

DÉFRICHAGE DES FRICHES DU SCoTAM

PASSÉ, PRÉSENT, FUTUR

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE Janvier 2024

INTRODUCTION

Considérées comme des symboles du déclin urbain, les friches connaissent aujourd'hui un regain d'intérêt en tant qu'espaces stratégiques pour l'avenir, alors que la loi Climat & résilience impose aux collectivités de trouver des trajectoires permettant d'atteindre un objectif de zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050.

Par le passé, les friches étaient souvent associées à une image négative, reflétant les difficultés économiques et sociales d'un territoire, telle une cicatrice témoignant de temps meilleurs désormais révolus. Désormais, la prise de conscience croissante des enjeux environnementaux et de la nécessité de repenser les modèles de développement à l'œuvre contribuent à transformer les regards.

La reconversion des friches devient à la fois nécessité et opportunité. Éviter l'étalement urbain impose de prévoir la réutilisation des espaces et bâtiments déjà existants, en particulier de ceux laissés à l'abandon mais aussi de ceux qui sont en projets pour l'avenir. La réversibilité des usages en matière de bâti et de foncier est une solution d'avenir. Les friches peuvent devenir des pivots pour revitaliser les territoires, réduire la pression sur les espaces agricoles et naturels et favoriser une utilisation rationnelle de ressources foncières et financières.

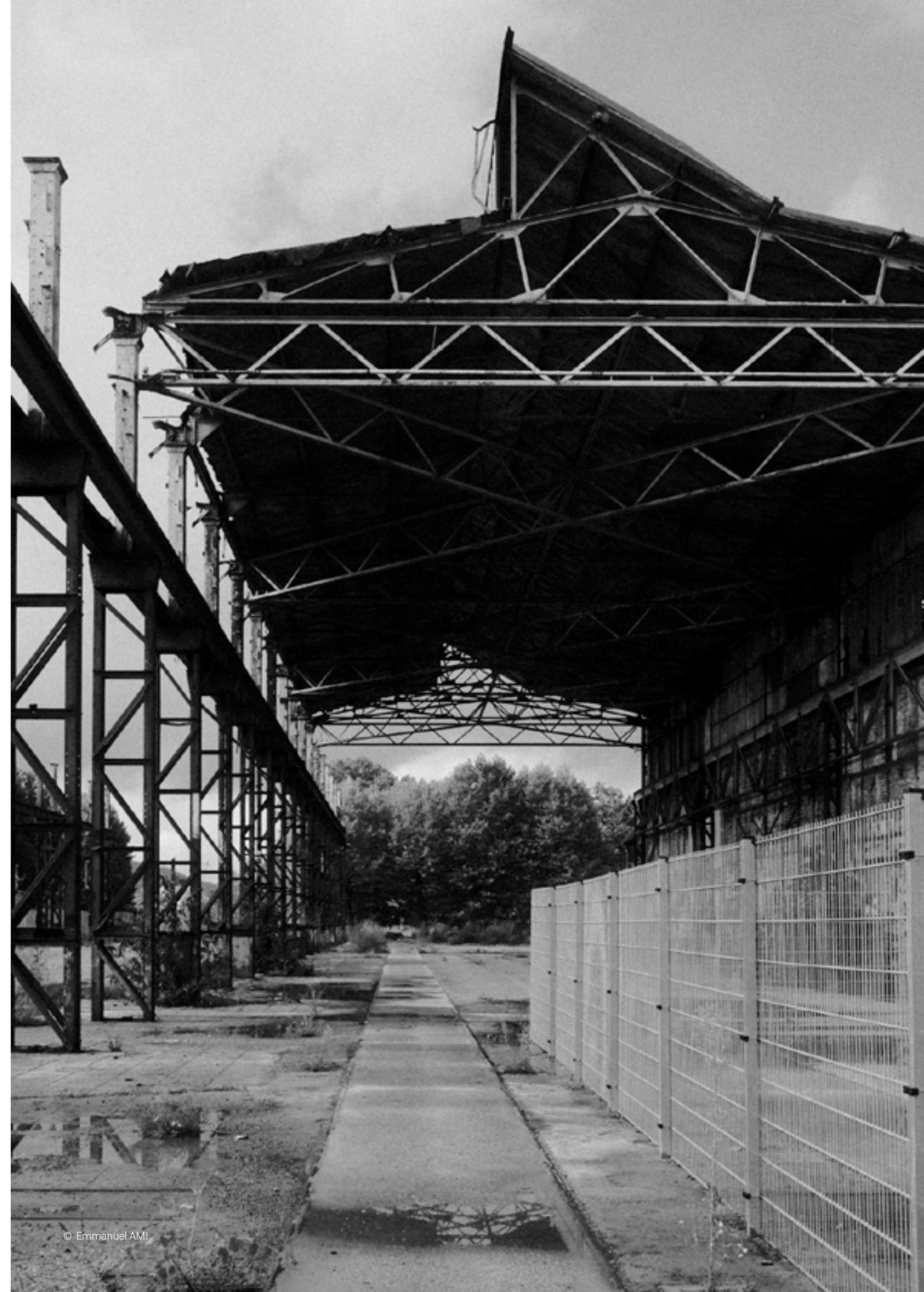
Depuis son approbation en 2014, le SCoTAM intègre ces enjeux et définit des orientations et objectifs en matière de reconversion de friche, et porte une démarche d'économie du foncier à traduire dans les documents d'urbanisme locaux. Il comprend, entre autres, des orientations spécifiques aux deux grands sites en reconversion (Plateau de Frescaty et Portes de l'Orne).

En septembre et décembre 2022, deux séminaires organisés par l'AGURAM pour le Syndicat mixte ont permis de partager un état des lieux et des retours d'expériences à l'échelle du bassin de vie messin. L'objectif de ces deux demi-journées était double :

> approfondir la connaissance des friches du territoire en affinant leur recensement et les caractéristiques de chaque site ;

> répondre aux interrogations des intercommunalités sur "l'après-recensement" en partageant les expériences et échanger sur les leviers de mobilisation possibles au travers d'exemples récents.

Cette publication propose une restitution de ces ateliers, qui ont permis une mise à jour du recensement des friches du SCoTAM. Elle présente leurs origines, parfois communes et donne à réfléchir aux futurs possibles de ces espaces complexes. Leur appropriation nécessite de faire appel à une ingénierie spécifique dont on retrouvera ici, les principaux acteurs institutionnels. Leur mobilisation par les territoires constitue un véritable atout, pour faire de ces friches les grands projets urbains de demain.



SOMMAIRE

LES FRICHES DU SCoTAM : OÙ EN EST-ON ?

5

DE QUELLES FRICHES PARLE-T-ON ?	5
À QUELS DÉFIS PEUVENT-ELLES RÉPONDRE ?	5
OÙ EN SONT LES INTERCOMMUNALITÉS DU SCoTAM ?	6
L'état des lieux dans le SCoTAM	6
Eurométropole de Metz	8
Communauté de communes du Pays Orne-Moselle	16
Communauté de communes Rives de Moselle	24
Communauté de communes Mad & Moselle	32
Communauté de communes du Sud messin	40
Communauté de communes Haut Chemin - Pays de Pange	48
Communauté de communes de la Houve et du Pays boulageois	56
QUELLES DIFFICULTÉS RENCONTRENT-ELLES ?	64

LES LEVIERS NÉCESSAIRES À LA RECONVERSION D'UNE FRICHE

66

COMMENT PROCÉDER, PAR OÙ COMMENCER ?	
QUEL PROCESSUS METTRE EN PLACE ?	66
Étape 1 : la priorisation de l'intervention	66
Étape 2 : des partenaires complémentaires	67
Étape 3 : les différents dispositifs d'accompagnement	68
BESOIN DE PLUS D'INFORMATIONS ?	73

LES FRICHES DU SCoTAM : OÙ EN EST-ON ?

DE QUELLES FRICHES PARLE-T-ON ?

Depuis la promulgation de la **loi Climat & résilience** du 22/08/2021, une **définition de la friche** est désormais inscrite dans le code de l'urbanisme. Celle-ci se définit comme « **tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permettent pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables** » (article L111-26 du code de l'urbanisme).

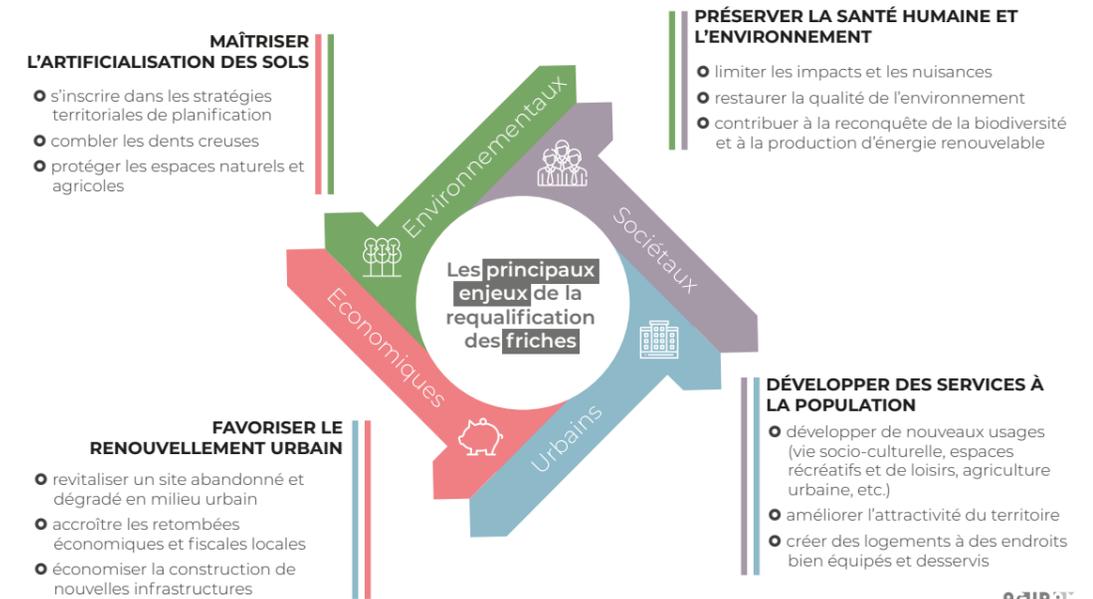
Dans le cadre de la démarche des deux séminaires organisés par le Syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération messine (SCoTAM), les **typologies de friches** ayant été recensées sont d'origines diverses : **industrielle, militaire, administrative et d'équipement, commerciale, d'activité** [d'une certaine ampleur*], **ferroviaire et hospitalière**.

