé par sa position entre le centre-ville, historique et actif, les bords de Moselle et le futur quartier Eiffel, qui aura pour effet, entre autres, de rapprocher la gare du site.

Le site de projet se situe sur le flanc ouest de l'axe principal de transit, l'avenue du général de Gaulle.

Le système viaire, structuré par des voies parallèles à la Moselle, est complété par de nombreuses venelles et sentiers communaux qui traversent les autres îlots et qui permettaient de desservir les potagers en cœur d'îlot. Ces derniers se prolongent dans la forêt de l'Avant-Garde et le long des berges de la Moselle. Au contact de ces cheminements piétons, l'îlot cœur de ville n'est pas traversable actuellement.

L'organisation du site se différencie de celui des îlots traditionnels alentours, constitués de parcelles en lanière, avec potagers et jardins à l'arrière. Le cœur d'îlot a un fonctionnement et des usages autonomes par rapport aux bâtiments résidentiels desservis par les voies périphériques. Le parcellaire de cœur d'îlot a été réorganisé suite à l'installation des nombreux locaux d'activité en cœur de site.

L'espace public est surtout utilisé au profit des voitures, ne laissant que peu de place aux piétons. La relative exigüité des trottoirs, notamment sur l'avenue du Général de Gaulle, n'est pas propice à une fréquentation importante, ce qui porte préjudice au développement de commerces. L'espace public se dilate au sud de l'îlot formant la place du 10 septembre qui mène aux bords de la Moselle.

Les axes principaux sont encadrés par des fronts bâtis qui ne laissent pas percevoir ce qui se passe en second ordre. Le long des axes secondaires les bâtiments sont plus épars et légèrement en retrait, à l'image des quartiers résidentiels de logements individuels. Seule la MJC vient rompre le front bâti, en venant s'implanter en arrière-plan.

Le site s'insère dans un territoire très végétalisé, avec des cœurs d'îlot composés de jardins et de potagers, entre forêt de l'Avant-Garde et Moselle. Il y a peu d'espace minéralisé en dehors de ceux du site d'étude.

# Principes d'aménagement

L'organisation de ce nouveau quartier se fonde sur des principes et dispositifs garantissant une bonne valorisation du site et une forte qualité résidentielle. La diversité des types et tailles des logements répond aux attentes d'une population diverse, à différentes étapes de son parcours résidentiel. Les précisions sur leur statut (libre, locatif ou aidé) devront aller dans ce sens.

Des locaux médicaux sont implantés en rez-de-chaussée des immeubles périphériques, les plus proches des deux principales voies de desserte. Cette disposition permet un accès aisé à la patientèle tout en ménageant le côté plus privatif et résidentiel du cœur d'îlot. Le quartier intègre des principes d'aménagement garantissant une qualité de vie pour ses habitants et les riverains. L'aménagement des emprises bâties et des liaisons douces organisent l'intériorité et la privacité des secteurs résidentiels.

L'implantation et l'orientation des bâtiments appliqueront les principes du bioclimatisme afin de profiter



Ensoleillement le 21 décembre 15h00

des meilleures expositions en termes de lumière naturelle et d'apports solaires passifs dans les pièces principales. L'organisation selon l'orientation solaire permet de gérer efficacement les vis-à-vis et la proximité du bâti en empêchant tout regard croisé entre pièces principales. La configuration du site, son orientation, lui permettent d'avoir un éclairage satisfaisant y compris lors du solstice d'hiver

Les espaces verts du quartier sont reliés par des cheminements doux maillant les parcours entre le centre, la forêt et les bords de Moselle.

