

LA MOBILISATION DES FRICHES À L'ÉCHELLE DES COLLECTIVITÉS VIA UNE DÉMARCHÉ STRATÉGIQUE

AURAY
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

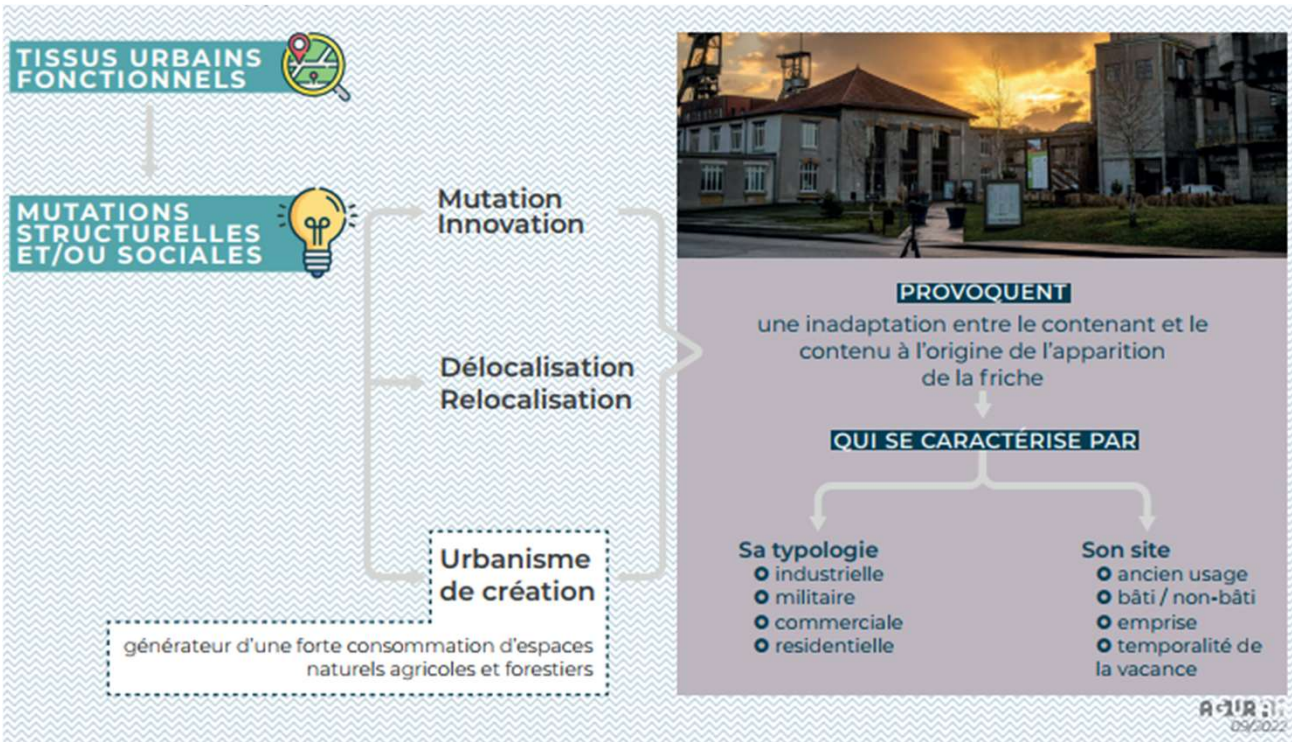


PARTIE I

Comprendre les friches : Leur inscription dans le territoire

COMMENT SE FORME-T-ELLE ?