Un nouveau décret sorti le 26/12/2023 permet d'apporter des précisions à cette définition. Deux nouveaux critères d'identification des friches sont évoqués :

- > Le caractère inutilisé du bien ou d'un droit immobilier, en tenant compte : d'une concentration élevée de logements vacants/d'habitat indigne, des locaux ou équipements vacants ou dégradés, l'existence de pollution et un coût élevé de réemploi pour un autre usage.
- > L'absence de possibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables : une occupation transitoire ne remet pas en cause le statut de friche et les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier ne peuvent être vus comme des friches.

* NB : les locaux vacants de faible superficie en centre-ville ont été exclus du recensement.

À QUELS DÉFIS PEUVENT-ELLES RÉPONDRE ?



Leur rôle dans le cadre de la logique d'aménagement du ZAN

La loi fixe l'objectif national de **réduire la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 50 %** pour les dix années suivant sa promulgation. De plus, dans un second temps, elle établit des intermédiaires pour atteindre le **Zéro artificialisation nette (ZAN)** des sols à l'échelle nationale d'ici 2050.

Les nouveaux projets portant sur les espaces agricoles, naturels et forestiers devront obligatoirement être compensés par des

projets de restauration et de renaturation de sols équivalentes à la consommation effectuée. Ainsi les **friches** joueront un rôle essentiel dans la trajectoire ZAN en favorisant l'émergence de nouveaux projets urbains ou de renaturation.

Cependant, leur réaménagement reste un processus chronophage. Ces projets impliquent une complexité administrative et juridique. Les sites font souvent face à des problèmes de pollution importants. Cela nécessite de réaliser des études, déterminer l'état environnemental, ce qui allonge considérablement la durée de leur projet de reconversion.

ZOOM

LA MÉTHODE UTILISÉE EN ATELIERS : IDENTIFIER, QUALIFIER ET PARTAGER

Dans le cadre de ces séminaires, les cartographies de travail se sont appuyées sur les données de l'atlas des friches de Lorraine de l'EPFGE. Les ateliers menés avec les intercommunalités ont permis une mise à jour de cette base.

En fonction de leur localisation et de leurs caractéristiques, les friches (qu'elles soient bâties ou non-bâties) peuvent constituer une opportunité pour répondre aux défis propres à chaque territoire. L'objectif de cette démarche est d'actualiser l'atlas des friches, le compléter et déterminer les possibilités de reconversion des friches identifiées dans le périmètre du SCoTAM.

Une animation répartie en 7 ateliers (un pour chaque EPCI).

Objectif : Conforter et enrichir le recensement et l'analyse des friches et les croiser avec les enjeux et les besoins du territoire

- > 1. Recensement / Quels types de friches sont présentes sur le territoire ?
- > 2. Analyse / Quelles problématiques "sorties de friches" rencontrées ? Quelles expériences réussies à partager ?

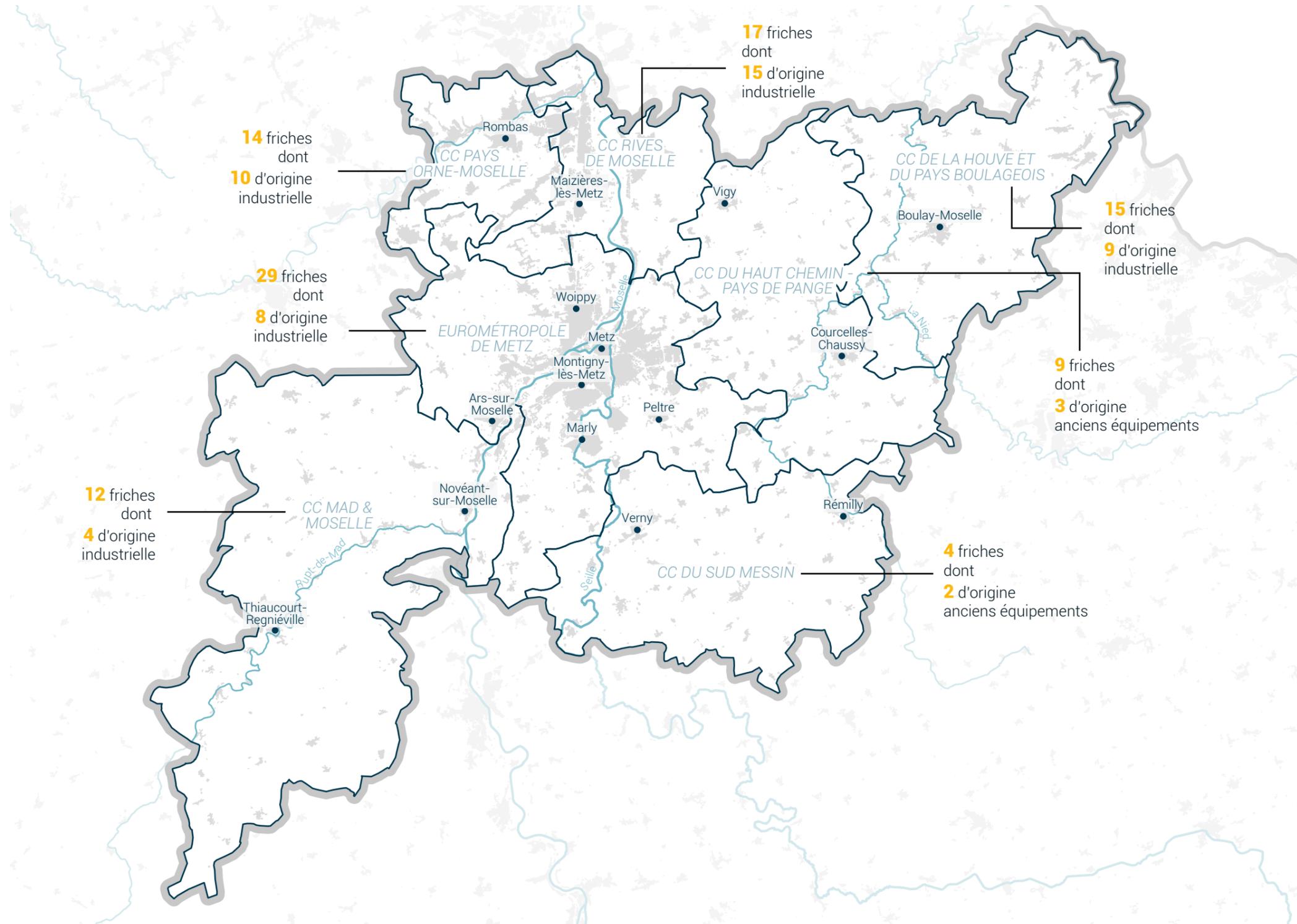
* établissement public de coopération intercommunale

L'observation des friches permet de bénéficier d'une localisation fine des friches, à la parcelle, à l'échelle d'un territoire :

- > en élargissant la connaissance classique de la friche industrielle en abordant d'autres origines (commerciale, administrative, ferroviaire, etc.)
- > en alimentant une base de données unique, mise à jour annuellement par la collectivité et/ou la structure référente de l'observatoire.

La loi Climat & résilience remet en avant l'observation et l'analyse des friches, constituante des observatoires de l'habitat et du foncier, en la rendant obligatoire pour les structures intercommunales disposant d'un Programme local de l'habitat (PLH).

L'état des lieux dans le SCoTAM



- > Les travaux menés dans le cadre des séminaires ont permis d'identifier 100 friches (conformément à la méthodologie utilisée pour les séminaires). Parmi elles :
 - 82 ont été recensées initialement dans la base de l'atlas des friches de Lorraine ;
 - 18 ont été ajoutées à la suite du 1^{er} séminaire.

- > Les friches les plus représentées sur le territoire sont d'origine :
 - industrielle-minière (39 %) ;
 - militaire (14 %) ;
 - équipement (9 %) ;
 - ferroviaire (9 %).
- > Enfin, une friche sur deux (49,5 %) ne fait pas l'objet de projet de reconversion à ce stade.



Les 29 friches de l'Eurométropole de Metz

Ce territoire se singularise par une **multiplicité de sites aux origines variées** : industrielle (27 %), militaire (24 %), ferroviaire (14 %), etc.

L'Eurométropole se démarque des autres intercommunalités du SCoTAM par la **forte présence de friches militaires**. Ces sites concentrés dans les tissus urbains sont un marqueur emblématique du territoire. C'est le cas de nombreuses anciennes casernes militaires, comme la **caserne Lizé** ou encore les **casernes Raymond** à Montigny-lès-Metz.

Contrairement aux Communautés de communes du Pays Orne-Moselle ou de Rives de Moselle, elle comprend **peu de sites industriels** en raison d'un héritage économique différent. Les halles Sollac et la centrale de La Maxe sont les principales friches d'origine industrielle sur le territoire métropolitain.

NOTE DE LECTURE

Les friches présentes dans cette publication ont été recensées à partir des données de l'atlas des friches de Lorraine (EPFGE). L'observatoire conduit par l'Eurométropole de Metz répond à une méthodologie différente (il comptabilise notamment un nombre de sites plus important) de celle utilisée dans le cadre des séminaires, qui ont permis d'alimenter cette publication. L'exhaustivité n'a pas été recherchée pour les sept intercommunalités et la méthodologie a été adaptée pour rendre lisible l'échelle SCoT, grand territoire. Ainsi, suivant les principes de subsidiarité et de complémentarité, lorsqu'un observatoire existe à l'échelle intercommunale, il y a lieu de s'y référer afin d'avoir une connaissance plus fine et à jour des friches sur ce territoire.