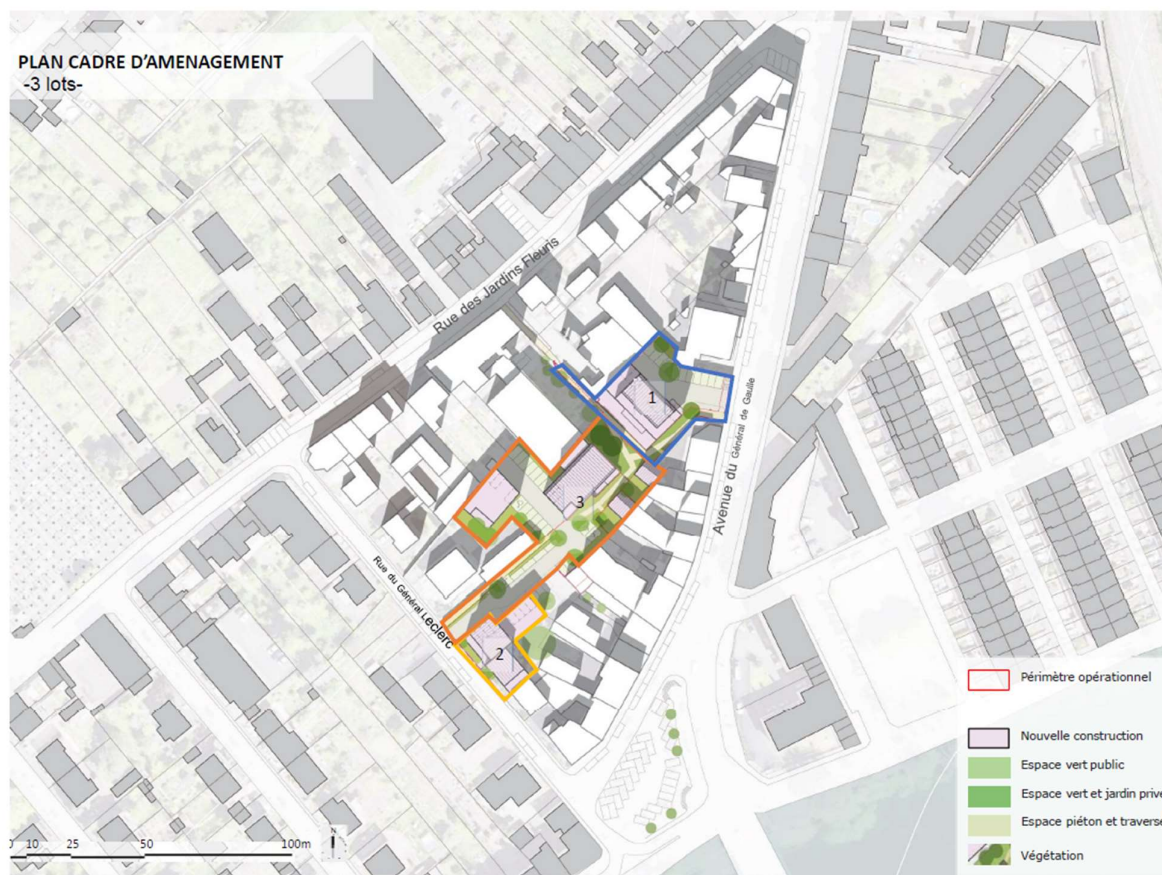


## Découpage en lot

Le projet permet un découpage en trois lots :

Le lot 1 a un accès depuis l'avenue du général Leclerc, comprend un bâtiment avec du logement et des locaux médicaux, la gestion de la traversée piétonne Rue des Jardins Fleuris/Avenue du Général de Gaulle se fait sur ce lot.

Le Lot 2 a un accès depuis la rue du Général Leclerc et depuis la desserte située sur le lot 3. Le lot 3 plus central est accessible depuis la rue du Général Leclerc.