Les causes de l'apparition des friches



Les mutations/innovations technologiques & les délocalisations/relocalisations

Abattoirs de Bomel (Namur)



L'urbanisme de création



Hôpital de Bavière (Liège)

LES DIFFÉRENTS FACTEURS D'APPARITION EN MOSELLE

L'empreinte militaire à Metz



Entre le XVI^e et le XVIII^e siècle : Metz, ville citadelle

- Noyau urbain médiéval de la ville
- Enceinte médiévale, transformée en fortification bastionnée
- Glacis militaire des fortifications

Au XIX^e siècle : une militarisation de la périphérie

- Première ceinture fortifiée
- ★ Ouvrages, forts et groupes fortifiés de la première ceinture
- Principales casernes

Pendant l'Annexion : une extension et une germanisation du centre

- La Neue Stadt : extension urbaine vitrine de l'Empire
- X Des constructions allemandes grandioses, symboliques et stratégiques

Contraintes exercées sur l'urbanisme

- Zones de servitudes militaires, imposant des contraintes fortes sur l'urbanisation
- Tâche urbaine actuelle, influencée par l'hypermilitarisation

Sources : AGURAM, IGN, 2024 ; Travaux de thèse de M. Chantraine, 1997.

Le passé sidérurgique dans les vallées industrielles



LES DIFFÉRENTS FACTEURS D'APPARITION EN MOSELLE

L'empreinte militaire à Metz



D'APPARITION EN MOSELLE

Le passé sidérurgique dans les vallées industrielles



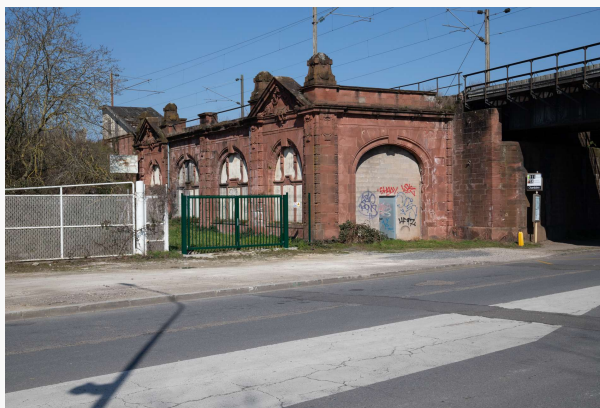
DES TYPOLOGIES BEAUCOUP PLUS LARGES

Friches commerciales



Ancien centre commercial Bellecroix (Metz)

Friches ferroviaires



Ancienne gare de Metz Chambièrre (Metz)

Friches hospitalières



Ancien hôpital Sainte-Blandine (Metz)

Friches résidentielles



Friche résidentielle (Rozérieulles)

Friches religieuses



Eglise Saint-Etienne-le-Depeunné (Metz)

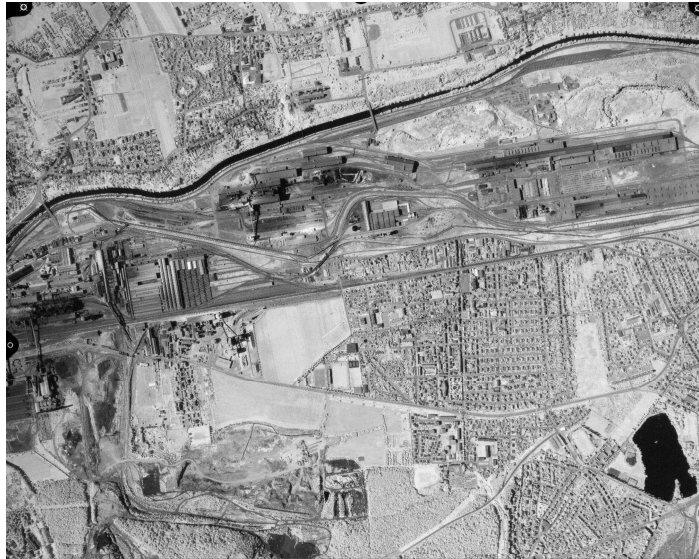


DES SITES QUI ONT FAÇONNÉS LE TERRITOIRE...

