

# **RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2024 (Document de travail)**

## Rappel du cadre légal

Depuis la loi « Administration Territoriale de la République » (ATR) du 6 février 1992, la tenue d'un débat d'orientations budgétaires (DOB) s'impose aux collectivités territoriales dans un délai de deux mois précédant l'examen du budget primitif. Première étape du cycle budgétaire annuel des collectivités territoriales, le DOB est un moment essentiel dans la vie d'une collectivité territoriale

L'article 107 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi « NOTRe» a voulu accentuer l'information des assemblées délibérantes.

Aussi, dorénavant, le DOB doit obligatoirement être organisé en s'appuyant sur un rapport élaboré par le Président ;

Ce débat doit permettre aux élus de discuter des orientations budgétaires qui préfigurent les priorités qui seront affichées dans le budget primitif voire au-delà pour certains programmes pluriannuels. Mais ce doit être aussi l'occasion d'informer les élus sur l'évolution financière de la collectivité en tenant compte, notamment, des évolutions conjoncturelles et structurelles qui influent sur les capacités de financement de la collectivité.

# **RAPPEL**

**LE PROJET STRATÉGIQUE  
ET OPÉRATIONNEL  
POUR L'AMÉNAGEMENT  
DU SITE  
DES PORTES DE L'ORNE**

Lors de ses réunions des 23 mars 2021 et 27 mai 2021, le Comité Syndical du Syndicat Mixte d'Etudes et d'Aménagement des Portes de l'Orne a réaffirmé les ambitions du projet d'Aménagement du site des Portes de l'Orne et la volonté du Syndicat Mixte de le poursuivre dans sa globalité et d'en accélérer la mise en œuvre.

Ce défi a nécessité :

- D'une part, de définir la stratégie retenue pour mettre en œuvre et pour mener à bien ce projet d'aménagement,
- Et, d'autre part, de donner corps à cette stratégie reposant sur un socle d'ambitions partagées par tous les partenaires du projet.

## LES AMBITIONS DU PROJET

- **Redonner une place centrale à cet ancien site sidérurgique dans la dynamique locale, en conjuguant :**
  - Reconquête d'un site laissé en déshérence à la suite de l'arrêt des activités industrielles,
  - Développer une offre de logements qualitatives et diversifiés, à haute performance environnementale, production d'énergie renouvelable, en cohérence avec l'offre préexistante sur le territoire, en assurant la greffe de ces aménagements nouveaux sur le bâti existant dont la rénovation est également un enjeu important (centre-bourg d'Amnéville, quartier de la gare de Rombas),
- **Offrir de nouveaux espaces publics et privés de qualité à vivre et à partager pour créer une vraie vie de quartier,**
- **Concilier densité et qualité de vie,**
- **Développer une offre de logements qualitatives et diversifiés, en cohérence avec l'offre préexistante sur le territoire,**
- **Favoriser l'usage des transports en commun et les modes de déplacements doux,**

- **Faciliter l'accès au quartier et son accroche vers le sillon mosellan,**
- **Valoriser le passé de ce territoire tout en promouvant de nouvelles constructions durables,**
- **Contribuer à faire converger les différents acteurs sur le traitement des enjeux I**
- **Favoriser le redéploiement d'activité économique sur cet ancien site sidérurgique...**
- **Recréer du lien entre les Communes des deux communautés de Communes, longtemps séparées par des grandes emprises industrielles,**
- **Renaturer cet ancien site industriel et réinvestir les berges de l'Orne...**

## LA STRATEGIE A METTRE EN ŒUVRE

**Cette stratégie doit s'appuyer sur le socle d'ambitions réaffirmées à l'occasion des précédents débats d'orientation budgétaire du Syndicat Mixte, ambitions qui devront être partagées par tous les partenaires du projet, à savoir :**

### **Mettre en œuvre une démarche participative :**

- Avec les acteurs et les partenaires du projet (architectes, urbanistes, paysagistes, ...),
- Avec les habitants et la société civile,

### **Accompagner le développement de filières économiques innovantes et d'avenir :**

- ⇒ **Par l'approfondissement des filières déjà identifiées**, notamment la filière « énergie »,
- ⇒ **Par le développement de nouvelles filières innovantes et créatrices d'emplois**,

Des filières basées sur un modèle économique social et sociétal novateur, solidaire et durable en s'appuyant, notamment, sur des démarches d'économie sociale et solidaire : santé, nutrition et alimentation, circuits courts alimentaires etc...

- ⇒ **Par l'encouragement et l'accompagnement apportés aux créateurs d'entreprises.**
- ⇒ **Par l'engagement des premiers travaux de réhabilitation des derniers bâtiments (Bâtiment Locotracteurs, Magasin Général et Grands Bureaux)**

**Favoriser les nouvelles mobilités en proposant des aménagements adaptés et sécurisés et en définissant une stratégie de mobilité durable,**

**Accompagner l'évolution des comportements individuels,**

**Contribuer à la réduction des gaz à effet de serre**

- Développement des énergies alternatives,
- Encouragement à l'efficacité énergétique des projets,
- Incitation et d'encouragement à la construction de logements économes en énergie (sans climatisation voire sans chauffage) sain et agréables à vivre.



## **Encourager la solidarité :**

- En favorisant la mixité sociale,
- En favorisant et en développant la solidarité entre générations,
- En apportant des solutions adaptées aux personnes en perte d'autonomie et PMR.

## **Développer une offre multiculturelle s'adressant à tous les publics :**

- Par la mise en place d'animations au cœur du site,
- En favorisant la création artistique : art de la rue, ...

**Promouvoir et impulser toutes les initiatives en faveur de la transition,**

**Développer des espaces publics accessibles à tous,**

**Préserver et encourager le développement de la biodiversité,**

**Promouvoir le tourisme vert,**

**Intégrer la santé et bien-être dans les réflexions d'aménagement,**

## **Intégrer le réchauffement climatique dans les réflexions d'aménagement,**

A travers, notamment, le choix d'essences adaptés et la création d'ilots de fraîcheur, ainsi que les bâtiments dans leur conception prendront en compte cette problématique.

## **Imaginer une Ville intergénérationnelle adaptée à la fois à l'épanouissement de l'enfant et des plus anciens,**

## **Mettre en œuvre des techniques de dépollutions respectueuses de l'environnement,**

Notamment grâce au partenariat engagé avec l'Université de Lorraine qui prévoit la réalisation d'une surface d'étude et de démonstration de phytoremanagement d'un demi-hectare environ située sur l'agrafe paysagère.

## L'ETAT ACTUEL DU PROJET

La 1<sup>ère</sup> tranche du projet de requalification des Portes de l'Orne, « les Portes de l'Orne Amont », est la plus aboutie.

## LES TRAVAUX

les premiers aménagements du cœur du site sont en cours :

- La réalisation de l'agrafe paysagère : le chantier a pris un retard considérable,
  - En raison des contraintes environnementales (impossibilité de réaliser certains travaux pendant la période allant de mars à septembre,
  - En raison de la pandémie de covid,
  - En raison des difficultés d'approvisionnement pour certains matériaux (acier notamment),
  - En raison de l'augmentation du coût de certains matériaux qui a nécessité de renégocier les marchés et de différer la réalisation de certaines prestations,
  - Et, enfin, en raison de la défaillance de certains sous-traitants.

La réception est maintenant envisagée fin juin 2024.

- La réhabilitation du bâtiment des syndicats et sa transformation en maison du projet (Cap'Orne) – les travaux sont maintenant achevés – le bâtiment a été réceptionné en juin 2022,

- La réhabilitation du bâtiment Energie et sa transformation en pôle d'accompagnement des porteurs de projet/pépinière tiers-lieux en faveur de l'entreprenariat : les travaux ont été engagés en septembre 2021,
  - o Les travaux ont été réceptionnés en décembre 2023,
  - o La levée des réserves est en cours.
- la réalisation d'une voie, permettant de desservir les parkings de la Maison du Projet et du Pôle d'Accompagnement des Porteurs de Projets et du futur siège d « OMEGA » (Régies d'Electricité d'Amnéville et de Rombas).

Démarrés fin 2021 les travaux ont été achevés fin 2022.

## **DEMOLITIONS**

La démolition d'une partie des anciens locaux d'ASSERPRO (en bordure de la rue de l'Usine) a été réalisée au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2022.