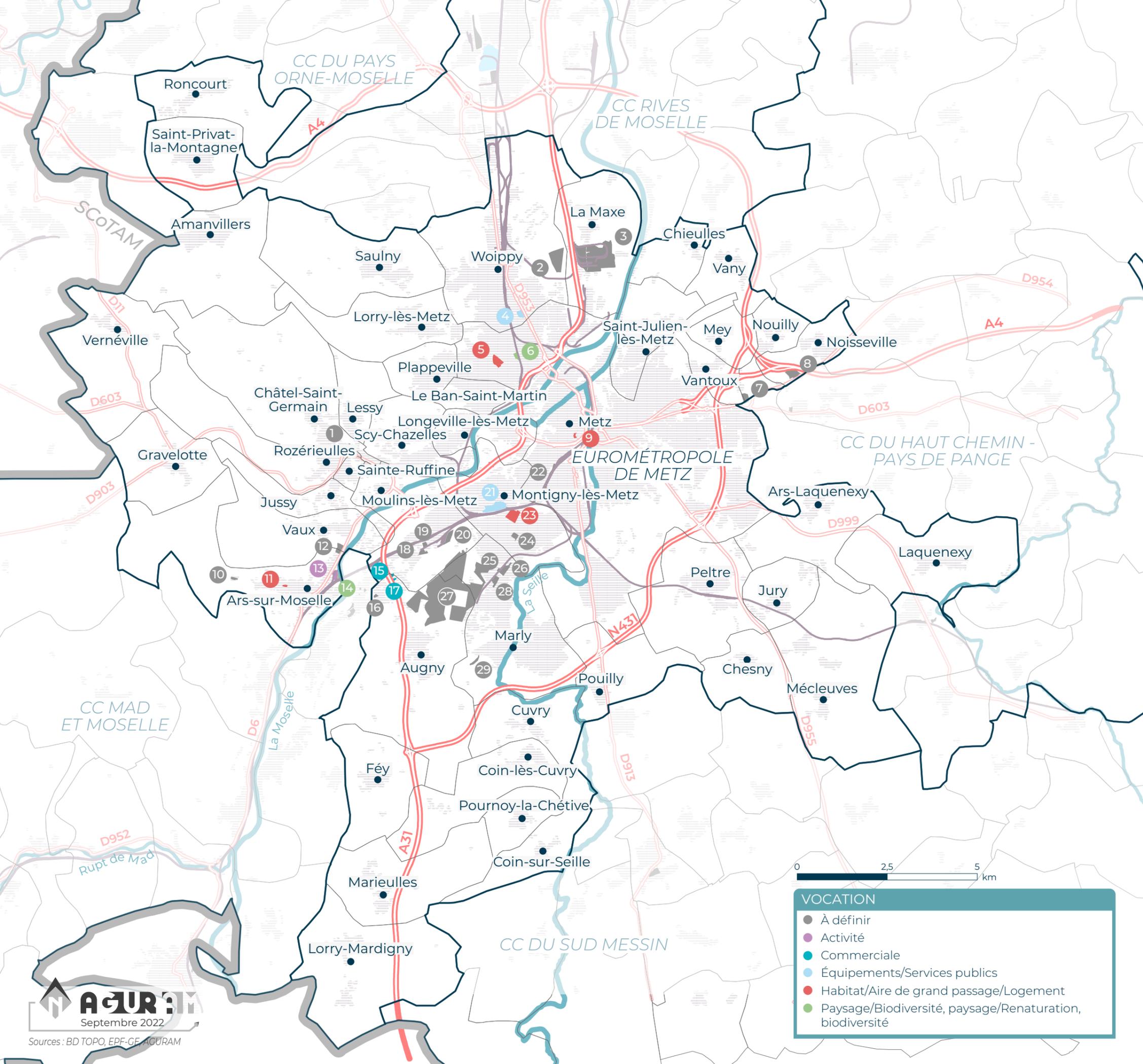
VOCATION DES FRICHES



38 %
des friches bénéficient
d'une vocation



14 %
s'orienteront vers des
projets résidentiels



FRICHE

- 1. Châtel-Saint-Germain, ancien Lidl
- 2. CPT de La Maxe
- 3. Centrale thermique de La Maxe
- 4. Le site de l'Avenue de Thionville - Halles Solac
- 5. Caserne Desvallières
- 6. Arsenal III
- 7. Fort de Lauvallières
- 8. Ancienne site Lidl
- 9. Hôpital Sainte-Blandine
- 10. Usine d'explosif puis matelas
- 11. Ancien crassier rue de Verdun
- 12. DMG d'Ars-sur-Moselle
- 13. Forges et boulonnerie
- 14. Forges et boulonnerie bis
- 15. Actisud, Augny 1
- 16. Ancien Castorama
- 17. Actisud, Augny 2
- 18. Actisud, Moulin 2
- 19. Rotonde 2
- 20. Actisud, Moulin 1
- 21. Anciens ateliers SNCF
- 22. Ancien centre de tri postal
- 23. Caserne Lizé
- 24. Caserne Raymond (2e partie)
- 25. Marly rue de la Grange-aux-Ormes
- 26. Stade Marcel Ney
- 27. BA 128
- 28. Friche 1AU4 Garennes
- 29. Haut de Vannonchamps

VOCATION

- À définir
- Activité
- Commerciale
- Équipements/Services publics
- Habitat/Aire de grand passage/Logement
- Paysage/Biodiversité, paysage/Renaturation, biodiversité



Plus d'1/3 des sites présentent une **vocation** sur les 29 friches recensées sur l'EPCI.

L'intercommunalité est marquée par une **diversité de vocations** : Habitat (4), paysage/biodiversité (2), commerciale (2), équipements/services-publics (2), activité (1).

L'Eurométropole s'affiche en **modèle en matière de reconversion de friches**. En effet, l'intercommunalité a déjà entrepris de **nombreuses reconversions** sur son territoire (hôpital Bon-Secours, Manufacture des tabacs, ancienne maternité Sainte-Croix, quartier de l'Amphithéâtre, etc.).

Aujourd'hui, le territoire poursuit la mutation de sites en friche à travers plusieurs reconversions d'envergure, dont les **casernes Lizé et Desvallières** situées respectivement à Montigny-lès-Metz et Metz, véritables sites stratégiques pour le développement urbain de ces deux communes. Situés au cœur des tissus urbains, ces emprises présentent des atouts intéressants comme nouveaux secteurs de projet. Des **projets mixtes** mêlant construction de logements, commerces de proximité et services sont envisagés dans ces deux sites.

Sur l'ancienne **base militaire de Frescaty**, plus d'un tiers de la zone a retrouvé désormais une nouvelle affectation, du centre d'entraînement du FC Metz, à la zone logistique Amazon, en passant par le pôle Économie sociale et solidaire.

Le **site de l'Arsenal III** (Metz), ensemble de bâtiments et de terrains militaires extrêmement pollués, a été démantelé. Le choix a été fait de ne pas reconstruire sur une large emprise et de laisser place à un **projet de renaturation favorable au retour d'une riche biodiversité**.

NOTE DE LECTURE

Les friches présentes dans cette publication ont été recensées à partir des données de l'atlas des friches de Lorraine (EPFGE). L'observatoire conduit par l'Eurométropole de Metz répond à une méthodologie différente (il comptabilise notamment un nombre de sites plus important) de celle utilisée dans le cadre des séminaires, qui ont permis d'alimenter cette publication. L'exhaustivité n'a pas été recherchée pour les sept intercommunalités et la méthodologie a été adaptée pour rendre lisible l'échelle SCoT, grand territoire. Ainsi, suivant les principes de subsidiarité et de complémentarité, lorsqu'un observatoire existe à l'échelle intercommunale, il y a lieu de s'y référer afin d'avoir une connaissance plus fine et à jour des friches sur ce territoire.

Communauté de communes du Pays Orne-Moselle : l'intercommunalité qui regroupe le plus grand nombre d'hectares de friches industrielles

ORIGINE DES FRICHES



71 %
des friches sont d'origine industrielle et minière



21 %
des friches sont en phase d'étude



ORIGINE

- Activités
- Commerciale
- Équipements/Services publics
- Industrielle/minière

FRICHE

- 1. Ancien lycée professionnel
- 2. Mine de Pérotin et crassier
- 3. Ancienne gendarmerie
- 4. Moyeuve-Grande barrage et alentours
- 5. Etilor
- 6. Derrière la Gare
- 7. Ancien site Suez
- 8. Ancienne cokerie
- 9. Usine de Jœuf, surfacier
- 10. Le Trone
- 11. Site sidérurgique « Les portes de l'Orne »
- 12. Crassier compléments
- 13. Ancien Lidl
- 14. Site de l'aciérie et zone industrielle du port (ZIP)



Les 14 friches de la Communauté de communes du Pays Orne-Moselle

La majeure partie de ces sites sont **d'origine industrielle** (11 friches sur 14). La commune de **Moyeuvre-Grande** en concentre la majeure partie, avec 10 friches recensées.

La Communauté de communes du Pays Orne-Moselle se démarque par la présence d'une des friches emblématiques du territoire du SCoTAM, **le site des Portes de l'Orne**. Considéré comme la plus grande friche industrielle de France (550 hectares), sa reconversion a commencé au début des années 2010. En plein essor au milieu des années 80, avec la présence d'ArcelorMittal, ce site s'est développé sur 5 communes : Gandrange, Richemont, Mondelange, Amnéville et Rombas. Il s'étend pour partie sur la Communauté de communes de Rives de Moselle.

Le reste des friches présent dans l'intercommunalité correspond à deux anciens équipements (ancien lycée professionnel, ancienne gendarmerie) et à l'ancien local commercial (Lidl). Leurs superficies restent faibles (53 ha) comparées à celles des friches industrielles (502 ha).