1950-1965



1986



Aujourd'hui



Photographie aérienne des Portes de l'Orne – Rombas (Moselle, France)

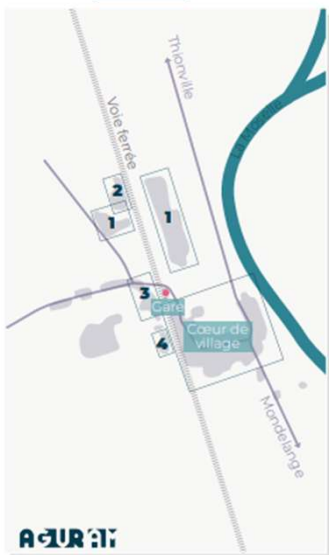


...ET QUI EN GARDENT LES TRACES AUJOURD'HUI

1928

1969

2020

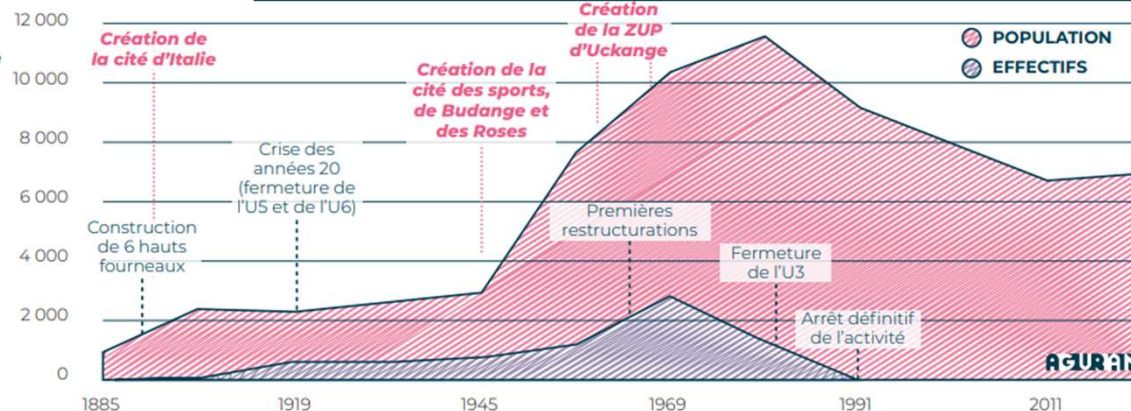


- 1 Usine sidérurgique
- 2 Cité d'Italie
- 3 Brasserie Ensel
- 4 Maison du directeur
- 3 Brasserie Ensel
- 3 Maison du directeur
- 3 Brasserie Ensel
- 4 Maison du directeur

- 1 Site sidérurgique
- 2 Cité des Sports
- 3 Terrain de sports
- 4 Cité des Roses
- 5 ZUP d'Uckange
- 6 Cité de Budange
- a Parc à fontes
- b Machine à couler Nord
- c Chaudières
- d Compresseurs
- e Ateliers mécaniques
- f Sous-station électrique
- g Soufflantes
- h Préparation des charges
- i Hauts fourneaux et halle de coulée
- j Épuration
- k Bureaux
- l Concassage
- m Machine à couler Sud
- n Agglomération

- 1 Ancienne usine sidérurgique - Parc à fonte (en friche)
- 2 Ancienne usine sidérurgique - Parc du Haut fourneau U4/jardin des traces MetaFensch (reconverti)
- 3 Lotissement des Chardons
- 4 Zone industrielle du Pont de Pierre
- 5 Lotissement du Pont de Pierre

Évolution de la tâche urbaine et de la population de la commune d'Uckange :
Des dynamiques étroitement liées au déclin de l'activité industrielle



AU CŒUR DES FRICHES LEUR TEMPORALITÉ

**Avant la reconversion,
3 grandes étapes :**

Quelques mois



*Ancienne caserne
Bridoux reconvertie
en campus
universitaire
(Metz)*

**Plusieurs
années**



*Ancienne base
aérienne 128 de
Frescaty (Augny)*

**Plusieurs
décennies**



*Ancienne
caserne
Steinmetz (Metz)*

L'enfrichement, une histoire de pionnières...