# Caractéristiques urbaines

## Voies de desserte

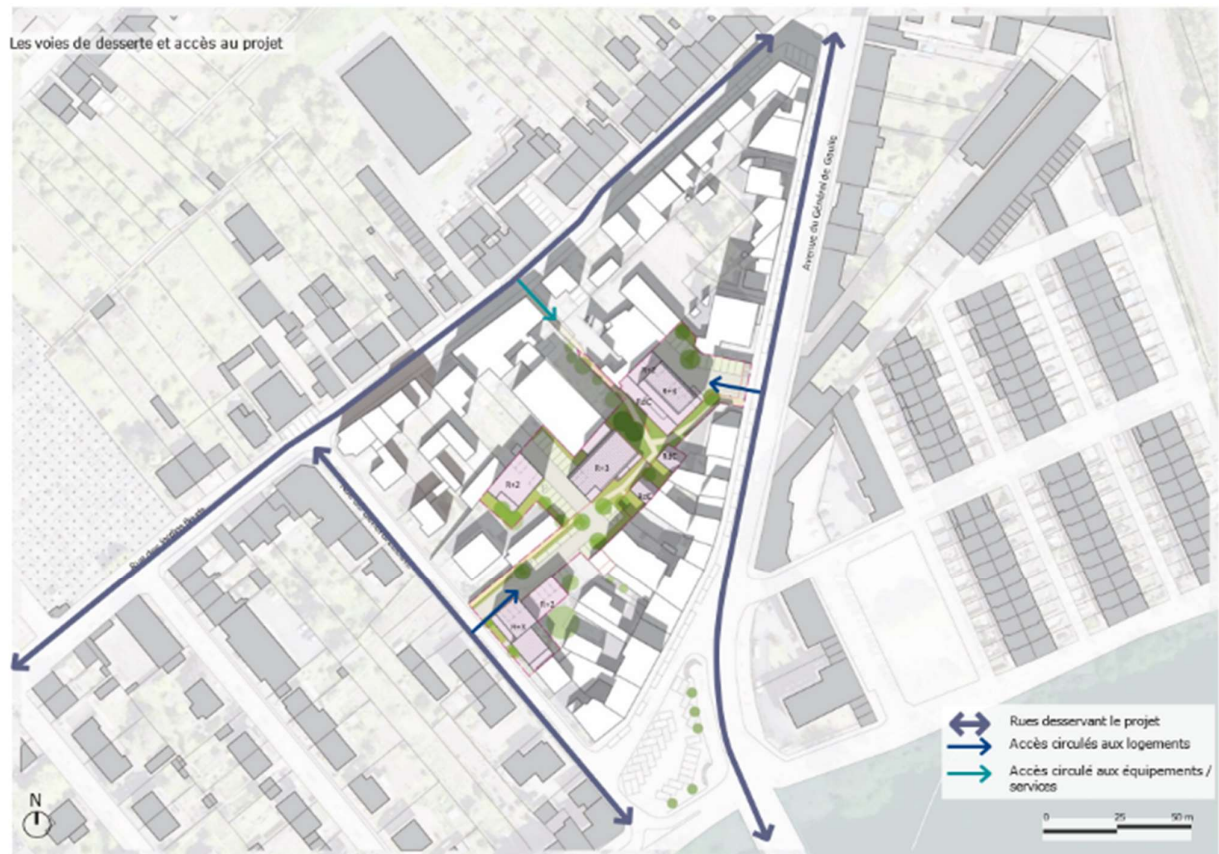
Avenue du Général de Gaulle, rue du Général Leclerc et rue des Jardins fleuris



Trois accès : sud par le verger, ouest par le cabinet de radiologie et à l'est par la cour privée

- > Entrée sud - entre verger et garages
- > Entrée ouest - parking du cabinet de radiologie
- > Entrée est - cours privée et ancien supermarché

Les accès se feront par les trois 'piquages' existants avenue du Général de Gaulle, par l'actuelle cour de logement, rue du Général Leclerc, par les actuels fonds de parcelles, et rue des Jardins Fleuris, par l'accès actuel au cabinet de radiologie.



## Venelle piétonne

**Les espaces du cheminement piéton de cœur d'îlot, seuls espaces publics de l'opération, seront traités en perspective du système de venelles existant reliant les bords de Moselle et la forêt de l'Avant Garde.**

La venelle piétonne permet la traversée de l'îlot entre les coteaux et ses cheminements, la MJC, ses stationnements et la rue commerçante du Général de Gaulle ou les bords de Moselle. Elle est constituée d'espaces publics et d'espaces privatifs de parcelle avec servitude de passage. Une logique d'oasis paysagée est souhaitée pour l'espace de dilatation en cœur de l'aménagement. Il s'agit en effet de contraster avec la minéralité des héberges existantes encadrant cet espace en apportant des essences arborées et un paysage diffus.

L'aménagement du passage en servitude sur les emprises privées côté rue des Jardins Fleuris sera pris en charge par l'opération et traité selon les mêmes modalités.