NOTE DE LECTURE

Les friches présentes dans cette publication ont été recensées à partir des données de l'atlas des friches de Lorraine (EPFGE). Cet atlas est non-exhaustif et certains sites peuvent être absents du recensement. Les séminaires du SCoT ont permis de compléter cette base de travail, sans pour autant rechercher à identifier l'intégralité. L'objectif de cette démarche vise à inciter les collectivités à s'impliquer davantage dans l'analyse et le traitement de leurs friches, voire de constituer une des premières briques de leur observatoire de l'habitat et du foncier.

VOCATION DES FRICHES

21 %
des friches bénéficient
d'une vocation



VOCATION

- À définir
- Activité
- Habitat/Aire de grand passage/Logement

FRICHE

- 1. Ancien lycée professionnel
- 2. Mine de Pérotin et crassier
- 3. Ancienne gendarmerie
- 4. Moyeuve-Grande barrage et alentours
- 5. Etilor
- 6. Derrière la Gare
- 7. Ancien site Suez
- 8. Ancienne cokerie
- 9. Usine de Jœuf - Barrage
- 10. Le Trone
- 11. Site sidérurgique «Les portes de l'Orne»
- 12. Crassier compléments
- 13. Ancien Lidl
- 14. Site de l'aciérie et zone industrielle du port (ZIP)



Sur les **14 friches recensées** dans l'intercommunalité, 3 sites ont une vocation définie. La reconversion du site des Portes de l'Orne fait l'objet d'une réflexion **inscrite dans le long terme**.

Accompagnée de l'aménagement d'une agrafe paysagère, la **maison du projet** a été livrée en septembre 2022. Situé dans l'ancien bâtiment des syndicats, le Cap'Orne a été conçu comme un tiers-lieu, espace d'animation, de débat et de loisirs.

S'il s'agit de la première étape du vaste plan de réhabilitation, d'autres secteurs du site ont amorcé leur mutation :

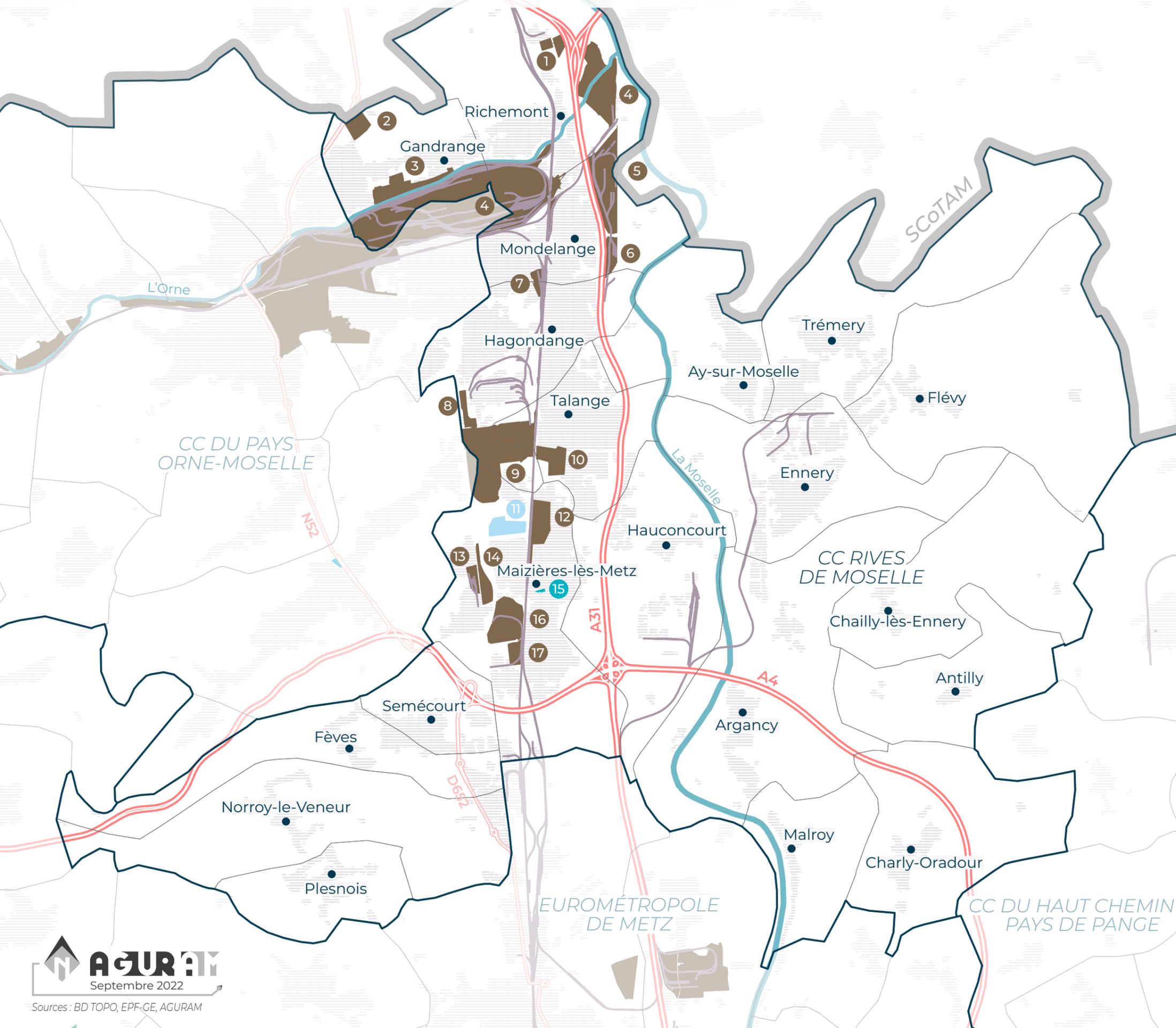
- > le **bâtiment Énergie** accueillera un nouveau complexe dédié aux entreprises, salariés et entrepreneurs du territoire ;
- > le **bâtiment locotracteur** laissera place à des équipements dont un futur marché couvert ;
- > le **magasin général** sera reconverti en lieu de coworking ;
- > de nouvelles fonctions commerciales et résidentielles seront développées sur le reste du site en vue de créer un nouveau quartier entre Rombas et Amnéville.

De plus, certains sites font l'objet de **reconversion déjà planifiée**. C'est le cas pour **l'ancien supermarché Lidl** et **l'ancien site Suez** sur lesquels des projets résidentiels sont programmés.

NOTE DE LECTURE

Les friches présentes dans cette publication ont été recensées à partir des données de l'atlas des friches de Lorraine (EPFGE). Cet atlas est non-exhaustif et certains sites peuvent être absents du recensement. Les séminaires du SCoT ont permis de compléter cette base de travail, sans pour autant rechercher à identifier l'intégralité. L'objectif de cette démarche vise à inciter les collectivités à s'impliquer davantage dans l'analyse et le traitement de leurs friches, voire de constituer une des premières briques de leur observatoire de l'habitat et du foncier.

Communauté de communes Rives de Moselle : une majorité des friches aux origines industrielles concentrées dans la vallée de la Moselle



ORIGINE DES FRICHES



88 %
des friches sont d'origine industrielle et minière



17 %
des friches sont en cours de reconversion



ORIGINE

- Commerciale
- Équipement/Services publics
- Industrielle/Minière

FRICHE

- 1. Délaissé « Air Liquide » + ancienne décharge
- 2. Eurovia
- 3. Ipsat Unimetal et abords
- 4. Site sidérurgique « les portes de l'Orne »
- 5. Portes de l'Orne - Phase 4 deuxième partie
- 6. Portes de l'Orne - Phase 4 première partie
- 7. Rue de Bousange
- 8. Terrains viabilisés
- 9. Site de l'aciérie et zone industrielle du port (ZIP)
- 10. ZAC des Usenes et domaine du port
- 11. Walligator
- 12. ZIL Nord
- 13. Site Eiffage
- 14. Usine de concassage de laitier
- 15. Ancien Lidl
- 16. Forges de Maizières
- 17. Forges - compléments



Les 17 friches de la Communauté de communes Rives de Moselle

En raison de son histoire économique, la quasi-totalité a une **origine industrielle/minière**.

Maizières-lès-Metz est la commune qui concentre le plus de friches avec 8 sites.

Si, comme pour la Communauté de communes du Pays Orne-Moselle, la principale friche concerne celle du **site des Portes de l'Orne** (située à la fois dans les communes de Richemont et de Gandrange), le territoire se distingue par la présence d'autres friches industrielles d'envergure : le **site des Forges** (38 ha), **l'usine de concassage laitier** (10 ha) ou encore le **site Eiffage** (6 ha), toutes localisées à Maizières-lès-Metz, ce qui marque à quel point l'intercommunalité hérite d'un lourd passé industriel.

Dans les communes d'Hagondange et Talange, le **site de l'aciérie** (créé en 1912) et la **zone industrielle du port** (92 ha) ont longtemps été considérés comme une référence dans la sidérurgie française. Marqué par la construction de 6 hauts fourneaux, le site connaît une période faste jusqu'à la fin des années 70, mais jugé trop obsolète et sous-dimensionné pour survivre à la crise de la sidérurgie.

D'autres friches plus spécifiques sont présentes sur le territoire. C'est le cas de la **friche Walligator** et de son ancien parking partiellement à l'abandon et d'un **ancien supermarché Lidl** vacant en cœur de ville.

NOTE DE LECTURE

Les friches présentes dans cette publication ont été recensées à partir des données de l'atlas des friches de Lorraine (EPFGE). Cet atlas est non-exhaustif et certains sites peuvent être absents du recensement. Les séminaires du SCoT ont permis de compléter cette base de travail, sans pour autant rechercher à identifier l'intégralité. L'objectif de cette démarche vise à inciter les collectivités à s'impliquer davantage dans l'analyse et le traitement de leurs friches, voire de constituer une des premières briques de leur observatoire de l'habitat et du foncier.