Ces opérations d'équipement et d'aménagement d'espaces publics paysagers sont portés par le Syndicat Mixte et par l'Etablissement Public Foncier du Grand Est et bénéficient de financements publics :

- La maison du projet et le pôle d'accompagnement des porteurs de projet sont financés, pour partie, par le contrat de plan Etat-Région.
  - L'aménagement de l'agrafe paysagère est quant à elle soutenue financièrement par le Département et la Région.
- Cependant, au regard des surcoûts structurels de la réalisation de ces équipements publics, bien que leur financement reste assuré, il nécessite un début d'endettement pour le Syndicat Mixte.

## LES ETUDES

Le Syndicat Mixte des Portes de l'Orne et l'EPF Grand Est ont réalisé de nombreuses études dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

- Les plus anciennes ont porté sur l'ensemble du site (étude urbaine et étude filière).
- Les plus récentes se sont davantage focalisées sur la phase amont du projet dit des « Portes de l'Orne Amont ».
- Des études complémentaires ont été engagées en 2022 à la suite de l'avis émis par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) dans le cadre de l'examen du dossier de création de ZAC,

### **L'étude urbaine réalisée en 2013-2014 :**

Découpée en 3 phases, elle a permis d'établir :

- Un schéma d'objectifs à l'échelle de l'ensemble du site des Portes de l'Orne et un schéma d'objectifs à l'échelle du site « Portes de l'Orne Amont »,
- Des propositions de scénarii d'aménagement pour le site des « Portes de l'Orne Amont »,
- Un approfondissement du scénario d'aménagement retenu pour le secteur des Portes de l'Orne Amont.

L'étude a préconisé la mise en œuvre d'une ZAC pour l'aménagement du site « des

Portes de l'Orne Amont » car il s'agit d'un processus global et intégré d'aménagement, adapté à un contexte intercommunal et qu'elle permet de phaser l'aménagement au fur et à mesure de l'équipement et de la commercialisation de la zone.

### **L'étude filière réalisée en 2013 :**

Elle a défini les filières qui pouvaient entrer dans la logique de développement du projet global des Portes de l'Orne, à savoir : la filière Matériaux ; l'Energie (Pôle de transition énergétique d'initiative locale et Ferme solaire), la Logistique et le Génie Ecologique.

### **L'étude d'opportunité du « Pôle d'Accompagnement des Porteurs de Projets » réalisée en 2016 :**

Cette étude présentait le concept de l'écosystème « Boréal ».

Elle concluait que cet écosystème serait une réponse aux besoins des travailleurs nomades, des jeunes entreprises, des porteurs de projets et des porteurs d'idées.

L'étude a permis de décrire les services, le fonctionnement et l'impact que pourrait avoir la mise en place de ce type d'espace « Boréal » sur le territoire des deux communautés de communes

L'étude concluait à l'intérêt des deux communautés de commune d'accueillir cet équipement sur leur territoire.

Cet écosystème, qui a évolué vers un tiers-lieu en faveur de l'Entrepreneuriat, sera mis en place dans le cadre de la réhabilitation du « Bâtiment Energie » en cours.

## **L'élaboration d'une « notice Habitat » fin 2017 pour le secteur des « Portes de l'Orne Amont » :**

Il s'agit d'un document très synthétique permettant d'inscrire le projet dans les objectifs du PLH.

Cette notice indique l'intention de rechercher la labellisation écoquartier pour le projet, la mixité de logements recherchée (accession, locatif aidé, habitat individuel, habitat intermédiaire) et l'intention du SMPO d'accompagner le développement de programmes alternatifs (habitat participatif).

## **L'étude sur les énergies renouvelables réalisée en 2018 :**

Cette étude a permis de définir les ressources renouvelables qui pouvaient être mises en place pour le projet des Portes de l'Orne et d'étudier/de comparer plusieurs scénarii de traitement des énergies renouvelables.

## **L'étude de vocation et de programmation pour « l'Atelier Locotracteur » et le « Magasin général », réalisée en 2018 :**

Cette étude a fait l'objet de 3 rendus :

- Le recensement des études, l'état des lieux et le diagnostic,
- La définition des enjeux programmatiques et architecturaux,
- La proposition de scénarios d'aménagement.



In fine, cette étude a permis de proposer des scénarii d'aménagement chiffrés qui se voulaient réalistes et en adéquation avec les autres études réalisées sur le site :

- Pour le Magasin Général, l'étude proposait un projet de ferme urbaine verticale (développé en 2 phases), la création d'espaces de stockage pour des plantes dépolluantes/de la « biomasse » (pour l'engrais, l'épandage et chaudière) et une Brasserie.
- Pour les Ateliers Locotracteurs, l'étude proposait l'aménagement d'une halle multifonctions, un supermarché coopératif/ participatif, un restaurant/une cantine solidaire, un laboratoire de transformation/cuisine, un centre de formation (*option*), un pôle de loisirs et de culture, une ferme urbaine verticale (vitrine pédagogique), des modules prêts à louer (bureaux) et des locaux techniques.

Le Syndicat Mixte a ensuite demandé à l'EPF Grand Est d'entreprendre des études complémentaires afin d'envisager un usage transitoire de ces bâtiments de pouvoir entreprendre des travaux sur ces bâtiments dès 2022 et bénéficier ainsi de financements dans le cadre du plan de relance et plus particulièrement du « Fond Friches ».

Ces études complémentaires sont en cours de réalisation et un 1<sup>er</sup> chiffrage a été présenté lors d'un COPIL qui s'est tenu le 10 mars 2022.

## **L'étude de vocation et de programmation pour « l'Atelier Locotracteur » le « Magasin général » et les « Grands Bureaux », réalisée en 2022 :**

L'EPFGE a souhaité approfondir l'étude de vocation et de programmation réalisée en 2018. Elle a confié, à cet effet, une mission (Etude programmatique pour une réhabilitation partielle des bâtiments « Atelier Locotracteur », «Magasin Général » et «Grands Bureaux ») à un groupement de Bureaux d'Etudes (Urbanova, Kapaa, Artelia, IDA).

Les objectifs de cette mission étaient de :


- Définir des vocations pour des 3 bâtiments à réhabiliter,
- Proposer un phasage des travaux, avec de premières occupations temporaires (usages transitoires), permettant de répartir les investissements sur plusieurs années (au fur et à mesure de la pérennisation de ces usages),
- Lancer rapidement les travaux minimaux de préservation des bâtiments pour éviter leur dégradation rapide.

Cette mission a été réalisé en 3 phases :

- Diagnostic technique et sanitaire, cadrage des hypothèses programmatiques
- Scénarii d'aménagement,
- Plan d'actions

## Les ambitions du projet

Elles ont été définies comme suit, pour un usage transitoire des bâtiments :

- 1 **Ouverture au public**  
Une ouverture différenciée selon les bâtiments
- 2 **Rapidité de mise en œuvre**  
Des occupations dès la mise en sécurité du site
- 3 **Valorisation mémoire**  
Une valorisation du patrimoine architectural
- 4 **Viabilité économique**  
Un fonctionnement quasiment à l'équilibre  
Des investissements partagés entre EPFGE,  
syndicat mixte et porteurs de projet
- 5 **Rayonnement territorial**  
Un rayonnement régional
- 6 **Identité du lieu & écosystème**  
Un lieu mixte aux usages divers  
Des opportunités de structuration d'écosystèmes  
d'acteurs au sein des bâtiments
- 7 **Ambition environnementale**  
Une ambition écologique forte 

Une base pour la  
définition des  
critères d'aide à la  
décision

## Les investissements à réaliser

Les investissements à réaliser ont été répartis en 3 catégories :

- **Travaux de maintien** : travaux nécessaires à la sauvegarde du bâtiment pour empêcher sa détérioration
- **Travaux d'usage général** : reste du clos / couvert, travaux de réhabilitation du bâtiment ne déterminant pas les usages
- **Aménagements intérieurs** : travaux spécifiques aux usages projetés. Ils sont en principe pris en charge par les preneurs.

	LOCOTRACTEURS	MAGASIN GENERAL	GRANDS BUREAUX
<b>Investissements</b>			
Maintien + usage général	7 057 k€	10 507 k€	3 713 k€
Aménagements intérieurs*	0 k€	3 427 k€	8 817 k€

Pour le MG, 50% des aménagements intérieurs sont pris en charge par la collectivité au vu de la somme trop importante de ces derniers pour les porteurs de projet

Pour les GB, l'occupation temporaire est moins pertinente et une vocation pérenne est à envisager le plus tôt possible. Les travaux d'aménagement intérieur (ici siège d'une entreprise tertiaire) pourront être réalisés par le preneur ou par la collectivité en fonction du prix de vente acté.

