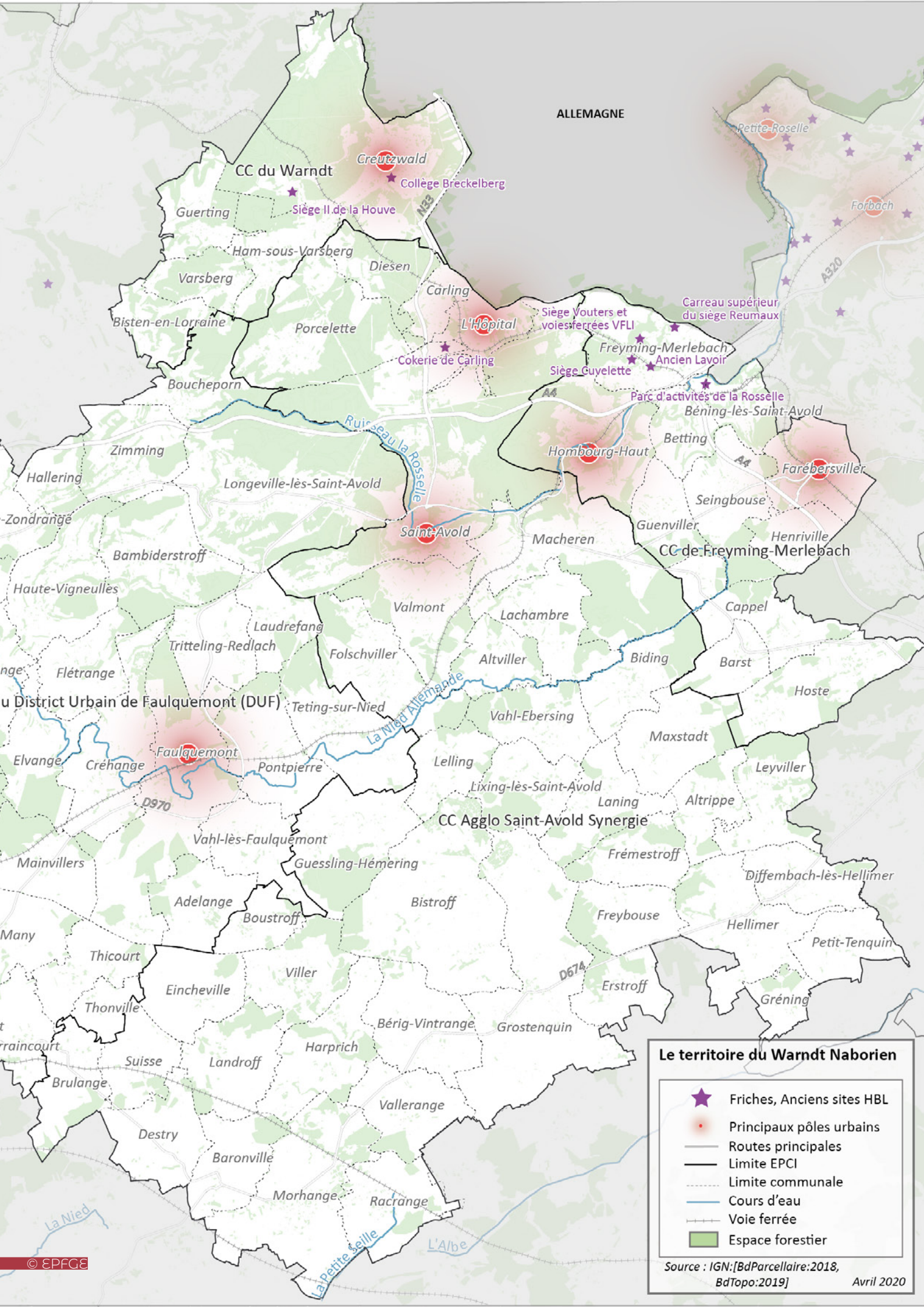


QUELS DEVENIRS POUR LES FRICHES ?