La friche est un lieu de transition, de mouvement, de libre évolution. Si sa forme le permet, on y observe le développement par strates d'une végétation particulière, faite d'espèces pionnières qui s'accommodent de conditions parfois difficiles. Très robustes, elles sont capable de pousser sur des sols pollués ou encore, avec suffisamment de temps, de transformer un sol imperméable en véritable forêt. Selon les caractéristiques de la friche, les espèces et leurs temps d'apparition varient, mais il est tout de même possible d'en faire une typologie générale.



3 mois

1 an

3 ans

10 ans



PARTIE II

Comprendre les friches : Leurs enjeux stratégiques pour les collectivités

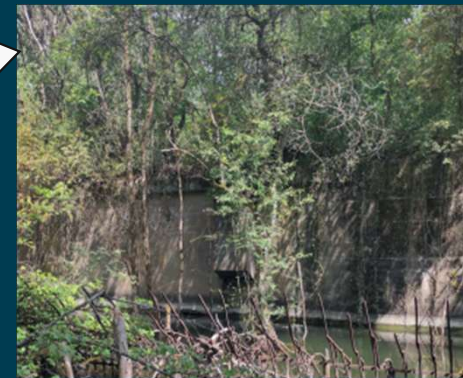
LA FRICHE, UN LIEU ET UN TEMPS SUBI

Deux grandes trajectoires possibles

- ◆ L'abandon assumé
 - ◇ Aucune intervention sur le site
- ◆ La transformation, selon 2 logiques
 - ◇ Démolition/reconstruction
 - ◇ Réhabilitation/reconversion

Ce qui conditionne l'intervention

- ◆ L'héritage et la mémoire des lieux
 - ◇ Un choix entre préserver, effacer ou transformer le site
- ◆ Les contraintes environnementales
 - ◇ (pollutions, sols, risques)
- ◆ Les qualités écologiques
 - ◇ (présence d'espèces protégées, etc.)



*Ancien fort
Lauvallières (Metz)*

DES MOTIVATIONS MULTIPLES À L'INTERVENTION

Pour répondre à des raisons pragmatiques



La localisation stratégique



La rentabilité économique et/ou environnementale



L'image dégradée du cadre de vie

Pour répondre à des besoins identifiés



De la collectivité :

- ◇ La valorisation de l'image territoriale
- ◇ La réduction des nuisances (pollution, bruit, insécurité)



◇ L'optimisation des réseaux existants

De la population :

- ◇ L'amélioration du cadre de vie
- ◇ La redynamisation des centres urbains et des quartiers dégradés



Quartier du Val Benoit (Liège)