## **l'étude de préfiguration visant au développement d'activités d'économie solidaire sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle et sur le site des Portes de l'Orne (en partenariat avec la CCPOM).**

Cette étude vise à :

- favoriser le développement d'une économie solidaire sur l'ensemble du territoire de la CCPOM,
- impulser la mise en place d'activités d'économie solidaire et d'économie circulaire sur le site des Portes de l'Orne
- créer des conditions propices à l'installation de familles, de frontaliers, de seniors, etc au sein de la nouvelle zone d'habitation qui sera créée

A l'issue de la phase de diagnostic territorial qui a été réalisée en 2019, sept enjeux ont été identifiés comme facteurs de succès d'une politique de développement d'une économie sociale et solidaire sur le territoire :

- Le développement de l'offre de transports,
- Le développement de services de proximité,
- Le développement d'activités différenciées,
- Le développement de logements spécifiques,
- Le développement d'une offre culturelle et de loisirs accessible,
- L'adaptation du cadre de vie,
- La différenciation par rapport aux métropoles du territoire.

-

## **Les différentes études environnementales réalisées dans le cadre de l'élaboration de la ZAC des « Portes de l'Orne Amont » :**

- Préanalyse des zones humides en octobre 2017 (bureau d'études Biotope),
- Etat initial de l'environnement réalisée en avril 2018 (bureaux d'études : Antea et Biotope),
- Étude d'impact pour la création de la ZAC en mars 2019 (bureaux d'études : Antea Biotope et Artelia)
- Expertises naturalistes dans le cadre du dossier de création de ZAC, février 2019,
- Expertises chiroptérologiques complémentaires, réalisée par Biotope en avril 2019,

## **La mise en œuvre de la procédure ZAC des « Portes de l'Orne Amont » (Antea Group et Artelia) :**

Le projet d'aménagement des Portes de l'Orne « Amont » a fait l'objet d'une procédure de création de ZAC initiée par délibération du Comité Syndical des Portes de l'Orne (SMEAPO) en juin 2016.

Plusieurs études ont permis d'aboutir aujourd'hui à la formalisation d'un dossier de création de ZAC et d'un pré-bilan du programme global de travaux.

L'Etude d'Impact réglementaire a été transmise début janvier 2022 à la DREAL pour être soumise à l'avis de « l'Autorité Environnementale ».

La concertation, telle qu'elle a été prévue par la délibération du Comité Syndical décidant d'engager la procédure ZAC, s'est achevée par la tenue des 2 réunions publiques les 12 et 13 janvier 2022,

## **Saisine, pour avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)**

### **La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu son avis le 21 mars 2022**

L'Autorité Environnementale estime tout d'abord que le projet des Portes de l'Orne est un **projet d'aménagement mixte techniquement complexe, tant par sa conception, ses contraintes, son ampleur, son calendrier de réalisation, son financement et sa gouvernance.**

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité Environnementale sont :

- la pollution des sols et son impact sur la santé des populations ;
- la ressource en eau ;
- la biodiversité et les milieux naturels ;
- les mobilités ;
- les émissions de GES et l'adaptation au changement climatique

L'Autorité Environnementale conclut que l'état initial et l'analyse des impacts du projet devront être approfondis sur certains sujets (pollution des sols et des eaux souterraines, espèces protégées et zones humides, émission de GES et adaptation au changement climatique, gestion des eaux pluviales, pollution de l'air et nuisances sonores...) à l'occasion du dossier de réalisation de la ZAC qui précisera les choix effectués au stade du présent dossier de création, selon la logique d'Évitement-Réduction-Compensation (ERC) inscrite dans le code de l'environnement.

***En particulier, l'Autorité Environnementale recommande au pétitionnaire de présenter dans le futur dossier de réalisation de la ZAC :***

- ***l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) spécifique au projet, garantissant la compatibilité des milieux avec l'usage futur, ainsi que le plan de gestion des terres polluées ;***
- ***les modalités de gestion des eaux pluviales, en veillant à ce que les eaux d'infiltration ne permettent pas le transport de contaminants en identifiant a minima les besoins en décantation et filtration ;***
- ***les dispositions constructives et de réalisation du chantier à mettre en œuvre face au risque de mouvement de terrain et au risque d'inondation par remontée de nappe ;***
- ***les expertises de détermination des zones humides et les expertises faune/flore ; déterminer, le cas échéant, les espèces soumises à une demande de dérogation au titre des espèces protégées ;***
- ***un volet des déplacements intégrant tous les modes de transport, aux échelles communale et intercommunale sur l'ensemble du secteur des Portes de l'Orne, en lien avec les quartiers périphériques, les gares et les arrêts de bus ;***
- ***l'estimation d'un bilan d'émissions de gaz à effet de serre (GES) tenant compte de la construction et du fonctionnement des bâtiments et des aménagements publics, ainsi que de la mobilité des personnes fréquentant le quartier et les mesures permettant de les compenser si possible localement.***

Le Syndicat Mixte d'Etudes et d'Aménagement des Portes de l'Orne a transmis son mémoire en réponse à l'Autorité Environnementale en mai 2022.



## **Mise à disposition du public du dossier de création de ZAC**

**Le dossier de création de ZAC** contenant l'avis de l'Autorité Environnementale et le mémoire en réponse du Syndicat Mixte a été mis à disposition du public, par voie électronique du 3 juin au 4 juillet 2022.

## **Création de la ZAC**

Le dossier de création de ZAC, contenant une synthèse de sa mise à disposition du public, a été présenté et approuvé par le Comité Syndical le 13 juillet 2022.

## **L'ELABORATION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC, LA CREATION D'UNE SEMOP ET L'ELABORATION DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

- Une équipe AMO a été retenue pour accompagner le Syndicat Mixte dans :
  - L'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC,
  - La réalisation d'une étude de faisabilité en vue de création de la SEMOP,
  - Le lancement de la consultation qui aboutira à la désignation du futur opérateur de la SEMOP,
  - L'élaboration du traité de concession d'aménagement qui sera passé entre le Syndicat Mixte et la future SEMOP,
- Cette équipe est constituée par le BE ESPELIA, l'Atelier KAPAA, le BE URBANOVA et le Cabinet PINTAT Avocats.

## LA SUPPRESSION DE LA ZAC

Alors que le dossier de réalisation de la ZAC était en cours de finalisation, le SMEAPO a été sollicité par un investisseur qui lui a fait part de son souhait d'implanter, sur le site des « Portes de l'Orne Amont », un projet économique d'envergure (environ 16 ha d'emprise foncière et environ 75.000 m<sup>2</sup> de surface bâtie).

Compte tenu de l'importance de ce projet, le SMEAPO a fait procéder à une approche technique, juridique et financière visant à identifier les conséquences de ce projet sur la ZAC des « Portes de l'Orne Amont » en cours de réalisation.

Au terme des études qui ont été réalisées à cet effet, il est apparu que, même si ce projet ne devait pas entraîner une modification du périmètre de la ZAC, il aurait des conséquences assez importantes sur celle-ci :

- Réduction du nombre de logements envisagés en proportion importante (- 20 %),
- Remise en cause de certains objectifs environnementaux de la ZAC et plus globalement de sa vocation générale, notamment en termes de mixité,
- Impact important sur les conditions de circulation.

L'intégration de ce projet dans la ZAC aurait donc impliqué une modification substantielle du dossier de création et aurait nécessité de recourir aux mêmes procédures que celles qui ont été mises en œuvre pour la création de la ZAC (Article R 311 12 du code de l'urbanisme).

Si le SMEAPO avait souhaité conserver la ZAC comme « outil d'aménagement » du site des « Portes de l'Orne Amont » il aurait donc été nécessaire de reprendre l'ensemble de la procédure d'élaboration de la ZAC depuis son origine.

Pour éviter de reprendre cette procédure qui aurait été longue à mettre en œuvre, le SMEAPO avait la possibilité de choisir un autre « outil » d'aménagement parmi ceux qui lui sont offerts par le Code de l'Urbanisme.