Territoire du
Warndt-naborien

epfge

Etablissement Public Foncier
de Grand Est



ALLEMAGNE

CC du Warndt

Creutzwald

Collège Breckelberg

Siège II de la Houve

Guerting

Ham-sous-Varsberg

Varsberg

Diesen

Carling

Siège Vouters et voies ferrées VFLI

Carreau supérieur du siège Reumaux

L'Hôpital

Cokerie de Carling

Freyming-Merlebach

Ancien Lavoir

Siège Guyelette

Parc d'activités de la Rosselle

Béning-lès-Saint-Avold

Bisten-en-Lorraine

Porcelette

Boucheporn

Hombourg-Haut

Betting

Farébersviller

Zimming

Longeville-lès-Saint-Avold

Hallering

Seingbouse

CC de Freyming-Merlebach

Zondrangé

Bambiderstroff

Macheren

Guenviller

Henriville

Haute-Vigneullès

Valmont

Lachambre

Cappel

ange

Tritteling-Redlach

Folschviller

Altviller

Biding

Hoste

u District Urbain de Faulquemont (DUF)

Teting-sur-Nied

Vahl-Ebersing

Maxstadt

Elvange

Créhange

Faulquemont

Pontpierre

Lelling

Lixing-lès-Saint-Avold

Laning

Altrippe

mainvillers

D970

Vahl-lès-Faulquemont

Guessling-Héméring

CC Agglo Saint-Avold Synergie

Frémestroff

Diffembach-lès-Hellimer

Many

Adelange

Boustroff

Bistroff

Freybouse

Hellimer

Petit-Tenquin

Thonville

Thicourt

Eincheville

Viller

D674

Gréning

raincourt

Suisse

Landroff

Harprich

Vallerange

Brulange

Destry

Baronville

Morhange

Racrange

La Nied

La Petite Seille

L'Albe

Le territoire du Warndt Naborien

- ★ Friches, Anciens sites HBL
- Principaux pôles urbains
- Routes principales
- Limite EPCI
- Limite communale
- Cours d'eau
- Voie ferrée
- Espace forestier

Source : IGN : [BdParcellaire:2018, BdTopo:2019] Avril 2020

SOMMAIRE

5 DE QUOI PARLE-T-ON ?

6 LES FRICHES DU TERRITOIRE

8 LA MISE EN PERSPECTIVE DES FRICHES CORRÉLÉE
AUX ENJEUX TERRITORIAUX :
COMMENT OPTIMISER LEUR UTILITÉ ?

11 QUELLES PISTES DE RÉFLEXIONS ET D'ACTIONS
POUR LE TERRITOIRE ?

12 QUE RETENIR ?





Les agences d'urbanisme lorraines (AGURAM, Agape et Scalen) ont construit un observatoire 2020-2021 des friches pour les 4 départements – Moselle, Meurthe-et-Moselle, Meuse, Vosges. Dans le contexte grandissant du Zéro artificialisation nette, **cet observatoire constitue une première base qui permettra à l'Établissement public foncier Grand Est (EPFGE) de mieux connaître les friches, de suivre leurs évolutions et d'identifier des potentiels fonciers.**

Une demi-journée de travail expérimentale, avec les élus et les techniciens, a été proposée sur les **territoires du Warndt-naborien**, en Moselle-est, fin septembre 2021. Elle était co-animée par l'EPFGE et l'AGURAM.

Cette animation s'est inscrite dans le cadre d'une fiche-action du projet de territoire baptisée : « Connaissance et valorisation du foncier des friches industrielles ».

Elle a été l'occasion de questionner la vocation de chaque friche, ainsi que les étapes dans les reconversions pressenties, à travers un état des lieux quantitatif et qualitatif.

- ◇ Quels sont les enjeux urbains de ces sites et de leur environnement ?
- ◇ Quel potentiel possèdent-elles ?
- ◇ Leur foncier est-il complexe à réinvestir ?

Les échanges entre les quatre intercommunalités (voir carte page suivante) permettent de poser un regard croisé sur leurs friches respectives, et, dans certains cas, une approche conjointe de leurs devenir.

DE QUOI PARLE-T-ON ?

LA NOTION DE FRICHES

Depuis la promulgation de loi Climat et résilience du 22/08/2021, une définition de friches est désormais donnée dans le Code de l'urbanisme : « *tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'État, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables* » (article L111-26 du Code de l'urbanisme).