VOCATION DES FRICHES



64 %
des friches bénéficient
d'une vocation

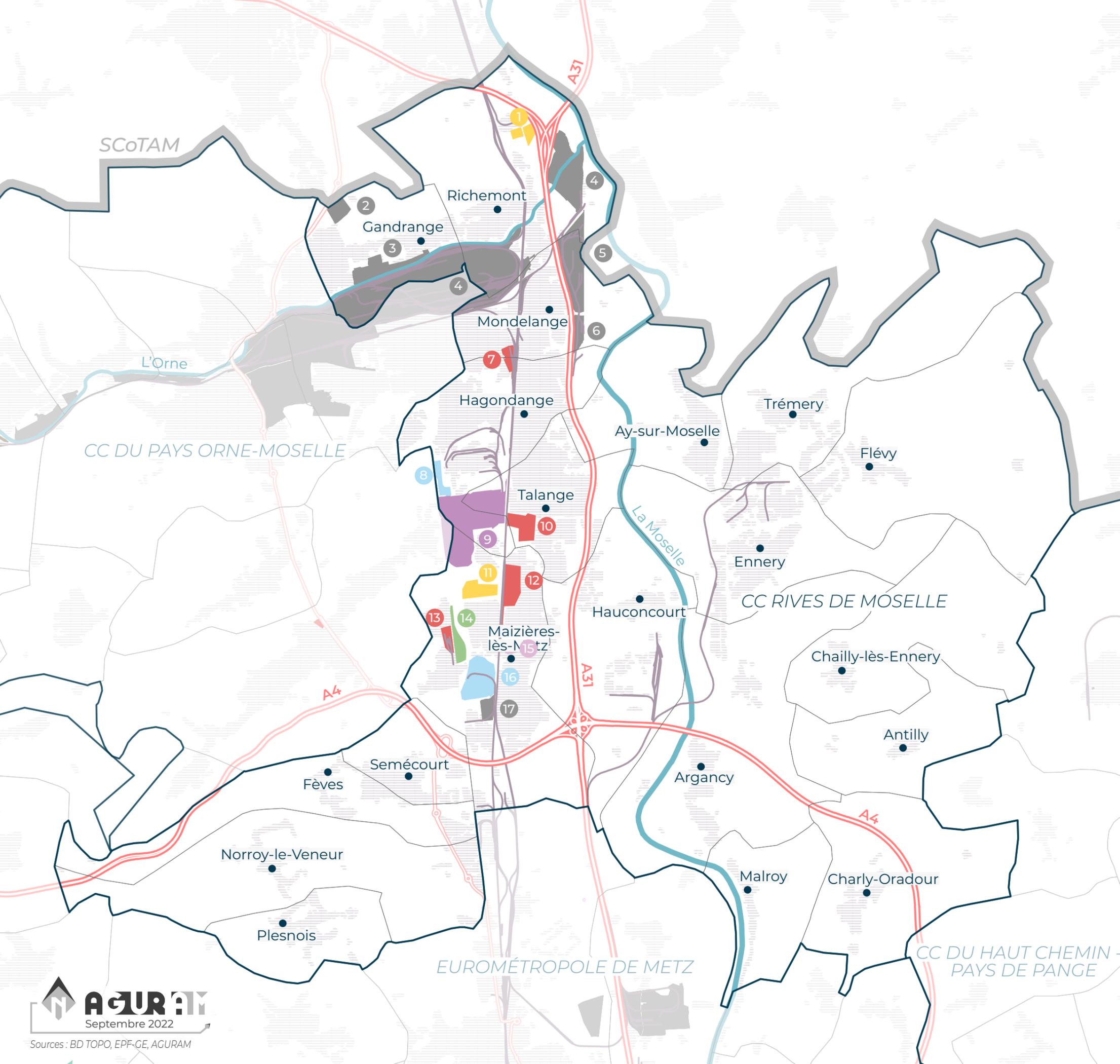


VOCATION

- À définir
- Activité
- Activité mixte
- Équipement/Services publics
- Habitat/Aire de grand passage/Logement
- Paysage/Biodiversité/Renaturation
- Production énergie renouvelable

FRICHE

- 1. Délaissé « Air Liquide » + ancienne décharge
- 2. Eurovia
- 3. Ipsat Unimetal et abords
- 4. Site sidérurgique « les portes de l'Orne »
- 5. Portes de l'Orne - Phase 4 deuxième partie
- 6. Portes de l'Orne - Phase 4 première partie
- 7. Rue de Bousange
- 8. Terrains viabilisés
- 9. Site de l'aciérie et zone industrielle du port (ZIP)
- 10. ZAC des Usenes et domaine du port
- 11. Walligator
- 12. ZIL Nord
- 13. Site Eiffage
- 14. Usine de concassage de laitier
- 15. Ancien Lidl
- 16. Forges de Maizières
- 17. Forges - compléments





11 sites présentent une vocation définie par la collectivité sur l'ensemble des 17 friches recensées sur l'EPCI.

L'intercommunalité se caractérise par une **diversité de vocations** définies : logement (4), équipement/services-publics (3), activité (1), activité mixte (1), paysage/renaturation (1) et production d'énergie renouvelable (1).

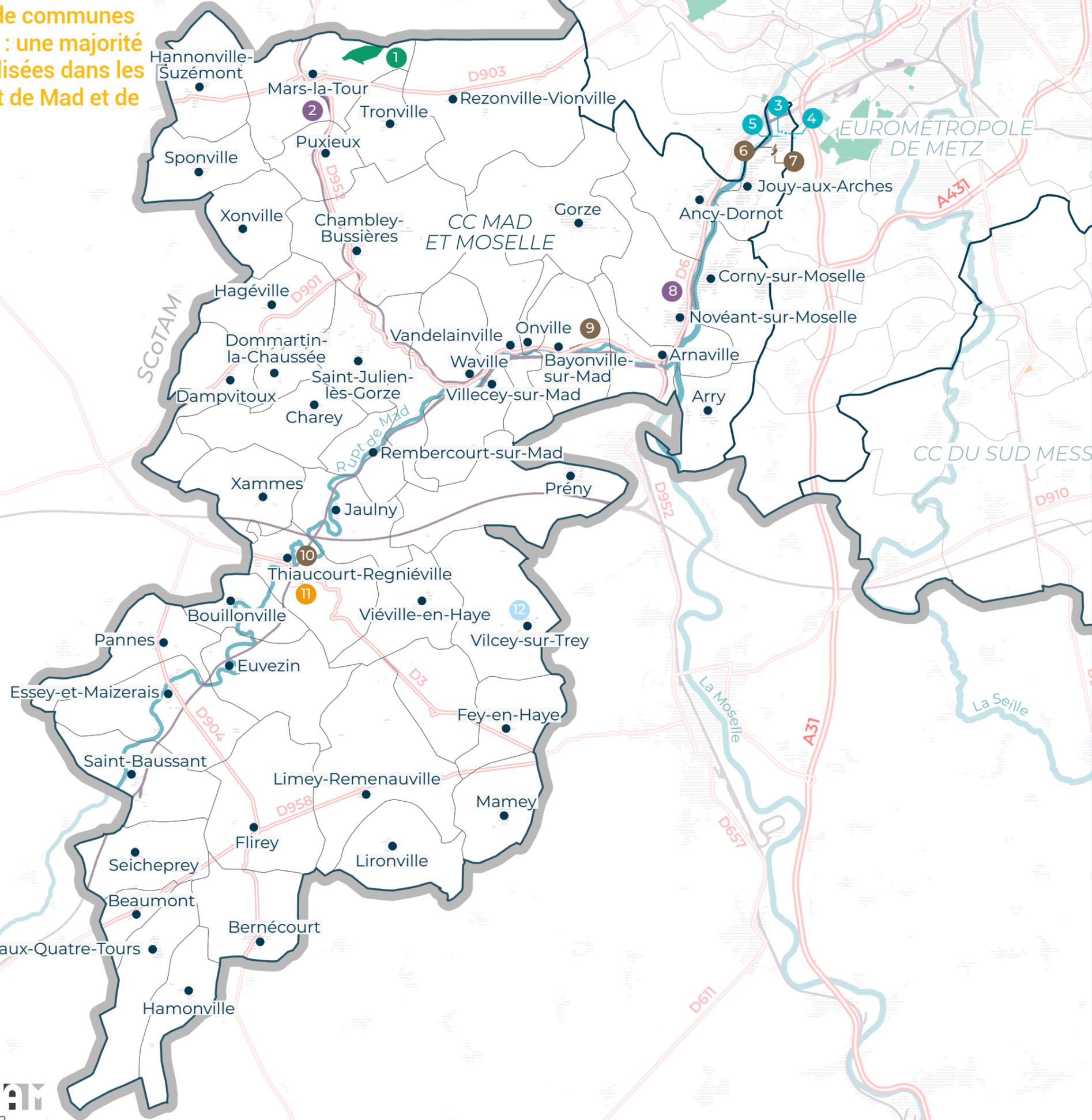
Parmi ces vocations, le **projet résidentiel** est le plus représenté. Il se concrétise par la présence d'opérations immobilières d'envergure. C'est le cas sur la **ZAC des Usènes** et le **Domaine du Port**, correspondant à un projet immobilier partagé entre la Société d'équipement du bassin lorrain (SEBL) et Blue habitat. Sur le **site Eiffage**, une opération immobilière menée par la société European Homes est en cours.

D'autres reconversions plus singulières sont également présentes, à l'instar de l'**usine de concassage de laitier** et la **friche Walligator**. Sur le premier, un **parc urbain** sera aménagé de manière évolutive, en expérimentant de nouveaux usages auprès des habitants. Sur le second site, l'abandon du parking du parc d'attraction Walligator se définit comme un site propice à la **production d'énergie renouvelable**, et plus particulièrement à l'installation de panneaux photovoltaïques.

NOTE DE LECTURE

Les friches présentes dans cette publication ont été recensées à partir des données de l'atlas des friches de Lorraine (EPFGE). Cet atlas est non-exhaustif et certains sites peuvent être absents du recensement. Les séminaires du SCoT ont permis de compléter cette base de travail, sans pour autant rechercher à identifier l'intégralité. L'objectif de cette démarche vise à inciter les collectivités à s'impliquer davantage dans l'analyse et le traitement de leurs friches, voire de constituer une des premières briques de leur observatoire de l'habitat et du foncier.