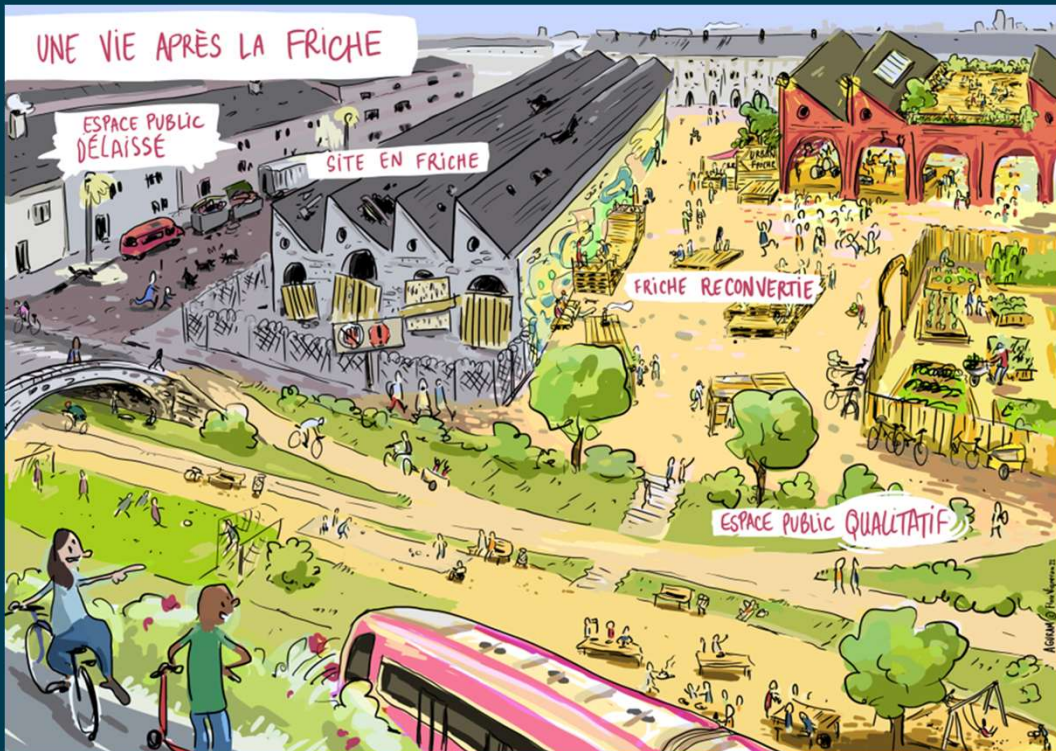


Ateliers centraux d'Ougrée (Seraing)



Ancienne sucrerie (Wavre)

LA RECONVERSION DES FRICHES : EFFETS INDIRECTS



Créer du logement

- Répondre à la pénurie de logements
- Produire du logement accessible et abordable
- Favoriser la mixité sociale

Ancien Aldi
| Immeuble d'habitation collectif
Metz



Renforcer les équipements

- Renforcer l'offre culturelle, sportive et éducative
- Recréer du lien social
- Développer des lieux différents, créatifs, aux usages flexibles.

Anciens frigos militaires
| Les Frigos
Metz



Pour soutenir
les grands
enjeux de
l'aménagement

Soutenir l'activité économique

- Créer de l'emploi
- Accueillir de nouvelles filières
- Relancer l'économie locale

Anciennes casernes Steinmetz
| Boulevard de Trèves
Metz



Favoriser la biodiversité

- Réintroduire de la nature en ville
- Améliorer la qualité paysagère
- Favoriser l'adaptation au changement climatique

Ancienne carrière
| Jardins devant Blory
Montigny-lès-Metz



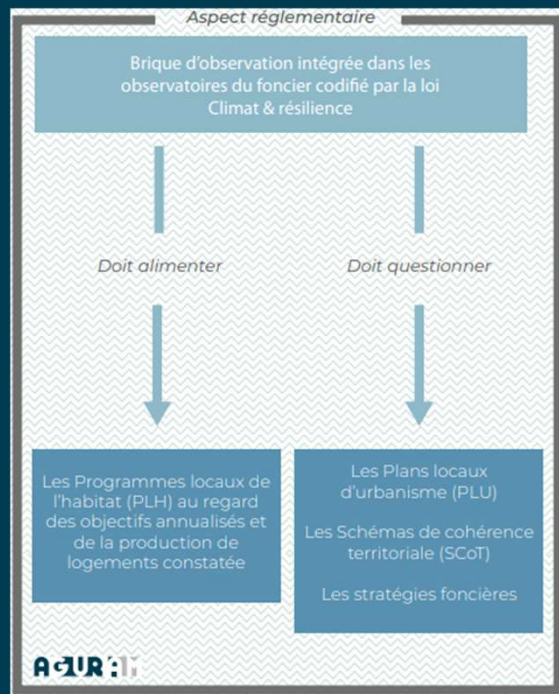
PARTIE III

Comprendre les friches : leur identification & leur analyse

POURQUOI OBSERVER LES FRICHES ?