### **Traitement et matériaux :**

- Traitement à dominante végétale, introduction d'arbres et de sols enherbés dans la continuité des jardins existants.
- Matériaux sobres naturels dans la gamme des espaces publics de la commune et de l'agglomération.
- Matériaux des cheminements : stabilisé ; pavés enherbés, terre- pierre voire béton de sol soigné...
- Les cheminements devront être praticables par tout temps.
- Limiter le nombre de matériaux utilisés pour la cohérence et lisibilité dans l'aménagement.
- La limite entre les différents revêtements de sols sera réalisée de manière simple, avec des séparations de type équerre de sol métallique ou planche perdue bordant la pleine terre.
- Introduire une certaine diversité spatiale dans l'aménagement.
- Répondre aux critères d'économie, d'écologie et de pérennité.



# Caractéristiques architecturales

---

## Implantation des constructions sur parcelle

### Rapport aux espaces publics et clôtures

Les bâtiments principaux pourront être implantés en alignement sur espace public notamment le long de la venelle piétonne.

Les bâtiments s'intégreront aux gabarits alentours et respecteront les séquences rythmées du bâti existant, du rez-de-chaussée au R+2 ou R+3+ attique.

L'impact des ombres portées et les vis-à-vis entre bâtiments seront soigneusement étudiés. Les projets architecturaux s'accompagneront d'une étude d'ensoleillement.

Traitement des limites donnant sur espace public :

- Sur les espaces piétons, les venelles piétonnes :
  - Ménager l'intimité des parcelles privatives, éviter toute vue directe sur des espaces résidentiels privatifs,
  - Les clôtures seront constituées d'une haie végétale et/ ou d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supportée par un mur bahut. La hauteur des murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 0,50 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et la hauteur de l'ensemble du dispositif ne doit pas excéder 1,80 mètre en tout point (réglementation PLU),
- Sur les voies circulées (avenue du Général de Gaulle et rue du Général Leclerc), les clôtures ne pourront occulter au-delà d'une hauteur de 1,40 mètre au droit des accès sur le passage, afin de favoriser les vues en direction du cœur d'îlot.

### Limites entre parcelles privatives, clôtures

Les façades latérales et murs pignons apparents devront faire l'objet d'une attention identique à celle des façades principales à minima en ce qui concerne la qualité du revêtement.

Clôtures entre parcelles privatives :

- Avec jardin d'un côté ou des deux : haie végétale avec clôture engagée, possibilité de parties maçonnées en continuité du bâti.
- Sans jardin : préférentiellement maçonnées ou en bois sur toute leur hauteur.

La hauteur de ces clôtures sera limitée à 1,80 m et aura avantage à être réduite (1,40 m par exemple) en l'absence de vis-à-vis préjudiciable aux résidents de part et d'autre. Cette réduction possible de hauteur vise à laisser passer filer les vues sur l'intérieur d'îlot, dans sa profondeur.

Les grilles laissées apparentes auront un traitement soigné de type barreaudage métallique, avec lisse haute et lisse basse.

### Vis à vis et vues sur le paysage

L'orientation des pièces principales sera préférentiellement sud ou ouest. Rigoureusement appliquée, cette règle permet d'éviter les vis-à-vis et de garder des orientations propices à un meilleur ensoleillement. Les bâtiments existant aux alentours tournent leurs façades et pièces secondaires vers les emprises à aménager, ménageant une intimité pour les bâtiments à édifier.

Les retraits en attique permettront de développer des terrasses orientées vers le sud et le cœur d'îlot.

Les principales ouvertures des façades, seront orientées au sud ou vers les espaces paysagers de cœur d'îlot.

## Principes de desserte motorisée

Les accès privés seront gérés par des voies de desserte motorisées, partant des principaux accès au site.

## Stationnement privatif sur parcelles

Le stationnement proposé offrira un nombre de place suffisant au regard des règles du PLU et des besoins des programmes desservis. Les parkings proposeront une ou des places à destination des Personnes à Mobilité Réduite notamment en lien aux locaux médicaux et aux logements seniors en rez-de-chaussée.

Le stationnement privatif est traité avec soin et avec un traitement paysager

Le stationnement est ponctuellement placé sous le bâti pour optimiser le foncier. Il participe à une logique de socle gérant à la fois les stationnements des logements, les entrées aux cages de distribution, accès aux éventuels cabinets médicaux, locaux techniques.