Communauté de communes
Mad & Moselle : une majorité
de friches localisées dans les
vallées du Rupt de Mad et de
la Moselle



ORIGINE DES FRICHES



33 %
des friches sont d'origine
industrielle et minière



33 %
des friches sont en
phase d'études

ORIGINE

- Administratif
- Commerciale
- Équipement
- Ferroviaire
- Industrielle/minière
- Militaire

FRICHE

- 1. Caserne, dépôt de munitions
- 2. Délaissé ferroviaire
- 3. Lumin'R
- 4. Chez Mio
- 5. L'Étoile de Chine
- 6. Actisud Jouy 2
- 7. Actisud Jouy 1
- 8. Friche RFF
- 9. Pasek France (identifiant n°054.00101)
- 10. Site de la laiterie/ancienne fromagerie
- 11. Gendarmerie
- 12. Ancien dancing



Les 12 friches de la Communauté de communes Mad & Moselle

Les typologies présentes sont : industrielles (4), commerciales (3), ferroviaires (2), militaire (1), administratif (1), équipement (1).

La commune de **Jouy-aux-Arches** en concentre le plus grand nombre, avec 5 friches dans la zone Actisud.

Marquées par une forte ruralité, les friches de l'intercommunalité sont très dispersées et de petites tailles. 72 ha sont recensés dans l'intercommunalité (dont 48 ha uniquement pour l'**ancienne caserne-dépôt de minutions**, aujourd'hui vaste friche nue pouvant être considérée comme une zone naturelle).

Seulement **deux anciennes unités industrielles vacantes** sont recensées dans l'intercommunalité : l'**ancienne friche Pasek** et une **ancienne fromagerie** situées respectivement à Thiaucourt-Regnéville et Bayonville-sur-Mad. Le reste des friches de la communauté de communes concerne uniquement des anciens équipements ou des locaux commerciaux vacants.

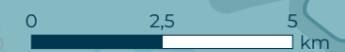
NOTE DE LECTURE

Les friches présentes dans cette publication ont été recensées à partir des données de l'atlas des friches de Lorraine (EPFGE). Cet atlas est non-exhaustif et certains sites peuvent être absents du recensement. Les séminaires du SCoT ont permis de compléter cette base de travail, sans pour autant rechercher à identifier l'intégralité. L'objectif de cette démarche vise à inciter les collectivités à s'impliquer davantage dans l'analyse et le traitement de leurs friches, voire de constituer une des premières briques de leur observatoire de l'habitat et du foncier.

VOCATION DES FRICHES



41 %
des friches bénéficient
d'une vocation

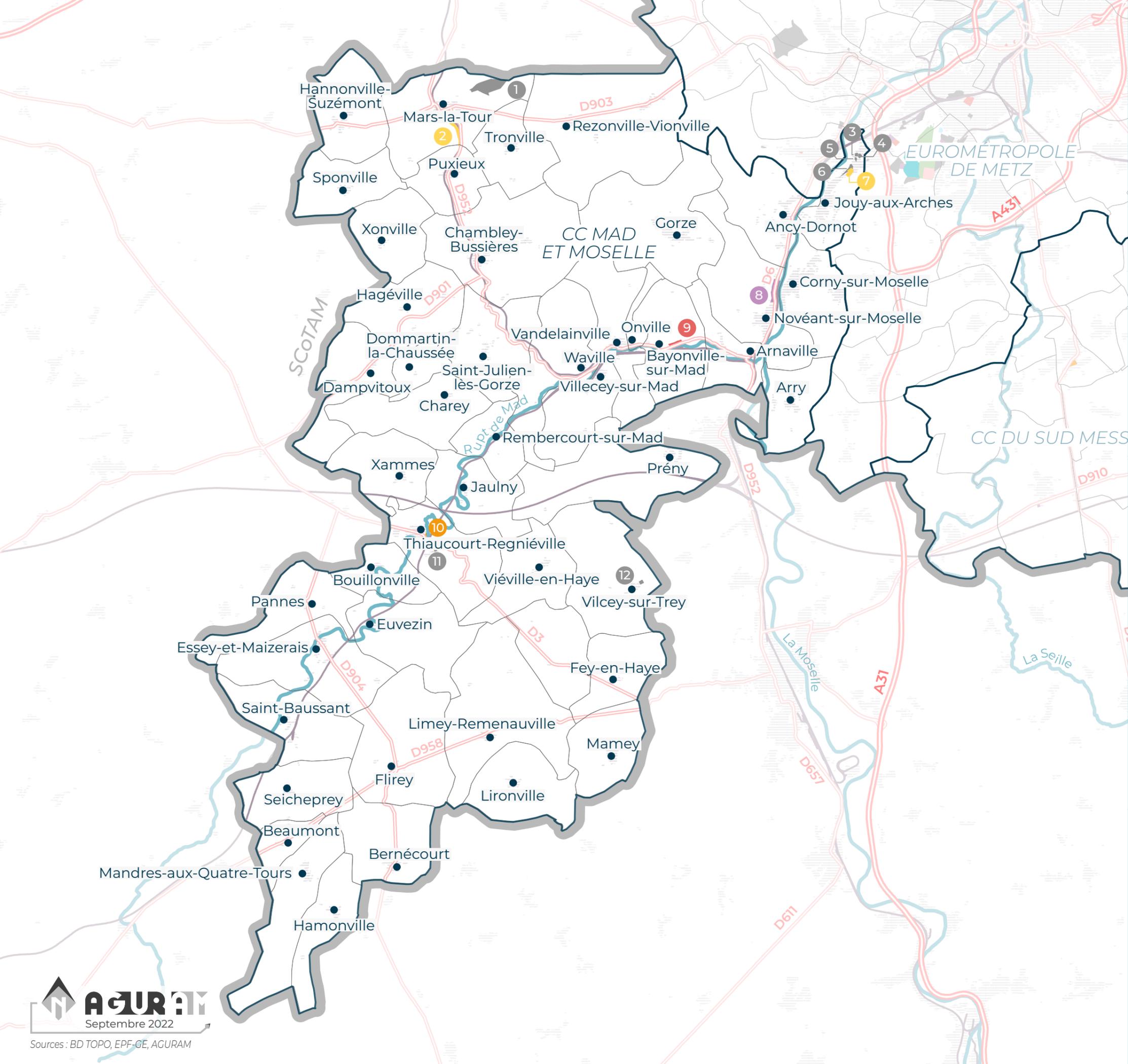


VOCATION

- À définir
- Activité
- Administratif
- Logement/Habitat
- Production énergie renouvelable

FRICHE

- 1. Caserne, dépôt de munitions
- 2. Délaissé ferroviaire
- 3. Lumin'R
- 4. Chez Mio
- 5. L'Étoile de Chine
- 6. Actisud Jouy 2
- 7. Actisud Jouy 1
- 8. Friche RFF
- 9. Pasek France (identifiant n°054.00101)
- 10. Site de la laiterie/ancienne fromagerie
- 11. Gendarmerie
- 12. Ancien dancing





Sur les 12 friches recensées dans l'intercommunalité, **5 sites ont une vocation définie.**

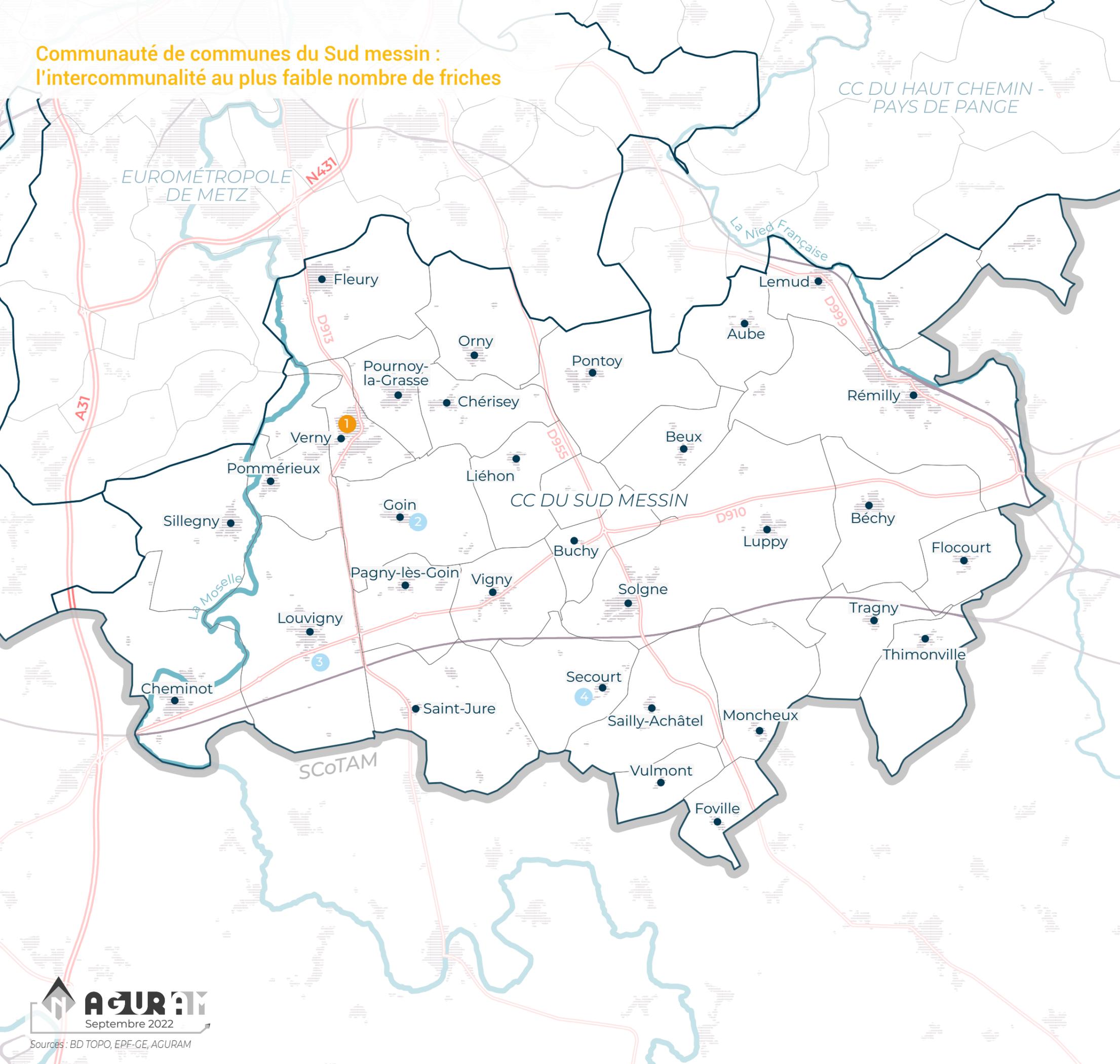
Deux sites font l'objet d'une reconversion portée sur la production d'énergie renouvelable, **l'ancien délaissé ferroviaire à Mars-la-Tour et le site Actisud à Jouy-aux-Arches.** En effet, lorsque le montage d'un projet résidentiel ou économique s'avère complexe à monter sur la friche au regard de ses contraintes (pollution, nuisances, risques, etc.), la solution d'une reconversion photovoltaïque peut être privilégiée.