Plusieurs intérêts pour la collectivité

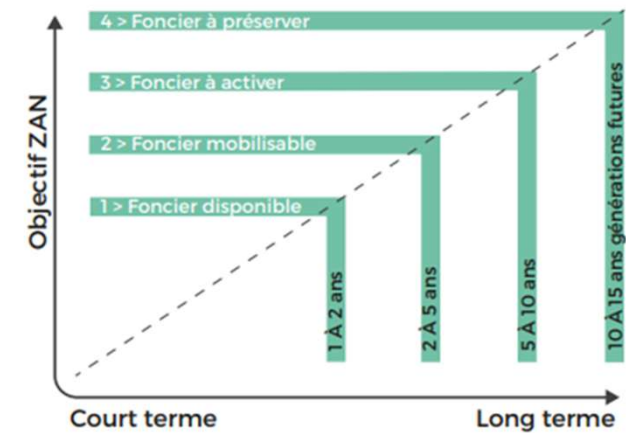
- ◆ Un lien étroit avec la trajectoire de sobriété foncière et de la consommation foncière
- ◆ Un outil d'aide à la décision pour collectivité
- ◆ Un besoin de connaissance sur ces sites pour alimenter les études de prospection, planification et de projet urbain



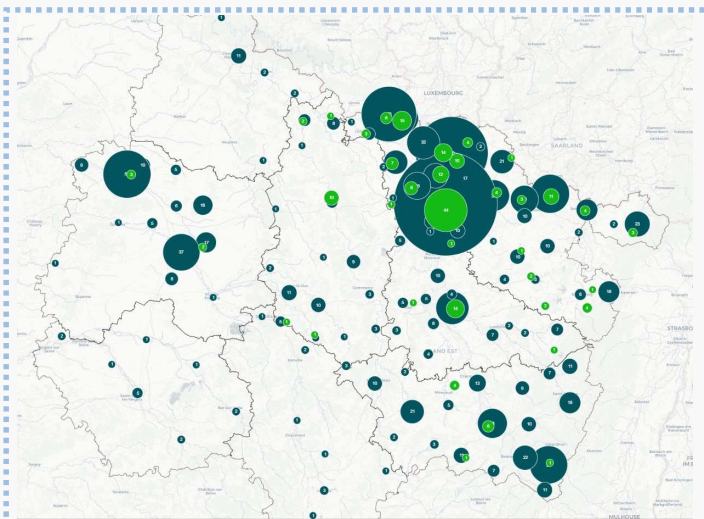
Les objectifs de l'observatoire des friches



III L'importance des temporalités pour mobiliser le foncier



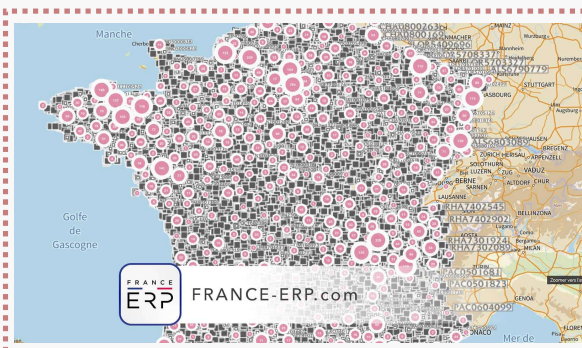
L'OBSERVATOIRE COMMENT LE CONSTRUIRE ?