La clôture des espaces de stationnement sur l'extérieur, doit avoir un traitement aussi soigné que le reste de la façade du bâtiment dont elle fait partie.

La sous-face du bâtiment surplombant les parkings doit être traitée avec des matériaux de qualité, de manière à être entretenue facilement et atteindre une esthétique satisfaisante.

Dans les parkings au sol, l'articulation entre les flux motorisés et les flux piétons d'accès à la cage d'escalier sera soignée et marquée.

Les parkings en sous-sol ne sont pas prioritaires comme choix mais sont autorisés dans un souci de place au sol. L'entrée et les rampes du parking seront réalisées de sorte à s'intégrer dans l'aménagement et le paysagement général.

## Typologie et volumétrie des bâtiments

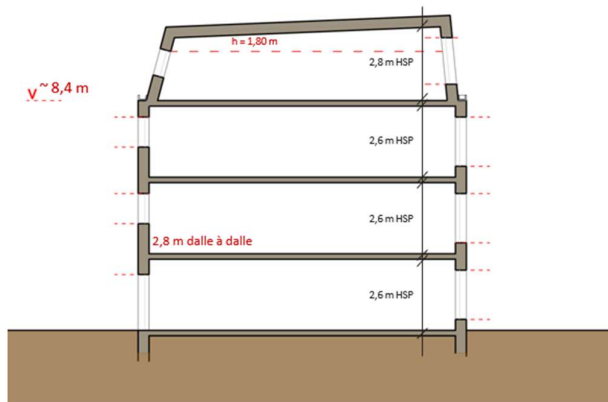
### Volumes et traitement architectural

Les bâtiments sont édifiés selon une logique constructive contemporaine pour héberger des usages résidentiels. Tout pastiche architectural, historique ou régionaliste, ne correspondant ni aux modes de construction, ni aux modes de vie actuels sont proscrits.

Les retraits et attiques permettent de profiter des vues et des bonnes expositions offertes tout en limitant au maximum les masques solaires sur les autres bâtiments. Ils sont donc à concevoir selon les volumes afin de donner rythmes, espaces extérieurs, lumières et apports solaires passifs.

Gabarit constructible  
Règlement du PLUI

La hauteur des constructions principales  $H < 15$  mètres.  
La hauteur maximale peut être augmentée de 3 mètres pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale.



Logements collectifs,  
Avenue du Général de Gaulle, Pompey



## Rez-de-chaussée et entrées

La commune souhaite renforcer son offre en cabinets médicaux. Les rez-de-chaussée et notamment ceux au contact direct des voies bordant l'îlot, sont propices à les accueillir en offrant une bonne visibilité et accessibilité.

Si des stationnements sont présents en rez-de-chaussée, les entrées doivent être travaillées et signalées en conséquence. Les accès piétons doivent être clairement dessinés pour une double organisation entre accès aux cabinets médicaux et aux habitations. Chaque ensemble, résidentiel et médical, devra comporter une partie distributive spécifique, dès que possible dans la distribution du bâtiment et à minima dans les derniers mètres avant l'accès au local médical ou à la distribution des logements en étage. L'objectif est de renforcer la domesticité des espaces de distribution résidentielle et d'en différencier la plus grande partie possible des parcours visiteurs, en constant renouvellement.

Les rez-de-chaussée des bâtiments en cœur d'îlot seront préférentiellement affectés à des logements séniors. Ils seront ainsi proches des deux logements individuels séniors en cœur d'îlot et du principal espace paysager au centre des venelles.

La possibilité de marquer le socle des bâtiments permet de donner aux façades une échelle piétonne.

Les rez-de-chaussée participent fortement de la qualité des espaces publics et privés.

La conception des rez-de-chaussée doit prendre en compte la préservation de l'intimité des habitants et services de ce niveau.

Les bâtiments intégreront des locaux poubelle et des locaux pour vélos et deux roues fermés et directement accessibles depuis les espaces publics ou depuis les espaces ouverts de la parcelle, à l'extérieur ou à l'intérieur de la construction.

## Toitures et attiques

Le traitement des toitures est libre. Cependant il est demandé de rester dans un style contemporain, exprimant la nature et la véracité de la construction, en accord avec la volumétrie et les styles existants aux environs.