Dans le cadre de l'étude sur le territoire du Warndt-naborien ont été recensées comme friches :

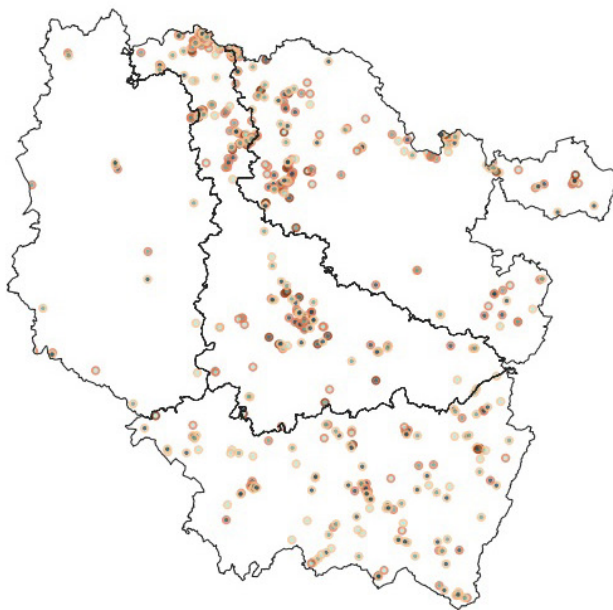
- ◇ les friches industrielles ;
- ◇ les équipements publics ;

BASE DE TRAVAIL

- ◇ l'Atlas des friches régional (EPFL, Scalen, Agape, AGURAM)
- ◇ des RDV de juillet à septembre 2021 avec les collectivités pour mettre à jour ces données

- ◇ hors friches commerciales et artisanales ponctuelles, hors logements inoccupés et hors friches agricoles, herbacées.

Atlas des friches de Lorraine (source : EPFGÉ)



Enjeux urbains

- Forts : 258 sites, 535 ha
- Moyens : 197 sites, 2782.3 ha
- Faibles : 118 sites, 1719.2 ha

Mutabilité potentielle

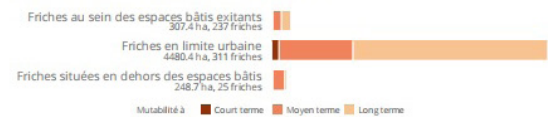
- à court terme (< 5 ans) : 54 sites, 156.4 ha
- à moyen terme (5 à 10 ans) : 238 sites, 1532.9 ha
- à long terme (> 10 ans) : 281 sites, 3347.1 ha

573 Friches

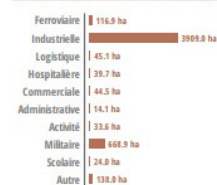
5036.5 ha de foncier

- Equivalent à 2.15 % des espaces déjà urbanisés du territoire
- Surface moyenne d'une friche : 9 ha
- Surface par habitant : 33 m²