L'atlas des friches de Lorraine pour l'EPFGE



La base de données OCSGE



Les données Basias & Basol



Toutes autres ressources et données existantes au niveau de la collectivité



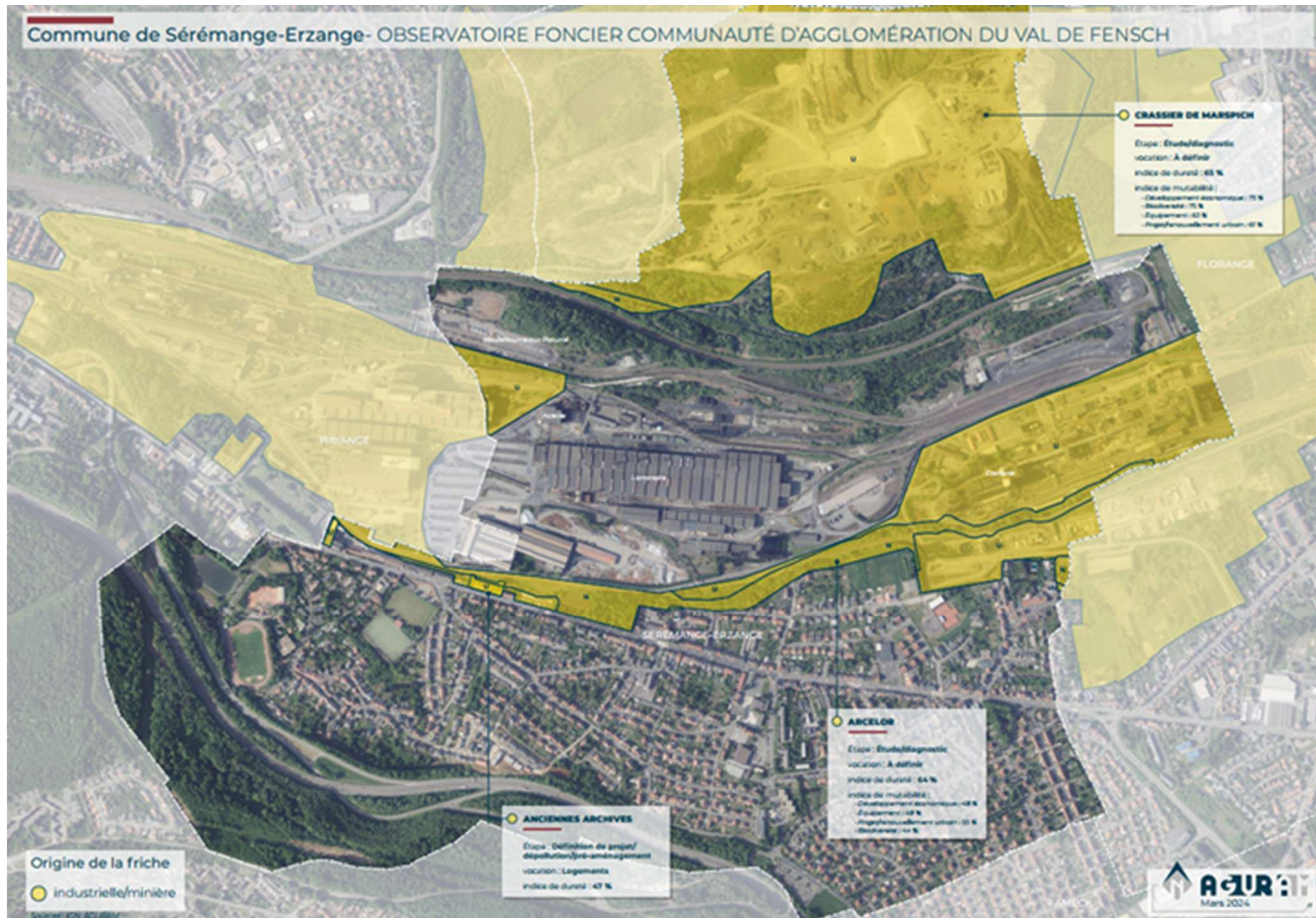
LES INDICES : FRUIT D'UN CALCUL PONDÉRÉ

OCCUPATION DE LA PARCELLE ET DES BATIS		NOTE
Part de la surface bâtie	Plus de 75 %	6
	75 % < 50 %	5
	50 % < 25 %	4
	25 % < 0 %	1
Description sur l'occupation de la parcelle/bâti	<i>Occupation/vacance observable:</i>	
	Vacant à 100 %	0
	100 % < 60 %	3
	60 % < 30 %	5
	30 % < 0 %	8
Description sur l'état et l'intérêt	<i>Etat du site/bâti :</i>	
	Bon état	0
	Modéré	3
	Très dégradé	6
	<i>Intérêt architectural :</i>	
	Oui	3
Non	0	
	<i>Note maximale</i>	23
CONNEXION AUX RESEAUX ET ACCESSIBILITE		
Accessibilité du site/bâti	Facile	0
	Moyen	2
	Difficile	4
Degré d'accessibilité des sites pour les modes actifs	Elevé : <100m	1
	Moyen : 100<300m	3
	Faible : <300m	5
Connexion aux réseaux (ligne électrique)	Oui	0
	Non	4
	<i>Note maximale</i>	13