Etant la 5<sup>ème</sup> façade, le traitement des toitures doit être abouti et soigné surtout sur les toitures basses perceptibles depuis les étages élevés d'autres bâtiments.

Pour les toitures terrasses non accessibles, sera privilégiée la végétalisation de celles-ci afin de participer à la gestion des eaux de pluies, préserver le biotope en favorisant les milieux pour insectes utiles et mellifères et apporter une certaine inertie thermique au bâtiment.

Les ouvrages techniques de types, ventilation, cage ascenseur, etc. doivent être intégrés dans le volume et les façades dès la conception afin de ne pas apparaître comme des structures ajoutées sans rapport au volume du bâtiment. Ils pourront créer un local en émergence sur toiture si le volume, ses façades sont soignées.

Une toiture à pentes peut permettre d'atteindre le R+3+attique, conformément au PLU, avec une hauteur à l'égout de 15 m.

## Prescriptions logements collectifs

Les logements collectifs seront préférentiellement traversant afin d'optimiser les apports de lumière, d'aération naturelle et de vues diverses.

Une mixité des types et des tailles de logements est voulue afin d'encourager la mixité sociale et générationnelle au sein des bâtiments. Le faible nombre de logements par escalier et palier crée une échelle domestique.

Les terrasses et balcons sont à concevoir comme de véritables extensions extérieures du logement. Ils seront 'habitables' et donc dimensionnés en fonction des usages pour lesquels ils sont prévus.

Un éclairage naturel devra être privilégié dans les circulations.

## Matériaux et revêtements

L'usage à nu de matériaux non destinés à être mis en œuvre comme produit fini, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings est proscrit. L'utilisation de vitrages réfléchissant est interdite.

L'utilisation de revêtements de façade type RPE (Revêtement Plastic Epais) principalement mis sur les ITE (Isolation Thermiques Extérieurs) est interdite.

Aucun autre matériau n'est proscrit dès lors qu'il respecte les principes ci-dessous :

- Faible risque de contenu et/ou d'émission de polluants, et plus largement d'impact sur la santé des occupants,
- Matériaux pérennes,
- Matériaux à moyenne et forte inertie.

Et idéalement les trois principes complémentaires :

- Matériaux à base de matières renouvelables ou recyclées,
- Matériaux issus de filières locales,
- Matériaux naturels, bois constructif, isolation par laine de bois, etc

L'isolation par l'extérieur favorise les performances énergétiques pour les bâtiments collectifs. Une attention particulière devra donc être apportée sur la qualité des vêtues.

Les façades respecteront un nuancier de couleurs en perspective des teintes du quartier. Une variation est toutefois possible pour des éléments à singulariser, en harmonie et cohérence avec les constructions voisines.

Le béton, s'il est utilisé en finition de façade devra être soigné.

## Caractéristiques paysagères

---

### Traitement végétal des emprises publiques

#### Venelle piétonne

La venelle piétonne pourra être mise en scène par des bandes plantées soulignant le cheminement à travers l'îlot, entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue des Jardins fleuris. Les bandes plantées seront alors notamment composées de plantes vivaces.

La préférence des essences va aux espèces endogènes, économes en eau et adapté au climat local.

#### Espace d'agrément

La dilatation au cœur de l'îlot, espace d'agrément au croisement des venelles piétonnes, accueillera des usages apaisés préservant le calme et l'intimité des logements proches. Il s'agit essentiellement d'un espace paysager de respiration le long des passages.

Sa position, proche des logements seniors individuels et en rez-de-chaussée, lui permettra aisément de devenir un espace de rencontre et d'échange pour les seniors, à l'image des espaces ouverts des béguinages.

Cet espace est propice à la plantation d'arbres et d'arbustes, pour créer un lieu d'arrêt, de repos. Les surfaces de vivaces, arbustes et arbres permettront de créer une ambiance d'oasis dans un site caractérisé par la minéralité des héberges et murs mitoyens.

Les massifs arbustifs seront composés préférentiellement de troène, obier, fusain, chèvrefeuille, cornouiller sanguin, saule arbustif et exclusivement d'essences locales. Quelques plantes horticoles pourront être proposées dans la limite de 30 % de la totalité des essences.