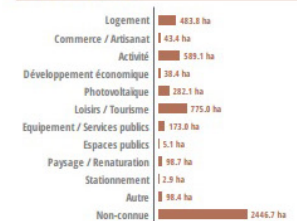
Situation par rapport à l'espace bâti



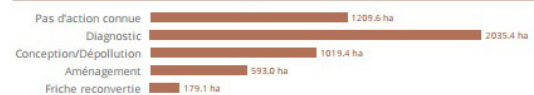
Origine principale des friches



Vocation future

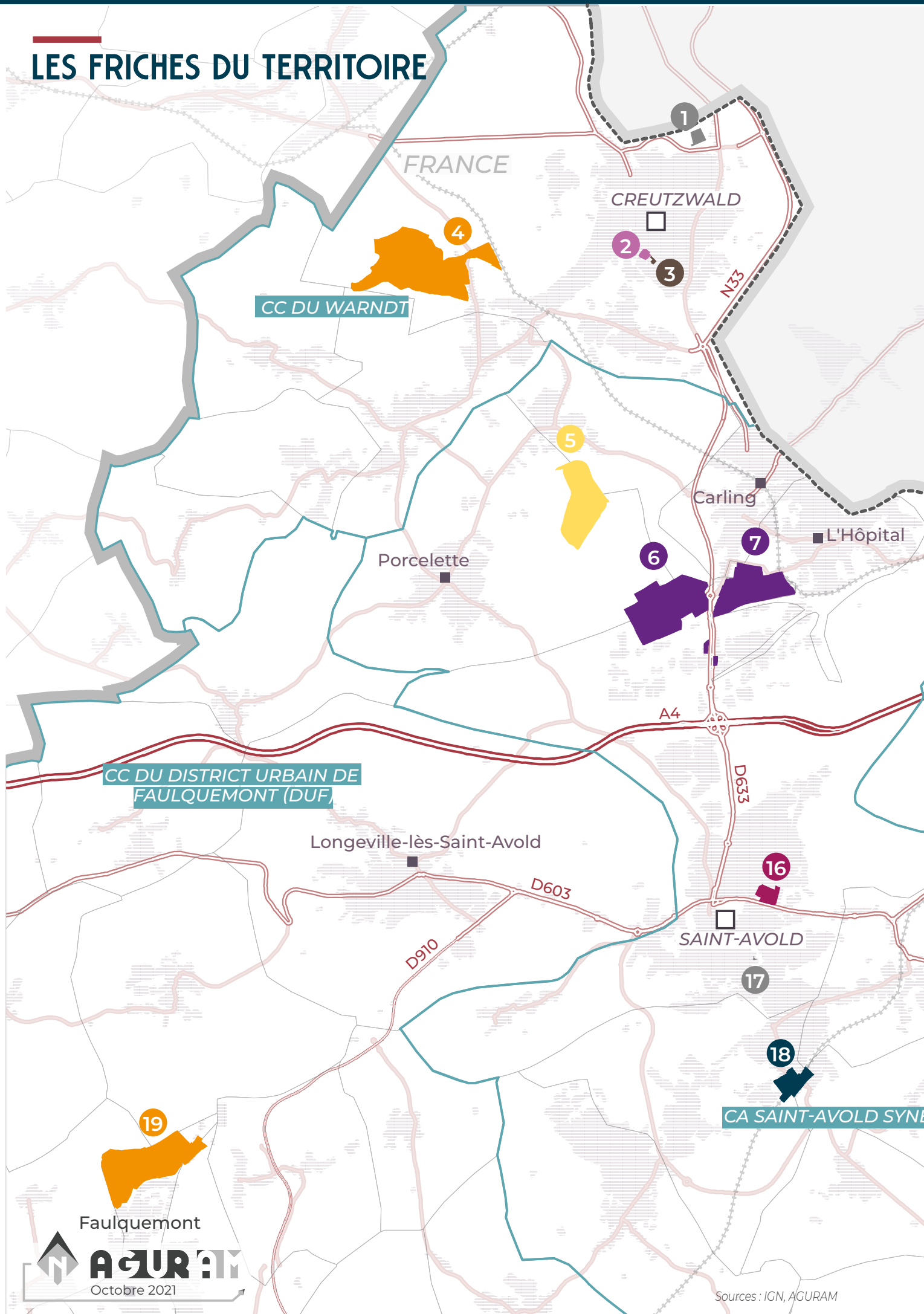


Positionnement dans le cycle de reconversion

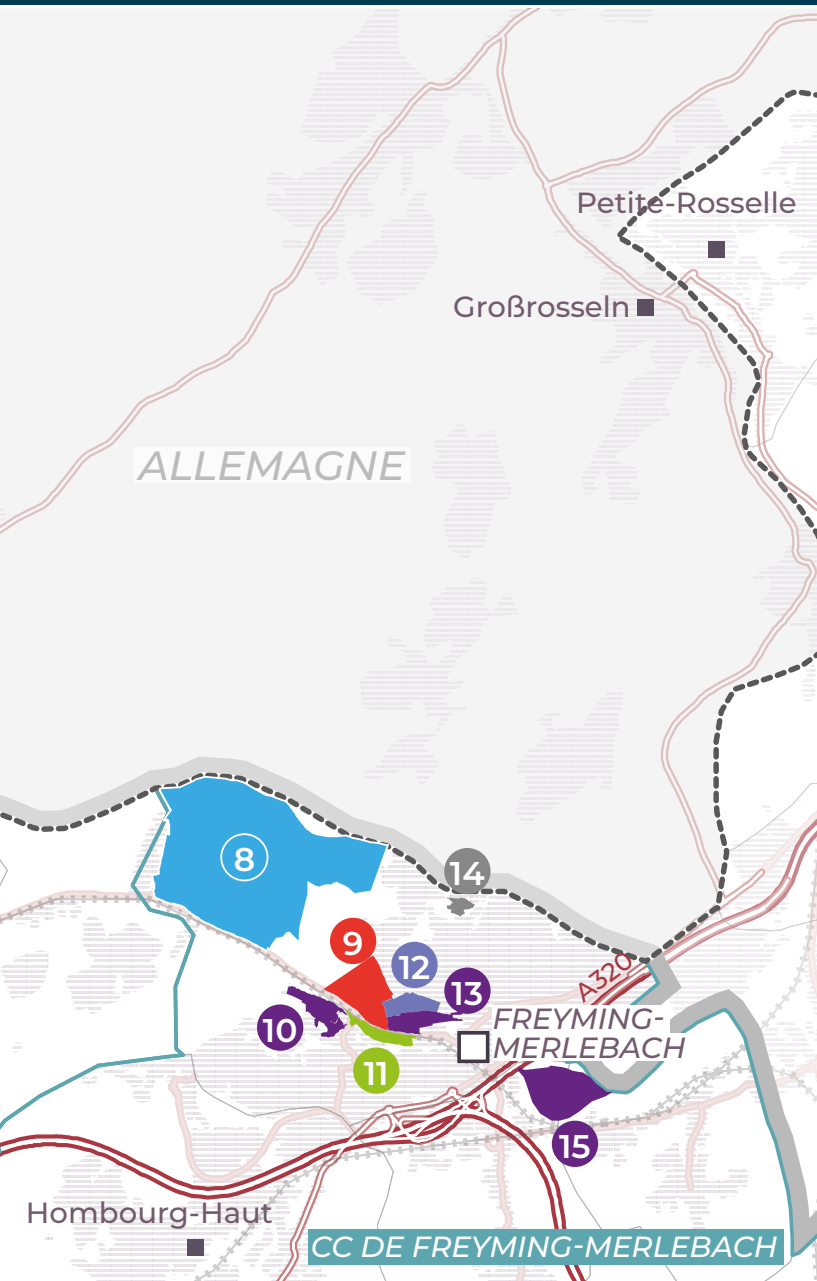


Avril 2021

LES FRICHES DU TERRITOIRE



Faulquemont



13
friches industrielles



6
anciens équipements



720
hectares cumulés



7
bâtiments ou ensembles de
bâtiments concernés



70 %
des friches appartenant aux
collectivités locales (EPCI ou
commune)



**Vocation principale la plus
largement présente**

Activités : 8 sites concernés



Friche

1. Serres Marion
2. Ancien collège Breckelberg
3. Ancien lycée
4. Siège II de la Houve
5. Friches charbonnières
6. Centrale Émile Huchet
7. Cokerie de Carling
8. Carrière Barrois
9. Parc à Bois
10. Siège Cuvelette
11. Ancien lavoir
12. Vouters haut
13. Vouters bas
14. Carreau supérieur du siège Reumaux
15. Parc d'activité de la Rosselle
16. Caserne Ardant du Picq
17. Ancienne clinique Saint-Nabor
18. Gare de Valmont/Saint-Avoid
(Opération de revitalisation de territoire)
19. Carreau de mine de Faulquemont-Créhange

Future vocation

- Non définie
- Équipements / services publics
- Service / Logements
- Activités / photovoltaïque / renaturation
- Photovoltaïque - **projet réalisé ou arrêté**
- Activités
- Activités
- Loisirs / tourisme
- Logements - **projet réalisé ou arrêté**
- Activités
- Paysage / renaturation
- Équipements / services publics / activités
- Activités - **projet réalisé ou arrêté**
- Non définie
- Activités
- Logements / Équipements
- Non définie
- Mixte
- Activités / photovoltaïque / renaturation

LA MISE EN PERSPECTIVE DES FRICHES CORRÉLÉE AUX ENJEUX TERRITORIAUX : COMMENT OPTIMISER LEUR UTILITÉ ?