C'est ainsi que lors de sa réunion du 14 novembre 2023, le Comité Syndical du SMEAPO a décidé, après suppression de la ZAC, de retenir, parmi les outils juridiques existant pour réaliser ou soutenir les opérations d'aménagement, la cession foncière avec charges qui consiste pour la collectivité, à la condition qu'elle exerce la maîtrise foncière sur le terrain concerné, à le proposer à des aménageurs, dans le cadre d'appel à projets, à charge pour eux de le viabiliser et de le commercialiser.

**Analyse financière de la  
Section d'Investissement au  
31 décembre 2023  
(Engagements - Réalisations  
et Restes à réaliser)**

& 222222222222

# Les dépenses

## **Maison du Projet**

**Coût estimé : 3.360.714,23 € ttc**

**Réalisé au 31.12.2023: 3.336.127,45 € ttc**

**Reste à réaliser : 24.586,78 € ttc**

## **P.A.P.P.**

**Coût estimé : 5.261.597,51 € ttc**

**Réalisé au 31.12.2023: 4.467.517,35 €**

**Reste à réaliser : 794.080,16 €**

## **Agrafe Paysagère**

**Coût estimé : 5.550.000,00 € ttc**

**Réalisé au 31.12.2023: 4.519.740,70 € ttc**

**Reste à réaliser : 1.030.259,30 € ttc**



# **Aménagements de voiries et réseaux**

**Coût estimé : 2.270.000,30 € ttc**

**Réalisé au 31.12.2023 : 1.957.059,05 € ttc**

**Reste à réaliser : 312.940,95 € ttc**

# **Aménagement des abords du PAPP**

**Coût estimé : 585.280,80 € ttc**

**Réalisé au 31.12.2023: Néant**

**Reste à réaliser : 585.280,80 € ttc**

.

## **Pont de Vitry-sur-Orne**

**Coût estimé : 400.000,00 € ttc**

**Réalisé au 31.12.2023: Néant**

**Reste à réaliser : 400.000,00 € ttc**

.

# Les recettes

# Maison du Projet subventions

Etat : 578.647,70 €

*Perçu au 31.12.2023: 578.647,70 €*

Région : 621.065,00 €

*Perçu au 31.12.2023: 621.065,00 €*

TOTAL : 1.199.712,70 €

*Perçu au 31.12.2023 : 1.199.712,70 €*

## **PAPP - subventions**

**Etat (CPER) : 540.725,40 €**

***Perçu au 31.12.2023: 394.872,36 €***

**Etat (Fond Friches) : 1.316.193,00 €**

***Perçu au 31.12.2023: 391.500,00 €***

**Région : 659.975,24 €**

***Perçu au 31.12.2023: 317.588,05 €***

**TOTAL : 2.516.893,64 €**

***Perçu au 31.12.2023 : 1.103.960,41 €***

# Agrafe Paysagère subventions

Région : 1.500.000,00 €

*Perçu au 31.12.2023: 1.500.000,00 €*

Département : 700.000,00 €

*Perçu au 31.12.2023: 700.000,00 €*

TOTAL : 2.200.000,00 €

*Perçu au 31.12.2023 : 2.200.000,00 €*

# Récapitulatif



# **DEPENSES TOTALES ENGAGEES**

## **AU 31.12.2023**

**Montant estimé : 17.427.592,80 € ttc**

**Réalisé au 31.12.2023: 14.280.444,60 € ttc**

**Reste à réaliser : 3.147.148,20 € ttc**

**MONTANT TOTAL  
DES SUBVENTIONS OBTENUES  
(SITUATION AU 31.12.2023)**

**Montant estimé : 5.916.606,34 € ttc**

**Perçu au 31.12.2023: 4.503.673,11 € ttc**

**Reste à percevoir : 1.412.933,23 € ttc**

# Les orientations proposées pour 2024

*Faire des « Portes de l'Orne » la vitrine d'un  
site d'expérimentation pour inventer la Ville de demain. Une  
Ville plus humaine et plus écologique tournée vers  
l'innovation au service du « vivre ensemble ».*

## **L'achèvement des travaux de réalisation d'un pôle entrepreneurial (Pôle d'Accompagnement des Porteurs de Projets) au cœur des Portes de l'Orne.**

La réalisation de ce pôle entrepreneurial a été entreprise à la suite d'une étude d'opportunité, réalisée pour le compte du Syndicat Mixte qui a identifié, pour un territoire déterminé qui représenterait un effort de déplacement égal à 15 min pour se rendre sur le site (soit un potentiel de 195 000 habitants), un potentiel de 1 500 créations d'entreprises par an.

Cette étude a révélé que le marché potentiel d'une pépinière d'entreprises sur les Portes de l'Orne se situait autour de 113 entreprises.

Compte tenu de la faiblesse des créations d'entreprises sur le territoire, l'étude concluait qu'il existait donc un enjeu fort pour le développement de la culture entrepreneuriale sur le territoire



A l'issue de cette étude d'opportunité il s'est donc avéré que la création de ce Pôle Entrepreneurial, futur complexe économique, composé notamment d'une **couveuse**, d'un **incubateur**, d'une **pépinière d'entreprises**, d'un **Fab'Lab** et d'un **espace de coworking** devrait permettre d'offrir un environnement favorable à l'émergence et à la co-production de projets et par conséquent d'accueillir, conseiller et appuyer aussi bien les futurs entrepreneurs dans l'ensemble des phases qui précèdent la création de leur structure, que les nouvelles entreprises dans leurs premières années de vie... Il centralisera ainsi sur un même site plusieurs composants complémentaires et nécessaires à la dynamisation de l'écosystème économique du territoire.

Les travaux de réhabilitation du bâtiment qui ont démarré en octobre 2021 ont pris du retard en raison d'aléas structurels survenus pendant la réalisation des lots relevant de l'EPFG.

Compte des délais assez longs qui se sont écoulés entre la réalisation de l'étude d'opportunité et la livraison de l'équipement il est apparu souhaitable de :

- Requestionner les besoins tels qu'ils avaient été étudiés initialement,
- Redéfinir le positionnement du site et l'ancrer dans la vision globale du projet des Portes de l'Orne,
- Redéfinir précisément les objectifs et les ambitions publics pour ce projet,
- Redéfinir le modèle économique ainsi que le modèle de gouvernance de ce nouvel équipement,
- Etablir une stratégie pour l'ouverture de cet équipement.

Une mission d'accompagnement a été confiée, à cet effet, par la CCPOM (futur gestionnaire de l'équipement) à un bureau d'études spécialisé : Relais d'Entreprises.

Le cahier des charges de cette mission d'accompagnement sur **les enjeux d'un tel projet, à savoir :**

- ⇒ **Enjeu attractivité** : Conforter la dynamique du territoire est aujourd'hui un enjeu primordial et ceci va entre-autres se concrétiser via la création de cet équipement.
- ⇒ **Enjeu urbain** : D'un point de vue urbanistique, il s'agira de penser l'insertion urbaine de cet équipement, en lien avec le projet des Portes de l'Orne dans sa globalité,
- ⇒ **Enjeu économique** : Un des enjeux premiers de ce futur projet est de garantir un accueil qualitatif et aux loyers modérés pour les jeunes entreprises du territoire, permettant un vrai point de rencontre pour les acteurs économiques locaux,
- ⇒ **Enjeu social** : L'hybridation trouverait par ailleurs sa cohérence dans le décloisonnement des thématiques, dans la création de synergies entre structures (économie / emploi / formation...) et les typologies d'utilisateurs (enjeu de l'inclusion numérique, par exemple), en permettant de favoriser les échanges en un seul et même point de rencontre bien identifié sur le territoire.

Cette mission d'accompagnement s'est déroulée en 3 phases :

- **Phase 1 : Cadrage de l'étude et analyse des dynamiques et de l'offre existantes**
- **Phase 2 : Analyse des besoins**
- **Phase 3 : Étude d'aménagement et de gestion**

Les conclusions de la 3ème phase ont été présentées lors d'un Comité de Pilotage qui s'est déroulé le 19 février 2024, avec :

○ **La présentation d'une synthèse des orientations du projet :**

**Commercialisation  
d'espaces de travail**

à destination des **entreprises**, des **indépendants** et des **salariés** (bureaux, ateliers, salles de réunion, postes de travail, séminaires).

**Accompagnement des  
porteurs de projets**

tous secteurs confondus (créateurs, repreneurs d'entreprises).  
**Le PAPP comme catalyseur et accélérateur de l'innovation sur le territoire** : en rassemblant divers acteurs de l'écosystème entrepreneurial (startups, PME, grands groupes, universités, centres de recherche, etc.).