Les essences arborées de type érables sycomores et tilleuls pourront être préférées.

Sont strictement interdits ; le piracantha, buisson aux aiguilles très dangereuses, les plantes de nature invasives (type buddleia, « ailantes » ou « faux vernis du japon »), les plantes toxiques (par leurs baies notamment).

## Stationnement sur parcelles privées

Les emplacements de stationnement en extérieur doivent être en revêtements poreux : pavés enherbés, terre-pierre, plaques alvéolaires...

En accord avec le PLUI, des arbres de hautes tiges sont à intégrer dans l'aménagement des poches de parking.

## Plantations

Les espaces extérieurs privés assez exigus, seront peu arborés. Les essences à retenir sont préférentiellement à floraison et des fruitiers d'ornement.

Il est important de préserver et développer la biodiversité avec la plantation d'arbustes appréciés de la faune, nectar pour insectes, baies pour oiseaux...

Il est interdit de planter des conifères, car acidifiant le sol par leur aiguilles et pauvres en termes de biodiversité.

Les types d'essences choisis seront appropriées au site et au climat, dans les jardins comme en toiture terrasses végétalisées

## Traitement des haies

Les haies seront composées d'espèces persistantes (troènes) et caduques (obier, fusain, chèvrefeuille, cornouiller sanguin ou saule arbustif).

Il est interdit de planter des conifères sous forme de haies.

## Traitement des pieds de façades

Les façades pourront être planté de plantes grimpantes

# Caractéristiques environnementales

---

## Gestion environnementale des espaces paysagés

L'utilisation de pesticides ou d'autres produits phytosanitaires est à proscrire pour la gestion des espaces publics et privés, de par la proximité des habitations. Les revêtements choisis doivent permettre de limiter l'effet d'îlot de chaleur.

## Bioclimatisme et apports solaires passifs

Le bioclimatisme des logements devra être étudié. L'orientation des pièces de séjour préférentiellement en direction du sud et de l'ouest permet de bénéficier d'un bon éclairage et d'apports solaires passifs que de grandes baies vitrées optimisent.

Les confort thermiques d'été et d'hiver seront gérés par :

- Des protections solaires fixes type débord de toiture ou de dalle, loggia,
- Des protections solaires mobiles type volets, brise soleil orientables, persiennes,
- Voire, pour quelques logements en rez-de-chaussée ou premier étage, des protections paysagères, d'arbres caducs, au sud des bâtiments. En été, le feuillage porte ombre et pas en hiver.

La mise en œuvre d'une dominante de logements traversant favorise une bonne ventilation naturelle.

## Performances énergétiques

Les projets s'inscrivant dans le cadre de l'aménagement devront respecter la RE2020 ;

Aucune labellisation énergétique ou environnementale n'est exigée, mais leur mise en œuvre reste toutefois un atout appréciable.

Parallèlement, nous incitons fortement à l'atteinte du niveau de performance passif PassivHaus (certifié en France par l'association La Maison Passive), qui met l'accent sur la performance intrinsèque de l'enveloppe des bâtiments, pour réduire au minimum leurs besoins de chauffage (par un niveau très élevé d'isolation, de traitement des ponts thermiques, d'étanchéité à l'air, et via une ventilation performante).

Sous le climat concerné ici, ce label implique systématiquement la mise en œuvre de triples vitrages sur châssis isolés, et de ventilations double flux à récupération de chaleur.

## Gestion des eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales est possible et recommandée si elle est compatible avec l'état environnemental du sous-sol au droit de l'emplacement choisi.

Les logements individuels seront équipés d'un récupérateur d'eau pluviale.

Le rejet des eaux pluviales au réseau sera conforme aux prescriptions et débits indiqués dans le PLUI.