Les friches du Warndt-naborien sont interrogées selon 3 grandes approches, constituant 3 grands défis pour le territoire :

◇ les enjeux de valorisation environnementale, paysagère et énergétique ;

◇ la question de l'habitat, des projets urbains en renouvellement ou développement ;

◇ le développement économique, et les mutations industrielles.

QUEL ÉQUILIBRE ENTRE RECONQUÊTE ET PRÉSERVATION D'ESPACES NATURELS ?

Une valorisation guidée par la nature du site

◇ Des friches peuvent constituer des espaces non bâtis à valoriser en tant que tel. Ce **type de reconversion** est le plus souvent **guidé par les caractéristiques du site** résultant d'activités minière ou industrielle.

◇ Des **contraintes environnementales** (pollution, remontée de nappes, etc.) peuvent **entraver l'implantation de nouvelles activités, d'équipements ou encore d'habitat**.

◇ Ainsi, seule l'implantation **d'installations peu invasives** peut être envisagée sur certains sites, comme l'aménagement de **panneaux photovoltaïques au sol**.



Un équilibre entre reconquête et préservation d'espaces inoccupés

Un enjeu majeur se dresse aujourd'hui vis-à-vis de la valorisation à porter sur ces friches : **les réoccuper, pour éviter d'autant de nouvelles artificialisations d'espaces, ou préserver ces espaces désormais inoccupés ?**

Une question d'importance pour s'inscrire dans la trajectoire de Zéro artificialisation nette fixée par la loi Climat et résilience sur ce sujet, à l'échelle du Warndt-naborien :

◇ Plusieurs friches du territoire peuvent s'inscrire dans une **logique de « compensation » de nouveaux sols artificialisés**, dès lors que le traitement de ces friches permet une (re)fertilisation des sols : anciens bassins à Schlamm du siège II de la Houve, ancien carreau de mine de Faulquemont-Créhange, notamment.

◇ En fonction de la qualité de leur sol, certaines friches peuvent constituer **des sites de compensation de zones humides en favorisant un retour à la nature**.

◇ Dans certains cas, au-delà de la question des sols, une reconquête paysagère permet **d'apporter une plus-value au cadre de vie du site**. La valorisation de la carrière Barrois répond à cet enjeu : aménagements paysagers, connexions avec des réseaux de chemins et espaces naturels d'intérêt en proximité, etc.

LA NOTION DE DÉSARTIFICIALISATION DES SOLS DÉFINIE DANS LA LOI CLIMAT ET RÉILIENCE

« La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste à des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé. »

Chiffres CLÉS

Sur les **72 974 HA**
du territoire du Warndt-naborien :

3 202 HA de sites Natura 2000 (soit 4 %)

13 975 HA de ZNIEFF (soit 19 %)

QUEL POTENTIEL EN MATIÈRE DE RÉUTILISATION RÉSIDEN- TIELLE ?

Une possibilité limitée au regard du contexte des sites

Il est **peu évident** de **cibler une réutilisation résiden-
tielle** pour ces friches, même si l'ancien parc à bois à
Freyming-Merlebach est ainsi réoccupé. Les EPCI du
Warndt-naborien font face à un contexte démogra-
phique et résidentiel spécifique.

Ces **types de reconversion à vocation résidentielle**
doivent être en **adéquation avec les dynamiques du**
territoire, notamment au regard :

- ◆ des nouveaux emplois ;
- ◆ de l'analyse des marchés immobiliers ;
- ◆ de la présence de commerces et services de
proximité ;
- ◆ du niveau de pollution présent sur le site.

Les **reconversions à vocation résidentielle** peuvent
être envisagées sur d'**anciens équipements**. Contraire-
ment aux friches industrielles et minières, ces **anciens**
équipements ne concentrent pas, ou très peu, de
contraintes de pollution entravant l'implantation de
nouveaux projets.