**Événementiel**

**lieu totem du développement économique** de la CCPOM au cœur du projet des portes de l'Orne et ayant vocation à rayonner au-delà de son territoire.

○ **Une présentation (avec analyse) des différents modèles de gestion et de gouvernance envisageables :**

- Délégation d'exploitation,
- Délégation de gestion (prestation de services)



Les travaux de réhabilitation sont maintenant en cours d'achèvement (la réception a été effectuée en décembre 2023 (les réserves devraient être levées courant mars 2024).

Il sera ensuite transféré à la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle qui devra alors se prononcer sur le modèle de gestion et de gouvernance qu'elle souhaite mettre en place.





## L'achèvement des travaux d'aménagement de l'Agrafe Paysagère

Cette agrafe paysagère a été imaginée comme un véritable espace public (parc urbain paysager) en cœur de site dont les fonctions seront :

- De permettre le maillage de l'axe Est-Ouest en favorisant des perméabilités transversales,
- De créer un espace public singulier et identifiable à travers des équipements spécifiques et diversifiés,
- D'unifier les programmations adjacentes par la création de réseaux viaires et piétons,
- De mettre en valeur l'histoire et la mémoire du site en révélant les traces des activités antérieures.





Le démarrage des travaux, qui a dû être différé jusqu'à l'obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'Eau, accord de l'autorité environnementale) est intervenu en février 2020.



Les travaux ont subi des retards importants en raison de la situation sanitaire et des contraintes qu'elle a entraînées.

A ces contraintes sanitaires se sont ajoutées des contraintes environnementales :

L'installation du chantier a tout d'abord nécessité la mise en place des protections adéquates et efficaces des éléments à « haute valeur écologique », et plus particulièrement par la mise en place des dispositifs suivants visant à protéger la faune.

Le planning de réalisation du chantier a dû être établi en évitant les périodes de nidification :

- des oiseaux : de mars à fin août pour la plupart des espèces ;
- des chauves-souris : de mars à fin octobre ;

Il a été nécessaire

- d'intégrer des abris pour la faune : chauves-souris, oiseaux, petits mammifères, insectes muraux, etc. ;
- de prendre des mesures pour limiter la pollution lumineuse due à l'éclairage artificiel sur chantier ;
- d'évacuer des espèces animales (par ex. batraciens) ou déplacer des espèces végétales, dans le cas de dérogations.

A ces contraintes sanitaires et environnementales se sont ajoutées des difficultés d'approvisionnement pour certains matériaux (acier notamment),

Toutes ces situations, outre le fait qu'elles ont entraîné des retards dans le déroulement du chantier, ont généré des coûts supplémentaires importants.

Ces coûts supplémentaires ont été aggravés par le fait, qu'en raison de l'allongement de la durée de réalisation de l'opération, le projet a été impacté par la hausse massive du prix des matières premières et l'allongement des délais de livraison.

**Les travaux permettant l'ouverture de l'agrafe au public devraient normalement être achevés en juin 2024.**

## La requalification de l'Atelier Locotracteur, du Magasin Général et des Grands Bureaux

Le projet de réhabilitation de l'Atelier Locotracteurs, du Magasin général et Grands Bureaux s'inscrit dans le cadre du projet urbain de réaménagement de l'ensemble du site des Portes de l'Orne.

La reconversion de ces bâtiments industriels va leur permettre de devenir des lieux phares du futur quartier dans leurs usages comme dans les signaux urbains qu'ils constituent.

Le projet de reconversion de ces bâtiments est un des projets clefs de la reconquête urbaine en cours sur cette friche industrielle car il concerne des bâtiments hors normes dans leurs dimensions comme dans leur architecture très originale et de ce fait emblématique du site.

Une étude 1<sup>ère</sup> étude de vocation a été réalisée en 2018. Elle tient compte de la programmation urbaine de la friche qui prévoit des logements, bureaux, activités et des espaces publics comme l'agrafe paysagère déjà en partie réalisée.

Cette étude a fait l'objet, en 2022, d'un approfondissement qui prévoit plusieurs phases :

- une phase de préservation et de mise en sécurité des bâtiments,
- une phase d'utilisation transitoire des bâtiments,
- une phase d'intensification des usages selon les scénarios qui auront été retenus.



Un certain nombre d'usages possibles ont ainsi été identifiés :

### **Pour l'Atelier Locotracteurs :**

- Créer une halle gourmande (idées issues de différents ateliers de concertation avec des acteurs locaux et profitant des potentialités de l'architecture du bâtiment). Cette halle pourrait être multifonctions et accueillir des marchés, un Food court, des expositions ou des événements culturels et festifs divers,
- Installer un supermarché coopératif (dans l'esprit de la reconversion générale de la friche urbaine et en vue de disposer de commerce de proximité pour les futurs habitants),
- Installer un restaurant ouvrant sur l'agrafe paysagère et qui servira aux personnes qui viendront travailler sur le site comme aux habitants ou aux promeneurs,
- Installer un pôle de loisirs et de culture.



## Pour le magasin général :

- Créer un équipement dédié aux sports urbains couverts afin d'une part d'être en cohérence avec la programmation déjà lancée sur la zone sur la thématique des loisirs (un pumptrack géant est en cours d'aménagement à proximité du bâtiment) et d'autre part d'utiliser les dimensions hors normes de ce bâtiment pour permettre la pratique de sports urbain à couvert.
- Installer des locaux modulables sur l'aile ouest. En effet celle-ci dispose de multiples accès au nord et au sud, et d'une possibilité de redivisions très large permettant d'offrir des locaux de toutes tailles adaptables pour différentes activités. Au vu de la programmation sur la partie sud de la friche, des ateliers artisanaux ou locaux de logistique urbaine ont ainsi été programmés, ils pourraient être adaptables à la demande.





## Pour les Grands Bureaux :

Ils pourraient, dans la phase transitoire, accueillir des espaces réservés aux associations locales (par exemple : salles de réunion, salles pour ateliers manuels), ainsi qu'un espace ouvert aux artistes (ateliers et espace d'exposition).



Et, dans une phase ultérieure, accueillir des activités de manière pérenne, telles que le siège d'une entreprise tertiaire, une résidence hôtelière ou un équipement culturel.

En 2024, il conviendra

- De faire un choix parmi les différents scénarii proposés par l'étude de vocation,
- De rechercher les financements publics nécessaires à la concrétisation de ces projets (Etat, Région, Département, Fonds Friches...),
- De rechercher des partenaires privés,
- D'engager, par l'intermédiaire de l'EPFGE, la procédure d'expropriation pour l'acquisition des Grands Bureaux,
- Et d'engager la première phase de travaux : phase de préservation et de sécurisation de ces bâtiments.



## Appel à projet pour la requalification du Bâtiment « ASSERPRO »

L'ancien bâtiment « ASSERPRO » a une surface utile de 1 282,70 m<sup>2</sup>. Il comporte un étage et se compose de deux ailes.

Le bâtiment principal, l'aile ouest, accueillait au rez-de-chaussée (590 m<sup>2</sup>) : l'ancien atelier, le local soudure, des bureaux et un réfectoire.

Le premier étage (285 m<sup>2</sup>) prend la forme d'une cursive, d'une mezzanine périphérique qui surplombe l'ancien atelier.



Le bâtiment attenant, aile est, abritait une salle de sport, un vestiaire avec huit douches et un espace administratif au rez-de-chaussée (254 m<sup>2</sup>). Au premier étage, on trouve un plateau de 153,70 m<sup>2</sup> à usage de bureau.

Les anciens bâtiments sociaux industriels datent du début du début du XX<sup>ème</sup> siècle. Ils sont destinés à un usage associatif ont été très sobrement aménagés (cf. annexe 1). L'état général est plutôt sensible avec des bâtiments vétustes et une couverture amiantée qui devra être remplacée à terme.

Au regard de sa position stratégique et de son projet d'aménagement d'envergure des Portes de l'Orne, le SMEAPO souhaite conserver l'ancien bâtiment « ASSERPRO » en lui trouvant une nouvelle fonction.

Idéalement situé le long de la rue de l'usine, futur boulevard urbain, il permet de faire l'interface entre la ville et l'ancien site sidérurgique en reconversion.

Comme évoqué plus haut, la transformation du site des Portes de l'Orne a été amorcée avec la réhabilitation du « Cap'Orne » à la fin de l'année 2022.