## **7. L'appréciation sommaire des dépenses**

# Appréciation sommaire des dépenses

## Bilan d'aménagement

### RESTRUCTURATION DE L'ILOT CŒUR DE VILLE - POMPEY

	QUANTITE	RATIO (€/m <sup>2</sup> )	MONTANT HT	MONTANT TTC
<b>A-ACQUISITIONS</b>			<b>722 658</b>	<b>737 086</b>
A11- Acquisitions foncières : à décliner en sous-catégories le cas échéant				
<i>Acquisition EPFL Parcelle 73, 97, 98, 819</i>	3 447,00	184,84	637 138	651 566
<i>Frais d'acquisition et de portage EPFL Parcelle 73, 97, 98, 819</i>	3 447,00	2,77	9 557	9 557
<i>Acquisition parcelles privées AE 59, 60(pour la moitié) 65,88</i>			21 770	21 770
<i>sous-total acquisitions foncières réalisées</i>			668 465	682 893
<i>Acquisition parcelles restante AE60</i>			7 400	7 400
<i>sous-total acquisitions foncières restante</i>			7 400	7 400
A12- Frais de notaire et frais annexes (7%)			46 793	46 793
A13- Indemnités d'éviction				
<b>B-ETUDES</b>			<b>46 667</b>	<b>56 000</b>
Etudes pré-opérationnelles (finalisées en 2019 et pris en charge par la commune)			46 667	56 000
<b>C-TRAVAUX</b>			<b>379 043</b>	<b>454 852</b>
C1-Travaux de remise en état du foncier				
C11- Archéologie (fouilles et redevances)				
C12- Travaux de grosses démolitions (yc désamiantage) m <sup>3</sup>	1 684,00	163,00	274 492	329 390
C13- Dépollution des sols (et eaux souterraines)				
C14- Actualisation - révisions sur travaux - remise en état du foncier				
<i>Actualisation révision (3%)</i>			8 235	9 882
C2-Travaux d'aménagement et de construction intégrés au projet				
C21- Travaux d'infrastructure concessionnaires (EDF, GDF...)				
C22- Travaux de superstructure (constructions), yc équipements				
C23- Travaux d'infrastructures				
<i>Remblaiement sous sol supérette par apport de terre m<sup>3</sup></i>	825,00	20,00	16 500	19 800
<i>Espaces verts : espaces publics m<sup>2</sup></i>	246,00	15,00	3 690	4 428
<i>Enrobés stationnement : espaces publics m<sup>2</sup></i>	70,00	270,00	18 900	22 680
<i>Venelles : espaces publics m<sup>2</sup></i>	188,00	280,00	52 640	63 168
C24- Actualisation - révisions sur travaux - aménagement et construction (5%)			4 587	5 504
C3- Contributions et participations				
C31- Contributions opérateurs				
C32- Participation pour équipements publics				
C33- Autres contributions				
<b>D-INGENIERIE</b>			<b>45 485</b>	<b>54 582</b>
D1- Frais de maîtrise d'œuvre				
<i>Maîtrise d'œuvre (8% poste C)</i>			30 323	36 388
<i>Honoraire divers (4% poste C)</i>			15 162	18 194
<b>E-COMMUNICATION</b>			<b>8 425</b>	<b>10 110</b>
E1-Communication opérationnelle (1,5% poste A cessions)			8 425	10 110
<b>F-GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE</b>			<b>9 476</b>	<b>11 371</b>
F1-Gestion foncière et immobilière : fiscalité			3 790	4 549
F1-Gestion foncière et immobilière opérationnelle : frais de sécurisation, gardiennage...			5 686	6 823
<b>G-AUTRES DEPENSES</b>			<b>2 411</b>	<b>2 893</b>
G1-Provisions pour aléas (5% poste D E F)			2 411	2 893
G2- Frais financiers				
G3- Prestations MOUS				
G4- Autres. Préciser : .....				
<b>TOTAL DEPENSES</b>			<b>1 214 165 €</b>	<b>1 326 894 €</b>
			<b>1 214 165 €</b>	<b>1 326 894 €</b>

## 8. L'absence de réalisation d'une étude d'impact

## Îlot cœur de ville à Pompey

### DUP

L'absence de réalisation d'une  
étude d'impact



**Dossier de demande de déclaration d'utilité publique à soumettre à enquête publique - Enquête publique de droit commun**

# Justification de l'absence de réalisation d'une évaluation environnementale

---

Le site de projet se situe en centre-ville de Pompey sur le terrain d'une ancienne superette.

Conformément à l'article R122-2 du code de l'environnement et son annexe, le projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

L'emprise du au sol de 3904 m<sup>2</sup> est au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du code de l'urbanisme est largement inférieure à 40 000 m<sup>2</sup>