EVALUATION DES CONTRAINTES DU SITE		
Détail sur la réglementation (Classement règlement PLUi)	U / AU	0
	Mixte	3
	N / A	5
Potentiel de constructibilité au regard des contraintes du PLU	Oui	0
	Non	3
Détail sur les propriétaires	<i>Nombre :</i>	
	1	1
	Entre 2 et 3 (2)	3
	/ Entre 4 et 5 (1)	6
	Plus de 5 (0)	8
	<i>Type :</i>	
	Public	0
	Privé	5
Etat	6	
	<i>Note maximale</i>	22
EXPOSITION AUX NUISANCES ET AUX POLLUTIONS		
Présence d'une pollution avérée (pollution des sols, des bâtiments, amiante, des eaux souterraines)	Faible	0
	Moyenne	3
	Forte	8
Présence d'une exposition aux nuisances sonores	Faible	0
	Moyenne	3
	Forte	6
	<i>Note maximale</i>	14
EVALUATION DE L'IMPACT SUR LES MILIEUX NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET LES PAYSAGES		
Proximité immédiate avec milieux naturels, agricoles et forestiers et les paysages	Elevé - <100m	6
	Moyen - 100<300m	3
	Faible - <300m	0
	<i>Note maximale</i>	6

EVALUATION DE LA DURETE FONCIERE DU SITE (= SOMME DE L'EVALUATION DE LA PERTINENCE DE L'OCCUPATION ET DE L'OPPORTUNITE DE LA MUTATION) 12 items - Note maximale théorique = 71 points		
SYNTHESE / HIERARCHISATION	0 > 20 %	Durété très faible (Action pertinente et prioritaire)
	20 % < 30 %	Durété moyenne/avérée (Peut devenir mutabilité prioritaire si intérêt stratégique fort)
	30 % < 45 %	Durété modéré (veille foncière / site potentiellement intéressant)
	< 45 %	Durété forte (Faible pertinence de mutabilité/durété du site)

EXEMPLE DE CARTOGRAPHIE SUR LES FRICHES



PARTIE IV

Comprendre les friches : leur transformation par l'action locale

LE BESOIN D'UNE PRIORISATION LOCALE

Traduire la stratégie en projet concret

◆ LA DÉFINITION DU PROJET

- ◇ Priorisation selon les enjeux locaux → Selon les besoins du territoire et des habitants
- ◇ Élaborer un scénario de reconversion et un calendrier prévisionnel → en articulation en lien avec les documents d'urbanisme

◆ L'ACQUISITION

- ◇ Acquisition/Portage foncier
- ◇ Négociation/préemption/expropriation au regard de la typologie et la nature du propriétaire

◆ PHASE PRE-OPÉRATIONNELLE

- ◇ Études préalables de marché et les analyses environnementales
- ◇ Définition de la programmation
- ◇ Validation du projet à réaliser et choix du mode de réalisation et de la procédure d'aménagement



LA MISE EN ŒUVRE GLOBALE & LE RÔLE DES ACTEURS

Rôle des acteurs

◆ Habitants et usagers

→ Exprimer les besoins/participation aux concertations

◆ Propriétaires fonciers

→ Vente du terrain/mise à disposition/participation au projet

◆ Acteurs techniques (Agence d'urbanisme / Établissement public foncier / Région / Département / Bureau d'étude / Aménageurs)

→ Études techniques/diagnostic environnemental/conception du projet/subventions/aménagement du site

◆ Collectivités territoriales

→ Rôle de pilotage/coordination

Définition du projet

Acquisition

Définition du projet/
Acquisition/
Phase pré-opérationnelle

Définition du projet & Mise en œuvre globale

L'exemple de l'intervention préposé par l'Établissement public foncier en Grand-Est



UNE RECONVERSION QUI A CHANGÉ LA VILLE DE METZ : LA ZAC DE L'AMPHITHÉÂTRE

AVANT



APRÈS