Au cours des prochains mois, le site devrait voir l'ouverture de nouveaux équipements publics ou privés : inauguration de l'Agrafe paysagère et ouverture au public, accueil de premiers porteurs de projets au sein du pôle d'entrepreneuriat, accueil des premiers sièges d'entreprises ou de services publics comme OMEGA Energies & Services ou le SIAVO, etc.

Ainsi, la réhabilitation du bâtiment ASSERPRO devra s'inscrire dans le contexte et l'environnement des Portes de l'Orne décrits ci-dessus. En prenant en compte l'écosystème qui s'installe au sein du site du 104 hectares, le futur projet pourra à la fois bénéficier des flux générés par les équipements existants et à venir (Cap' Orne, Pôle Entreprenariat, sièges d'OMEGA et du SIAVO, agrafe paysagère, halles gourmandes et festives, etc.), tout en participant à l'attractivité et à la dynamisation de la zone. Il s'agit de redonner à l'ancien site sidérurgique sa fonction de centralité pour le territoire en recréant un écosystème local et une vraie continuité urbaine entre les communes de Rombas, Amnéville et Vitry-sur-Orne.

**Le projet devra participer au dynamisme local et être un lieu ouvert et vivant.**

Le SMEAPO souhaite sélectionner un opérateur privé dans le cadre de l'appel à projet qu'il a lancé en février 2024.

L'offre déposée par les candidats devra s'inscrire dans une dynamique partenariale et participative, comme elle a été initiée par le Syndicat Mixte à travers les premières opérations de réhabilitation.

# L'achèvement de la continuité de la piste cyclable ROMBAS-AMNEVILLE (RD 8 – Rue de l'Usine)

Solution de base





# Variante



Lors de sa séance du 19 octobre 2022, le Comité Syndical du SMEAPO a retenu la variante. Une mission de maîtrise d'œuvre a été confiée au Bureau d'Etudes « ARTELIA » pour mener à bien ce projet.

Dans la phase préalable à sa mission, le BE Artelia a informé le Syndicat Mixte que la solution proposée en variante ne pourrait pas être retenue, son débouché sur la Rue de la Ferme à Amnéville étant impossible à réaliser pour des raisons techniques (passage sous un ensemble de câbles permettant l'alimentation électrique des voies ferrées appartenant à la SNCF et à ARCELORMITTAL).

La solution de base modifiée (sur le côté Sud de la Rue du Vieil Amnéville) a donc été retenue.

Les travaux pourraient démarrer en 2024.



## Réhabilitation du Pont de VITRY-SUR-ORNE

L'ouvrage d'art, situé au-dessus de l'Orne à la jonction des bans communaux d'Amnéville, Rombas et Vitry-sur-Orne (dit « Pont de Vitry-sur-Orne »), permet la jonction entre le Centre-Ville de Vitry-sur-Orne, la VR 52 et le site des Portes de l'Orne Amont.

Il constitue une alternative pour la desserte des « Porte de l'Orne Amont » en direction de Metz, de la Vallée de la Fensch et du Luxembourg via la VR 52.

Il peut ainsi permettre de diminuer les flux de circulation (en direction de l'Autoroute A 31 par Mondelange et de la VR 52 par Rombas) qui vont être induits par l'opération d'aménagement des Portes de l'Orne Amont.



Le Bureau d'Etudes « Artelia » a réalisé un diagnostic de cet ouvrage, à la demande du Syndicat Mixte d'Etudes et d'Aménagement des Portes de l'Orne.

Ce diagnostic conclut que l'ouvrage présente dans sa globalité des signes de vieillissement plus ou moins avancé mais sans défaut structurel important.

Au global, l'état structurel n'est pas inquiétant mais des travaux de reprises permettraient d'assurer la pérennité de l'ouvrage et éviter une accentuation de la dégradation des zones déjà dégradées.

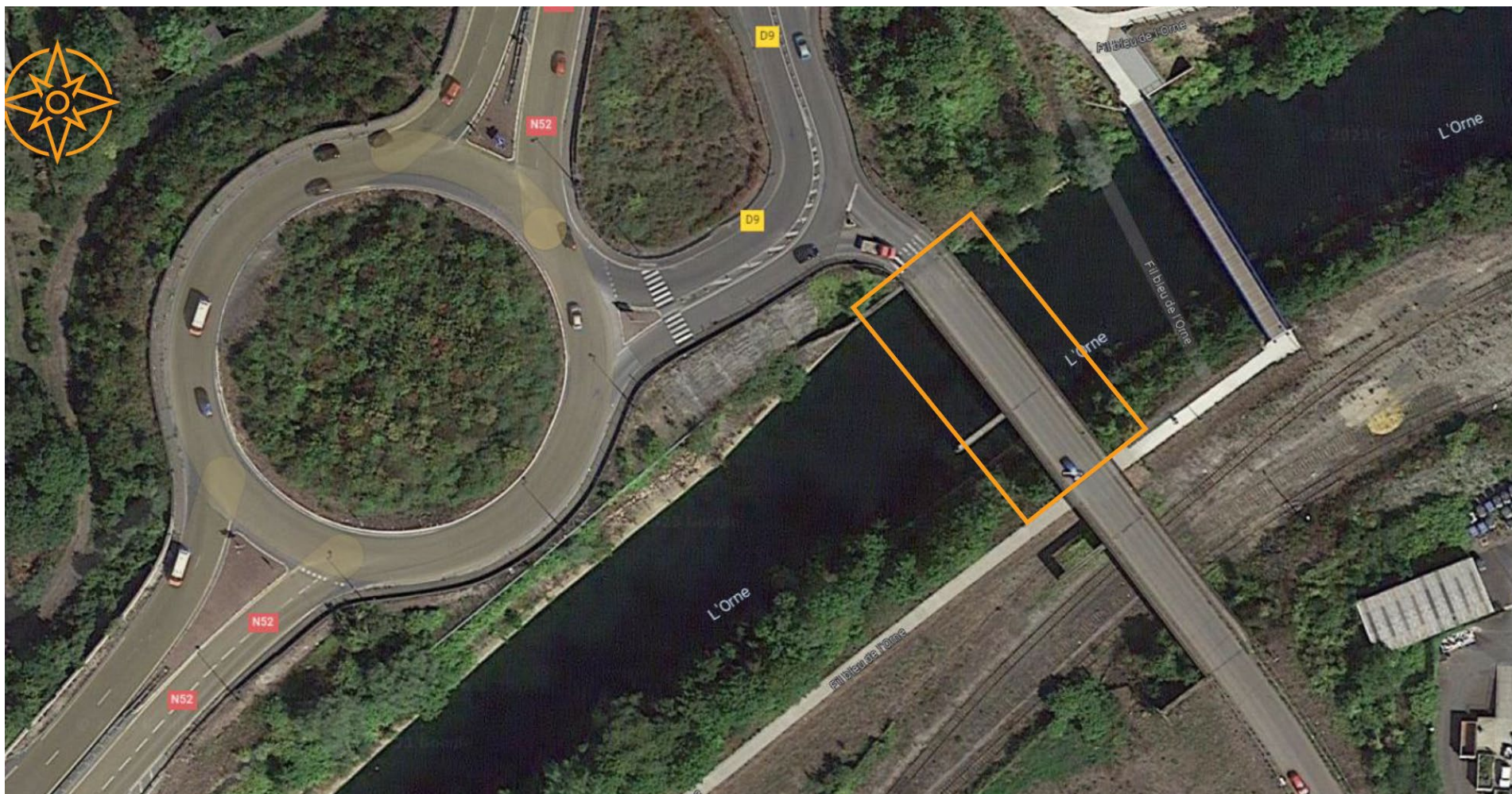
La superstructure présente, quant à elle, un état dégradé nécessitant des travaux de reprises pour assurer, notamment, la sécurité (gardes corps) et l'étanchéité de l'ouvrage.

Le coût des travaux est estimé, selon le scénario retenu, à :

- Pour le scénario 1 : 258.800 € HT, soit 310.560 € TTC
- Pour le scénario 2 : 330.300 € HT, soit 396.360 € TTC

Une mission de maîtrise d'œuvre a été confiée au BE ARTELIA dans le cadre de sa mission de management de projet (accord cadre).





Le BE Artelia a remis un rapport détaillé ainsi que les travaux envisagés en phase AVP.









