



Maîtrise d'ouvrage : Stadtwerke Mainz (Régie municipale de Mayence) / Zollhafen Mainz GmbH & Co
Adresse : Am Getreidespeicher, D-55118 Mayence
Durée totale du projet : 10 - 15 ans
Surface du terrain : 30 ha dont 8 ha de surfaces d'eau
Surfaces SHOB prévues : 355 000 m² dont :
Résidentiel : 180 000 m²
Bureaux / Commerce / culture : 175 000 m²
Emplois : 4 000
Habitants : 2 500
Logements : 1400

Le port Zollhafen à Mayence

Le port Zollhafen (port douanier) a été aménagé à partir de 1880 par l'architecte de la ville Eduard Kreyßig dans le quartier Neustadt (Ville Nouvelle). Ce port d'une superficie totale de 30 ha comprend 8 ha de surfaces sur l'eau. Il figurait parmi les plus modernes de son temps. Après la 2^e guerre, les activités du port s'orientent progressivement vers les containers. En 1993, une étude montre qu'il est préférable de déplacer les activités du port sur un site plus grand en aval du fleuve. En 2007, le Conseil Municipal approuve le Masterplan Zollhafen. Après la livraison du nouveau port de marchandises trimodal, le déménagement du port a lieu en 2010.

Sur le site de l'ancien port, situé à quelques minutes du centre historique est prévu la réalisation d'un nouveau quartier mixte offrant des espaces pour l'habitat, la culture et le commerce pour environ 2 500 habitants et 4 000 emplois. Des espaces verts de qualité, des îles portuaires et canaux ainsi qu'une marina caractérisent ce quartier d'une qualité élevée. Autour du bassin portuaire de 8 ha des monuments industriels ont fait l'objet d'une rénovation profonde tenant compte du risque d'inondation. Le musée de la Kunsthalle s'est installée dans l'ancienne Kesselhaus (chaufferie) et la Régie Municipale SWM a investi un ancien dépôt de vin. Le nouveau quartier sera relié à la ville par une ligne de tram et branché sur le réseau de distribution de chaleur urbaine.

Les quartiers urbains de Mayence situés sur les rives du Rhin sont protégés par des installations techniques contre les crues centenaires. Le secteur du Zollhafen se trouve en dehors des installations de protection des crues de la ville, en zone inondable.



Extrait de : Reconversion du Zollhafen Mayence, Un développement résilient aux inondations



Extrait de : Reconversion du Zollhafen Mayence, Un développement résilient aux inondations

L'expérience montre, que ces terrains sont rarement inondés, environ seulement une fois par siècle. Afin de ne pas détériorer la situation pour les habitants en aval, cette zone devra rester inondable à l'avenir par les crues du Rhin. De nouvelles constructions dans ce secteur sont possibles à condition de les adapter convenablement au risque des crues et sous réserve de sauvegarder intégralement l'espace de rétention. En partenariat avec les autorités du Land de Rhénanie-Palatinat, des solutions ont été développées en matière de protection des crues pour ce nouveau quartier.

Une mesure importante prise dans le cadre du projet est la transformation des môles de l'entrée du port. Ainsi, dès 2011, le mur du quai historique sur le môle sud a été dégagé et des surfaces de rétention en pente douce vers le fleuve créées. Ces espaces publics au bord de l'eau sont offertes aux habitants du quartier Neustadt qui n'avaient jusqu'à présent pas accès au fleuve en raison des activités du port.

Dans le nouveau quartier, les voiries secondaires et les espaces verts seront aménagés au niveau du sol actuel. Seule la voirie principale sera réalisée au niveau de la crue bicentenaire afin de garantir l'accessibilité de tous les îlots par des véhicules, en particulier en cas d'évacuation des habitants.

Tous les immeubles résidentiels seront construits au-dessus d'un soubassement d'un niveau équivalent à la crue extrême. Les bureaux, commerces et restaurants pourront être aménagés en rez-de-chaussée, mais seront tenus de réaliser des mesures de prévention contre les inondations.

Dans tout le quartier, les parkings en sous-sol sont autorisés. Ils seront inondables afin de créer des capacités de rétention supplémentaires. Les infrastructures prendront en compte les niveaux des crues bicentennaires. Des mesures particulières seront nécessaires dans le domaine de la gestion des eaux pluviales et de la protection du Rhin des pollutions par le réseau des eaux usées et d'autres substances dangereuses.

Un cahier des charges à l'attention des maîtres d'ouvrages définit les exigences auxquelles les développeurs devront répondre. Parmi les mesures figurent la végétalisation des toitures, l'imperméabilisation limitée des espaces extérieurs, l'absence de stationnements de véhicules dans l'espace urbain.

Un manuel à destination des futurs habitants du quartier traite de toutes les thématiques liées à la protection des bâtiments et de la prévention du risque d'inondation. Il contient également des informations concernant les comportements en cas de crue.

Reconversion du port en lieu d'habitation adapté aux risques d'inondation

Extrait de : *Reconversion du Zollhafen Mayence, Un développement résilient aux inondations*



Extrait de : *Reconversion du Zollhafen Mayence, Un développement résilient aux inondations*

Textes : Andrea Spöcker, 2013

© Tous droits réservés

Photographies : CAUE du Loiret ©