Ces **projets de reconversion axés sur le photovoltaïque** deviennent des sujets récurrents sur lesquels les intercommunalités sont davantage sollicités depuis plusieurs années. Portés par les politiques publiques nationales, les acteurs de la filière s'intéressent de plus en plus à l'acquisition de ces vastes emprises foncières pour y implanter leur activité de production. Les collectivités soutiennent ces projets et mettent en avant une série de co-bénéfices : un retour financier sur investissement non négligeable, une moindre dépendance énergétique et une amélioration de la qualité paysagère du site.

NOTE DE LECTURE

Les friches présentes dans cette publication ont été recensées à partir des données de l'atlas des friches de Lorraine (EPFGE). Cet atlas est non-exhaustif et certains sites peuvent être absents du recensement. Les séminaires du SCoT ont permis de compléter cette base de travail, sans pour autant rechercher à identifier l'intégralité. L'objectif de cette démarche vise à inciter les collectivités à s'impliquer davantage dans l'analyse et le traitement de leurs friches, voire de constituer une des premières briques de leur observatoire de l'habitat et du foncier.

Communauté de communes du Sud messin :
l'intercommunalité au plus faible nombre de friches



ORIGINE DES FRICHES



75 %
de friches administratives



50 %
des friches sont au stade de définition de projet, dépollution ou pré-aménagement



ORIGINE

- Administratif
- Équipement

FRICHE

- 1. Ancienne gendarmerie
- 2. Château de Goin
- 3. Terrain de foot
- 4. Ruines d'un ancien château



Les 4 friches de la Communauté de communes du Sud messin

Sur les **3,4 ha de friches** recensées, seules **deux typologies** sont présentes, deux anciens équipements et deux friches administratives.

Verny est la commune qui concentre le plus de friches, avec deux sites identifiés.

L'intercommunalité se distingue par la présence de **friches singulières** au caractère patrimonial : le château de Goin ou encore les ruines d'un ancien château à Secourt.

Le Sud messin présente également la particularité de ne compter **aucune friche d'origine industrielle**.

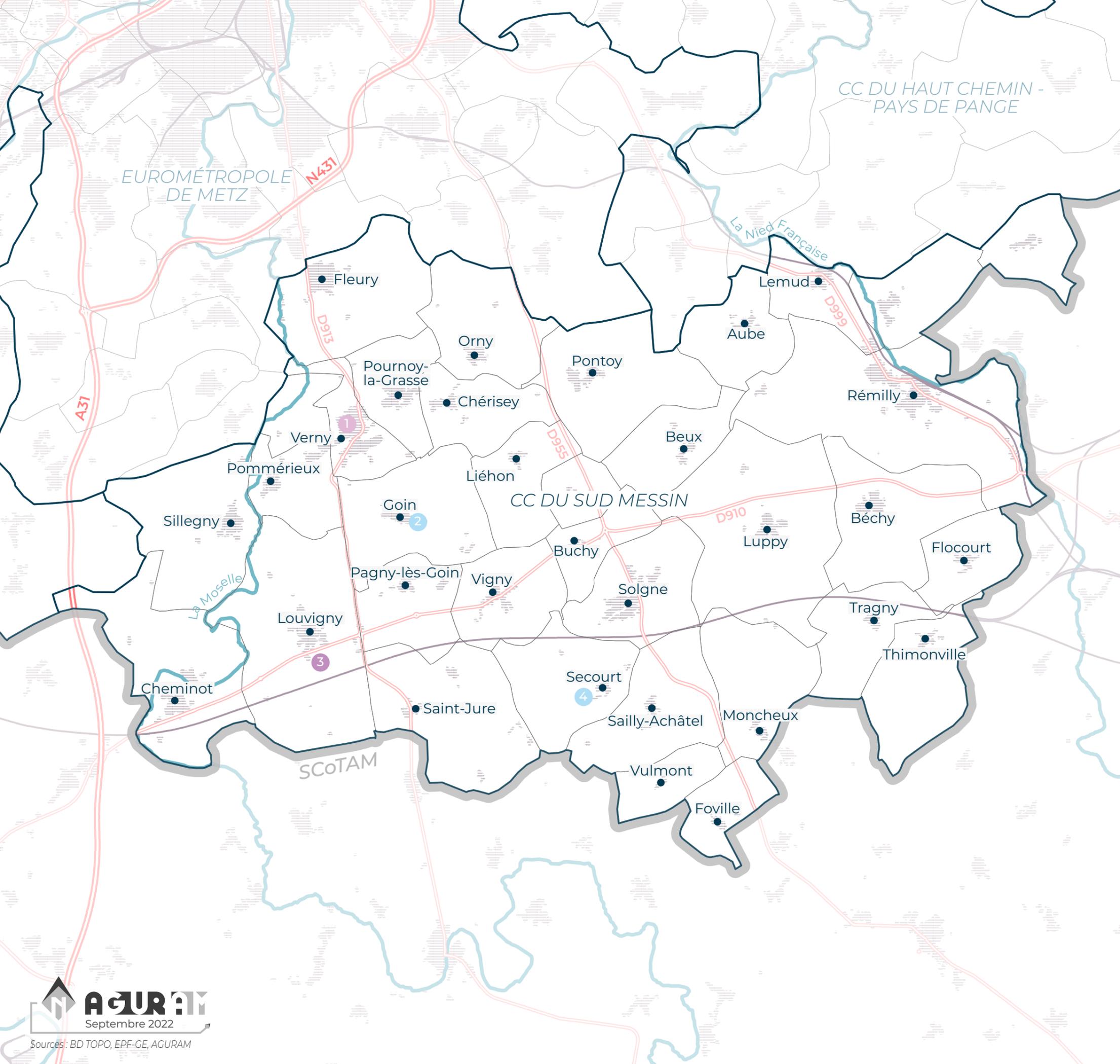
NOTE DE LECTURE

Les friches présentes dans cette publication ont été recensées à partir des données de l'atlas des friches de Lorraine (EPFGE). Cet atlas est non-exhaustif et certains sites peuvent être absents du recensement. Les séminaires du SCoT ont permis de compléter cette base de travail, sans pour autant rechercher à identifier l'intégralité. L'objectif de cette démarche vise à inciter les collectivités à s'impliquer davantage dans l'analyse et le traitement de leurs friches, voire de constituer une des premières briques de leur observatoire de l'habitat et du foncier.

VOCATION DES FRICHES



100 %
des friches bénéficient
d'une vocation



VOCATION

- Activité
- Activité mixte
- Administratif
- Équipement

FRICHE

- 1. Ancienne gendarmerie
- 2. Château de Goin
- 3. Terrain de foot
- 4. Ruines d'un ancien château



Les 4 friches du Sud messin bénéficient toutes d'une vocation. Parmi les intercommunalités du SCoTAM, elle est la seule dans ce cas.

Dans **l'ancien collège Erea à Verny**, propriété du département, un projet d'aménagement d'une caserne de pompiers et d'un centre de formation est envisagé.

Toujours à Verny, le bâtiment de **l'ancienne gendarmerie** a été déconstruit et dépollué. Appartenant aujourd'hui à la commune, le site a pour finalité d'être transformé en station intermodale. Issu d'une réflexion à l'échelle intercommunale, ce projet permettrait de rassembler sur le même lieu, arrêts de bus, espace de covoiturage et stationnements sécurisés pour vélos.

Enfin, **l'ancien terrain de foot de Louvigny** est intégré à une zone d'activité économique intercommunale. Le site est en cours de viabilisation et les lots également en cours de vente à un industriel.

NOTE DE LECTURE

Les friches présentes dans cette publication ont été recensées à partir des données de l'atlas des friches de Lorraine (EPFGE). Cet atlas est non-exhaustif et certains sites peuvent être absents du recensement. Les séminaires du SCoT ont permis de compléter cette base de travail, sans pour autant rechercher à identifier l'intégralité. L'objectif de cette démarche vise à inciter les collectivités à s'impliquer davantage dans l'analyse et le traitement de leurs friches, voire de constituer une des premières briques de leur observatoire de l'habitat et du foncier.