Au stade de l'AVP, le coût des travaux est estimé comme suit :

TOTAL HT	504 725,00 €
TVA 20%	100 945,00 €
TOTAL TTC	605 670,00 €

Le planning prévisionnel de réalisation des travaux est d'environ 10 semaines après attribution des marchés.



## La poursuite de la mise en œuvre d'un programme d'animation du « Cap'Orne »



### « Le Cap' Orne » devient « la Maison des Transitions et du Vivant »

Il est à la fois :

⇒ **la vitrine du projet** : espace d'information et de dialogue avec la population et tous les partenaires du projet.

Il doit, à ce titre, contribuer à une meilleure conception du projet urbain, son appropriation par les habitants et une prise en compte des changements, notamment dans les domaines environnementaux et de développement durable.

- ⇒ **Un Lieu de travail** qui permet d'accueillir l'ensemble des partenaires du projet,
- ⇒ **Un espace « Mémorial »** qui retrace l'histoire du site avec, notamment, un « **Espace Game** » (jeux d'évasion qui se déroule grandeur nature dans une salle aménagée à cet effet où des énigmes relatives au site sidérurgiques seront à résoudre par les participants), une **visite virtuelle** (en réalité augmentée) de l'ancien site sidérurgique, un **espace d'exposition**, ....
- ⇒ **Un espace « Projet »** qui reste à construire et qui sera la vitrine du projet des Portes de l'Orne, il permettra également aux élus, à la population et aux différents acteurs et partenaires du projet de se retrouver et de dialoguer. Il permettra de recueillir les observations, remarques ou propositions sur les différents aspects du projet et sur la vie du futur quartier de manière générale. **Lieu d'information sur le projet**, il permettra aux professionnels comme à la population d'en savoir plus sur l'évolution du projet.
- ⇒ **Un espace « collaboratif »** qui est réservé, dans un 1<sup>er</sup> temps au « coworking » (dans l'attente de l'achèvement des travaux d'aménagement du « Pôle Entrepreneurial »),
- ⇒ **Espace pédagogique** qui permet d'apporter un éclairage pédagogique sur les projets. Pour cela, la « Maison du projet » offre de multiples supports de communication (panneaux, maquettes, projections, etc.) présentant l'état des lieux, les aménagements proposés et l'état d'avancement des chantiers.
- ⇒ **un espace « Atelier » (accueil de programmations diversifiées, séminaires, etc...)**
- ⇒ **un amphithéâtre d'environ 100 places.**, qui permet l'accueil de programmations diversifiées, séminaires, etc...

## ⇒ Une « Maison des Transition et du Vivant »

Qui offre tout au long de l'année un programme d'animations, de conférences, de rencontres et d'expositions qui sont proposés autour de différentes thématiques des « transitions » :

- Transition énergétique,
- déplacements,
- nature en ville,
- tri des déchets,
- consommation et alimentation responsables,
- initiatives sociales, solidaires et culturelles.

Cette Maison des Transitions et du Vivant est conçue pour faciliter, accompagner et animer les politiques de transitions mises en œuvre par les deux EPCI qui sont associés au sein du Syndicat Mixte des Portes de l'Orne.

A ce titre elle est donc totalement au service des deux Communauté de Communes.

**Le « Cap'Orne »** constituera, à terme, avec le Pôle Entrepreneurial, l'agrafe paysagère et, plus tard, les autres bâtiments à réhabiliter (bâtiment « locotracteurs », magasin général, bâtiment « Asserpro » et « grands bureaux ») **le cœur des « Portes de l'Orne »** vaste espace (tiers-lieu), qui permettra d'accueillir et d'expérimenter de **nouvelles formes de travail, d'activités culturelles et de loisirs.**

## La mise en œuvre de la nouvelle stratégie d'Aménagement des Portes de l'Orne Amont.

Comme expliqué précédemment, le SMEAPO a été sollicité par un investisseur qui lui a fait part de son souhait d'implanter, sur le site des « Portes de l'Orne Amont », un projet économique d'envergure (environ 16 ha d'emprise foncière et environ 75.000 m<sup>2</sup> de surface bâtie).

Compte tenu de l'importance de ce projet, le SMEAPO a fait procéder à une approche technique, juridique et financière visant à identifier les conséquences de ce projet sur la ZAC en cours de réalisation des Portes de l'Orne Amont.

Au terme des études qui ont été réalisées à cet effet, il est apparu que, même si ce projet n'entraînait pas de modification du périmètre de la ZAC, il avait des conséquences assez importantes sur celle-ci :

- Réduction du nombre de logements envisagés en proportion importante (- 20 %),
- Remise en cause de certains objectifs environnementaux de la ZAC et plus globalement de sa vocation générale, notamment en termes de mixité,
- Impact important sur les conditions de circulation.

L'intégration de ce projet dans la ZAC aurait donc impliqué une modification substantielle du dossier de création et nécessité de recourir aux mêmes procédures que celles qu'il a été nécessaire de mettre en œuvre pour la création de la ZAC (Article R 311 12 du code de l'urbanisme).

Lors de sa réunion du 14 novembre 2023, le Comité Syndical du SMEAPO a donc de supprimer la ZAC des « Portes de l'Orne Amont »,



## Après avoir examiné les différents outils existant pour réaliser ou soutenir les opérations d'aménagement :

Zone d'aménagement concerté (ZAC)	Concession / mandat « nu »	Macro-lot + Permis d'aménager	Association foncière urbaine (AFU)
<ul style="list-style-type: none"><li>Opération d'urbanisme publique d'aménagement et de réalisation d'équipements : L. 311-1 à L. 311-8 CU / R. 311-1 à R. 311-12 CU</li><li>En l'espèce : La ZAC actuelle ne peut être modifiée (risque juridique et contentieux fort). Une nouvelle procédure de ZAC pourrait être envisagée.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Mode de réalisation sans procédure opérationnelle</li><li>En l'espèce : nécessité de cadrer l'opération de manière précise sur le programme et le bilan économique. Le véhicule contractuel (mandat ou concession) devra être très précisément rédigé.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Division, aménagement et équipement de terrains ou unités foncières en plusieurs lots destinés à être bâtis : L. 442-1 et L. 442-1-1 CU / R. 421-19, R421-23 et R. 442-1 CU</li><li>En l'espèce : Nécessité pour le SMEAPO d'être propriétaire des terrains concernés. Condition suspensive de la cession à la délivrance du permis d'aménager.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Regroupement des propriétaires fonciers en place dans le cadre d'une association en vue de financer une opération d'aménagement. L'AFU est libre ou autorisée (cas où tous les propriétaires ne souhaitent pas adhérer à l'AFU, intervention de l'autorité administrative) : L. 322-1 et suivants CU</li><li>En l'espèce : L'AFU présente un intérêt pour ce qui concerne le financement des équipements, et sur le long terme (c'est le bien qui est rattaché à l'AFU – tout changement de propriétaire conduit à ce que le nouveau propriétaire soit membre de l'AFU d'office). Pertinent sur des opérations ciblées – nécessite l'accord d'une majorité qualifiée des propriétaires concernés.</li></ul>

Il a estimé que la cession foncière avec charges, qui consiste pour la collectivité, à la condition qu'elle exerce la maîtrise foncière sur le terrain concerné, à le proposer à des aménageurs, dans le cadre d'appel à projets, à charge pour eux de le viabiliser et de le commercialiser, était la procédure la mieux adaptée pour poursuivre l'aménagement des « Portes de l'Orne Amont ».

## Cession avec charges + permis d'aménager (portage privé) = maîtrise publique/privée du projet

### Montage opérationnel

- Division foncière en macro-lots
- Cession avec charges (clause suspensive de l'obtention du permis d'aménager)
- Portage privé pour la suite de l'opération : permis d'aménager / permis de construire

### Financement

Financement d'opération 100% privé

TA(M) permettant de couvrir les couts d'investissement du SMEAPO

### Prérequis

- Suppression de la ZAC existante
- Mise à jour OAP
- Établissement du périmètre de TAM
- Acquisition et division foncière préalable pour les fonciers objets de cessions avec charges

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"><li>- Calendrier d'exécution le plus rapide</li><li>- Taxation de l'opération pouvant être majorée et fléchée vers le financement des équipements déjà réalisés</li><li>- Pas de prise de risque financier supplémentaire</li><li>- Opération cadrée par l'OAP et les charges associées aux cessions</li><li>- Négociations libres avec les acquéreurs privés, dès à présent</li><li>- Portage études complémentaires par le privé en fonction des projets</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Participations des aménageurs / promoteurs uniquement sur la base de la TA(M)</li><li>- Division foncière préalable des macro-lots à opérer</li><li>- Étude de marché / contact avec les promoteurs à opérer</li><li>- Maîtrise d'opérations faible</li></ul>

En 2024, le SMEAPO lancera donc plusieurs appels à projets en vue de la cession de macro-lots au profit d'opérateurs privés.