Les friches de **l'ancien lycée et du collège Breckelberg**
à Creutzwald, ou encore **l'ancienne clinique Saint-
Nabor à Saint-Avoid**, peuvent se prêter à ces réutilisa-
tions.

Des futurs projets devant s'articuler avec les actions de revitalisation de centre-bourg

En matière de localisation, **ces projets à vocation rési-
dentielle** ne doivent pas porter préjudice aux autres sec-
teurs du centre-ville :

- ◆ De nombreuses communes du territoire rencontrent
des problématiques **en centres-anciens (vacance,
habitat dégradé)**.
- ◆ Cependant, la majeure partie des **friches sont**
situées en périphérie. Pour ces communes, l'enjeu
est d'intervenir prioritairement **sur le centre-ville**.
- ◆ D'autant plus que les principales entités urbaines
du Warndt-naborien **s'inscrivent dans des disposi-
tifs de redynamisation de centre-ville** (Action cœur
de ville à Saint-Avoid et Petites villes de demain à
Freyming-Merlebach et Creutzwald).

Chiffres **CLÉS**

- ◆ Évolution de la population des **4 EPCI** entre
2008 et 2018 : **-5 980** habitants, soit une baisse
de **4,7 %**
- ◆ **+7 120** logements (soit +356 logements/an)
dont 2 744 logements dans le tissu urbain exis-
tant, projetés pour les 20 prochaines années
par le SCoT Val de Rosselle

L'ancien collège Breckelberg accueillant
notamment un Centre Moselle Solidarité
à Creutzwald



QUEL DEVENIR DÉMOGRA- PHIQUE ET RÉSIDEN- TIEL POUR LE TERRITOIRE ?

- ◆ L'un des enjeux pourrait être d'axer les
 futures opérations en lien avec les
 besoins des seniors (typologie de
ménages très présente sur le territoire)...
- ◆ ...cependant, cette action questionne le
 devenir du territoire en matière **d'attrac-
tivité et de dynamisme démographique**
(maintien des seniors, accueil de jeunes
ménages, etc.) et des moyens réels des
collectivités pour y parvenir.

Le site phare de Carling et les autres sites économiques répartis dans le territoire

- ◇ Le site de la centrale thermique Emile Huchet est l'élément phare en matière d'industrie sur le territoire. Son devenir constitue l'un des axes majeurs du projet de territoire du Warndt-naborien en matière de relance économique et industrielle.
- ◇ **L'accompagnement de la plateforme Chemesis**, peut être vu comme l'outil principal de la promotion du site en **valorisant la chimie verte et l'hydrogène**.

- ◇ Néanmoins, ce **site dispose de grandes disponibilités foncières**, il convient de **lier les futurs porteurs de projet avec les vocations principales du site**.

De nouvelles demandes pour le petit artisanat

- ◇ **Les territoires** font remonter les volontés **d'un positionnement plus fort dans l'accueil et l'accompagnement des activités artisanales**.
- ◇ **Ce type d'activité engendre peu de phénomènes de concurrences**. Dans cette démarche, **l'entrepreneur favorise la proximité** avec son bassin de commande ou avec son implantation résidentielle.

Du foncier public en manque d'ingénierie et du foncier privé sans maîtrise des projets

Les collectivités interrogées font remonter un fort besoin en matière d'ingénierie pour le suivi du tissu économique. Le **Conseil départemental et la Région** accompagnent les intercommunalités en **soutenant l'implantation de nouvelles activités** (dispositifs de Moselle attractivité et « clé en main » de la région)

- ◇ **Pour les sites de propriété publique ou semi-publique :**

- ◆ **Le développement économique est une des missions des services des EPCI, parfois trop peu affirmée.**

- ◆ Les logiques s'orientent souvent vers un **remplissage de terrains vides** par le biais d'un angle technique (réseaux, accès, etc.), sans **réflexion sur les évolutions des zones, la densification possible des parcelles, ou l'intégration paysagère** (notamment pour les aires de stockage).

- ◇ **Pour les sites privés**, les collectivités se heurtent à deux problématiques distinctes :

- ◆ La **rétenion foncière¹ de la part de certains propriétaires**. Les collectivités ne disposent pas de levier suffisamment fort pour faire face à cette situation. Certaines situations, bloquées de longue date, nécessiteraient des **procédures lourdes** (déclaration d'utilité publique, expropriation, etc.). L'EPFGE peut constituer un appui technique pertinent afin de débloquer ces situations.

Chiffres CLÉS

Surfaces disponibles en matière de développement économique à l'échelle du Scot du Val de Rosselle

1 131 HA
surface occupée

520 HA
surface disponible viabilisée,
dont **269 HA** dans des friches industrielles reconverties

103 HA
surface disponible non viabilisée

8 HA
d'extension projetée

Des projets d'extension au niveau du District urbain de Faulquemont :

- ◆ ZA de Créhange ;
- ◆ création de la ZAC du Parc industriel du district nord.

Plateforme Chemesis et centrale Emile Huchet à Carling



¹La rétenion foncière désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier. Elle se traduit par une baisse du flux de ventes de terrains sur le marché foncier local. Ainsi, elle se traduit par l'absence de mutabilité d'un terrain potentiellement constructible.

- ◆ **L'absence de dialogue avec les communes.** La collectivité possède peu de possibilités pour maîtriser les projets (PLU, permis de construire) et se confronte parfois à des incohérences notables sur les **vocations** (non-compatibles avec le voisinage de la zone) et les **emprises**.

Parc d'activité de la Rosselle à Freyming-Merlebach



QUELLES PISTES DE RÉFLEXIONS ET D' ACTIONS POUR LE TERRITOIRE ?

Pour l'année 2022, plusieurs pistes de réflexion peuvent être proposées aux 4 EPCI du Warndt-naborien pour les aider à avancer dans la reconversion de leurs friches :

1. **Approfondir les besoins d'accompagnement de chaque friche dans une vision opérationnelle** : pré-diagnostic urbain, études de programmation, d'opportunité, de faisabilité, etc.
2. **Développer une stratégie foncière à l'échelle du territoire** afin de cibler les besoins d'action sur le foncier et de proposer une gouvernance concertée.
3. **Déterminer les potentiels de renaturation des sols et de compensation de zones humides** pour accompagner les stratégies de développement du territoire.
4. **Proposer une étude de mise en réseau des espaces naturels et des réseaux de chemins et cycles** entre les EPCI. L'enjeu est de valoriser au mieux des reconversions paysagères et naturelles de friches pour les inscrire dans un réseau d'espaces naturels à l'échelle du Warndt-naborien et au-delà.

Carrière Barrois à Freyming-Merlebach





QUE RETENIR ?

- ◇ **Les friches du Warndt-naborien peuvent permettre de répondre à 3 grands défis pour le territoire :**
 - ◆ la valorisation environnementale, paysagère et énergétique ;
 - ◆ la question de l'habitat et des projets urbains en renouvellement urbain ;
 - ◆ le développement économique et les mutations industrielles.
- ◇ **3 projets réalisés ou prêts à être lancés :** Parc à bois (réutilisation résidentielle) à Freyming-Merlebach, friches charbonnières (valorisation énergétique) à Diesen, Vouters Bas (activité) à Freyming-Merlebach.
- ◇ **3 sites ayant des besoins de définition de leur prochain usage :** carreau supérieur du Siège Reumaux à Freyming-Merlebach, Serres Marion à Creutzwald, et ancien carreau de mine de Faulquemont (en partie).
- ◇ **11 sites avec des besoins d'accompagnement :** de l'étude de définition des vocations, à l'étude de conception des aménagements, en fonction de l'état d'avancement de la reconversion.
- ◇ **4 sites à Saint-Avold et Creutzwald** dont le devenir pourrait être déterminé et accompagné dans le cadre de dispositifs de revitalisation urbaine : Action cœur de ville, Opération de revitalisation de territoire, et Petite ville de demain.



Retrouvez toutes les publications de l'agence : www.aguram.org



@agenceaguram

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Étude réalisée par : Laetitia LALIGANT, Quentin MONTEIRO

Réalisation graphique et cartographique : atelier graphique

Crédit photographique : AGURAM

Date de parution : décembre 2021

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE
27 place Saint-Thiébault 57000 METZ
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org