**En 2024, il conviendra également de mettre en œuvre tous les projets, toutes les actions et toutes les procédures nécessaires à l'aménagement global des « Portes de l'Orne Amont » dans le respect :**

- de la philosophie qui a prévalu jusqu'à présent dans la conception de ce projet d'aménagement urbain ambitieux et visionnaire qui permettra au site des « Portes de l'Orne » de devenir la vitrine d'un site d'expérimentation pour inventer la Ville de demain.
- Et du projet stratégique et opérationnel adopté par le Comité Syndical du SMEAPO pour l'aménagement du site des Portes de l'Orne, tel qu'il a été rappelé en introduction du présent rapport.

**Il s'agira donc, en s'appuyant sur toutes les compétences dont le Syndicat Mixte devra s'entourer (urbanistes, architectes, économistes, sociologues, services de l'Etat, EPFL, ...),**

- **d'élaborer et de mettre en œuvre une stratégie opérationnelle devant permettre au Syndicat Mixte des Portes de l'Orne de piloter avec efficacité la mise en œuvre du projet,**  
avec une première intervention (à court terme) destinée à poser les premières bases :
  - Accompagnement du SMEAPO dans le pilotage général et l'animation partenariale,
  - Etude des montages opérationnels possibles pour tenir les ambitions du projet à l'échelle des 500 hectares du projet global,
  - Animation du territoire et encadrement des initiatives privées.

- **De mettre en œuvre les procédures permettant de disposer de la maîtrise foncière pour la totalité du site,**
  - En poursuivant les négociations engagées avec ARCELOR MITTAL pour l'acquisition des terrains dont ils sont encore propriétaires sur la partie « Amont » du site des Portes de l'Orne,
  - En engageant, avec l'accompagnement de l'EPFGE, les négociations pour l'acquisition des terrains situés sur les Portes de l'Orne « Aval » et « Confluences »,

- **D'accompagner le développement de filières économiques innovantes et d'avenir**

- **De favoriser les nouvelles mobilités en proposant des aménagements adaptés et sécurisés**

- Liaisons douces : mise en place d'un réseau de cheminements piétons, pistes cyclables, ...
- Covoiturage,
- Développer les transports en collectifs et alternatifs,
- Limiter la circulation automobile,

- **De faire évoluer les comportements individuels**

Le changement des comportements individuels et l'évolution des modes de vie seront des enjeux clés dans la réussite du projet.

Il faudra donc mettre en place des actions de communication fortes et incitatives afin de permettre aux habitants de mieux communiquer entre eux et avec tous les acteurs du projet.

- **De contribuer à la réduction des gaz à effet de serre**
  - En lien avec le PCAET des deux intercommunalités,
  - Développer les énergies alternatives,
  - Encourager l'efficacité énergétique des projets,
  - Inciter et encourager la construction de logements économes en énergie.
  
- **D'encourager la solidarité**
  - Favoriser la mixité sociale
  - Favoriser et développer la solidarité entre générations
  - Apporter des solutions adaptées aux personnes en perte d'autonomie et PMR
  
- **Développer une offre multiculturelle s'adressant à tous :**
  - Mise en place, dès l'été 2024, d'animations estivales au cœur du site autour d'une « guinguette » avec bar et un stand de restauration en plein air où seront organisés des concerts, spectacles, ateliers, jeux, activités sportives, avec le concours de tous les talents locaux.
  - Il s'agira d'un lieu, dont l'accès sera gratuit, animé, convivial, propice à la détente et à la fête et ouvert à tous.
  - Favoriser la création artistique : art de la rue, ...

○ **Promouvoir et impulser toutes les initiatives de développement durable**

- Encourager les projets associatifs,
- Lancer des appels à projet à destination des associations,
- Mettre à disposition des habitants et des associations des lieux de rencontre,
- Mobiliser les acteurs pédagogiques et éducatifs sur le thème du développement durable,
- Garantir la gestion durable de l'eau.

○ **Développer des espaces publics accessibles à tous**

Pour cela, il faudra penser les aménagements pour plus de bien-être, de sécurité, de confort d'usage, de lien social.

Ces espaces publics devront être, avant tout, des lieux de convivialité, de rencontres et d'échange.

○ **Préserver la biodiversité en engageant, notamment, un partenariat avec la Ligue de Protection des Oiseaux.**

au regard de la richesse de la biodiversité présente sur le site des Portes de l'Orne, de l'importance de la préserver au maximum, et de réduire le plus possible l'impact des travaux d'aménagement prévus dans le cadre du projet sur cet écosystème, un partenariat avec la LPO sera mis en place. La LPO pourra nous accompagner, par son expertise, de manière transversale pour permettre au Syndicat Mixte de prendre les décisions les plus judicieuses sur le sujet.

- **Promouvoir le tourisme vert centré sur la découverte de la nature, des milieux naturels, (Fil bleu)**

Avec pour objectif de permettre au plus grand nombre de découvrir la faune et la flore qui ont repris leurs droits sur le site des « Portes de l'Orne et sur les rives de l'Orne, tout en préservant la biodiversité et les ressources naturelles.

- **Intégrer la santé et le bien-être dans les réflexions d'aménagement**

Un projet d'aménagement tel que celui des « Portes de l'Orne » entre en interaction forte avec la santé de la population.

En effet, l'état de santé d'une population ne dépend pas seulement de la qualité du système de santé qui lui est proposé, mais d'abord et avant tout de ses conditions de vie ainsi que de déterminants sociaux, environnementaux et économiques.

Il faudra donc intégrer toutes les composantes du développement durable et tout particulièrement de la santé et de la qualité de vie des habitants et des usagers dans la mise en œuvre du projet des « Portes de l'Orne ».

Dans cet objectif, toutes les parties prenantes — acteurs de la santé, architectes, urbanistes, paysagistes... — doivent se mobiliser et agir ensemble pour préserver réellement et durablement la santé des futurs habitants du quartier.

- **Intégrer le réchauffement climatique dans la réflexion d'aménagement :**

Notamment à travers le choix d'essences adaptés et la création d'ilots de fraîcheur, ainsi que les bâtiments dans leur conception prendront en compte cette problématique.



○ **Imaginer une ville adaptée et favorable à l'épanouissement de chaque enfant**

Pour cela, il faudra :

- Définir et construire une stratégie en faveur de l'enfance et les familles,
- Construire un quartier à l'échelle des enfants (espace publics, signalétique, jeux,...),
- Construire un quartier adapté à tous les usages familiaux,
- Organiser des activités extra-scolaires en utilisant des équipements publics tels que la Maison du projet.

○ **Mettre en œuvre des techniques de dépollution respectueuses de l'environnement**

Il conviendra, à cet effet, de finaliser la convention à passer avec l'Université de Lorraine.

Cette convention prévoit la réalisation d'une surface d'étude et de démonstration de phytoremanagement d'un demi-hectare environ située sur l'agrafe paysagère.

Le programme de travail envisagé se déclinera en trois étapes consistant à évaluer les conditions initiales du sol remanié (« État des lieux »), l'évaluation de la capacité de remédiation par *Miscanthus x giganteus*, ainsi que le suivi de la culture sur site avec vérification des paramètres observés en conditions contrôlées les possibilités de valorisation de la biomasse produite et du site expérimental.

# **LES MOYENS FINANCIERS A METTRE EN ŒUVRE**

Les orientations qui sont proposées dans le cadre de ce débat d'orientation budgétaire visent à mettre en œuvre un projet de redéploiement économique et urbain ambitieux et visionnaire qui permettra au site des « Portes de l'Orne » de devenir la vitrine d'un site d'expérimentation pour inventer la Ville de demain.

Ces orientations devront être mises en œuvre dans le cadre d'un budget qui devra s'inscrire dans le cadre d'un partenariat le plus large possible, il conviendra, à cet effet, de mobiliser toutes les sources de financement tant à l'échelle européenne que nationale, régionale et départementale (Contrat de Plan Etat/Région, Fonds Européens, etc,) et rechercher tous les partenariats possibles avec des acteurs privés.