Communauté de communes Haut Chemin - Pays de Pange :
l'intercommunalité qui comprend la plus grande proportion de
friches d'équipements

ORIGINE DES FRICHES



33 %
des friches sont d'anciens
équipements



11 %
des friches sont en
phase d'étude

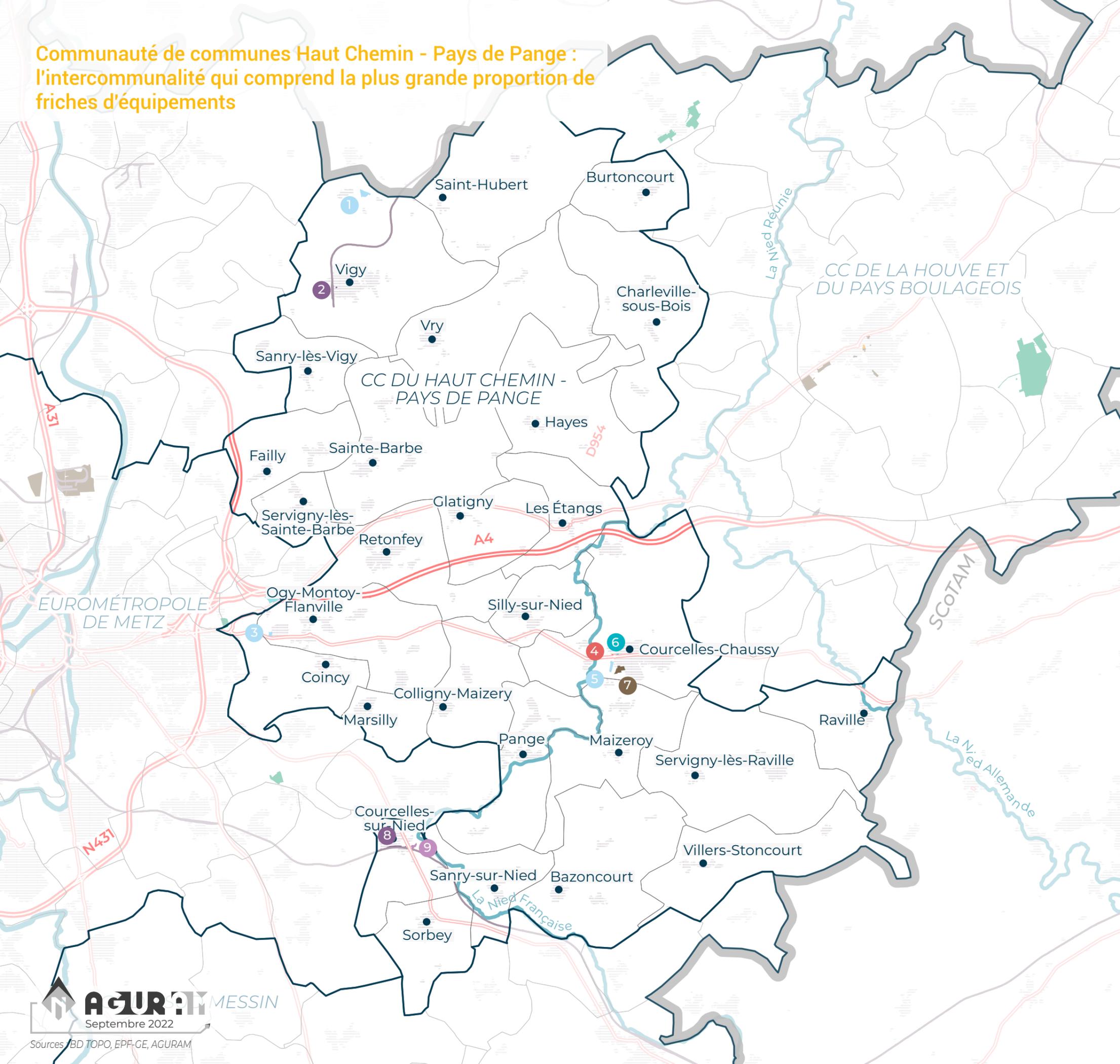


ORIGINE

- Activité
- Commerciale
- Équipement
- Habitat/Aire de grand passage/Logement
- Industrielle/minière
- Ferroviaire

FRICHE

- 1. Décharge
- 2. Anciens dépôt SCNF
- 3. Ancienne voirie, dépôt
- 4. Rue Saint-Jean/RD603
- 5. Décharge ?
- 6. Ancien café
- 7. Foramine
- 8. Derrière la gare
- 9. Le Breuil





Les 9 friches de la Communauté de communes Haut Chemin - Pays de Pange

Comme pour les Communautés de communes du Sud messin et de Mad & Moselle, les sites sont peu nombreux mais représentent cependant des potentiels de développement urbain intéressants, bien situés à l'échelle des villages.

L'intercommunalité se distingue par une forte diversité de ses friches. 3 anciens équipements, 2 friches ferroviaires, 1 friche industrielle, 1 friche commerciale et 1 friche d'habitat composent les origines du secteur.

Courcelles-Chaussy concentre le plus grand nombre de friches (4). En s'étendant sur 3,8 ha, la **friche industrielle Foramine** est la principale friche de l'intercommunalité. L'établissement spécialisé dans les forages et sondages a été fermé en 1999.

L'intercommunalité comprend également d'**anciennes friches ferroviaires**, un ancien dépôt SNCF à Vigy et des délaissés ferroviaires à Courcelles-sur-Nied.

NOTE DE LECTURE

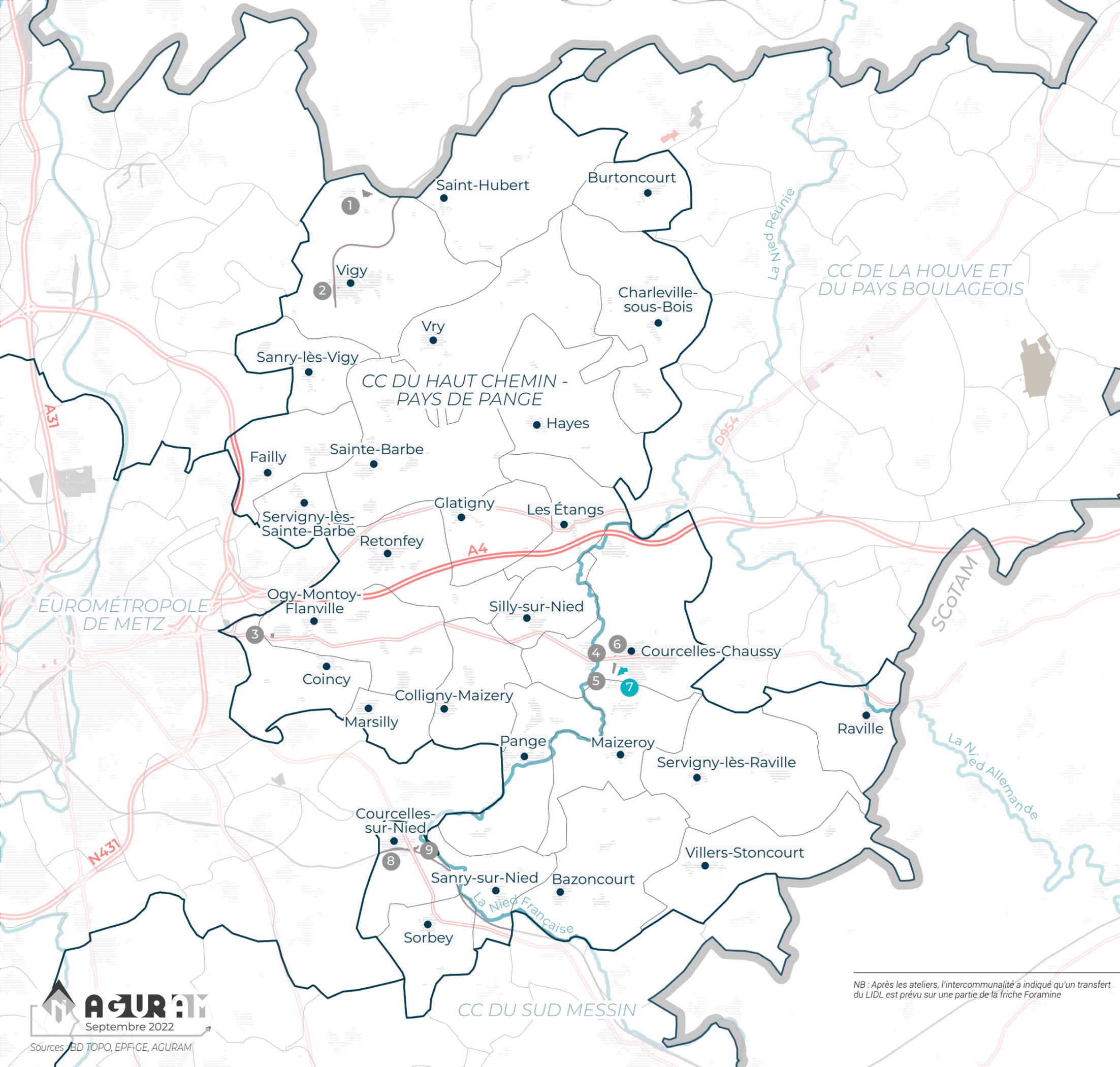
Les friches présentes dans cette publication ont été recensées à partir des données de l'atlas des friches de Lorraine (EPFGE). Cet atlas est non-exhaustif et certains sites peuvent être absents du recensement. Les séminaires du SCoT ont permis de compléter cette base de travail, sans pour autant rechercher à identifier l'intégralité. L'objectif de cette démarche vise à inciter les collectivités à s'impliquer davantage dans l'analyse et le traitement de leurs friches, voire de constituer une des premières briques de leur observatoire de l'habitat et du foncier.

VOCATION DES FRICHES



11 %

des friches bénéficient d'une vocation



VOCATION

● À définir

FRICHE

- 1. Décharge
- 2. Anciens dépôt SCNF
- 3. Ancienne voirie, dépôt
- 4. Rue Saint-Jean/RD603
- 5. Décharge ?
- 6. Ancien café
- 7. Foramine
- 8. Derrière la gare
- 9. Le Breuil

NB : Après les ateliers, l'intercommunalité à indiqué qu'un transfert du LIDL est prévu sur une partie de la friche Foramine



Seule une friche du territoire de la Communauté de communes Haut Chemin - Pays de Pange bénéficie, à ce jour, d'une vocation future ou d'un projet de reconversion.

Depuis 2018, la commune est engagée dans une **opération de reconversion du site de Foramine**, via une convention de maîtrise foncière avec l'Établissement public foncier de Grand-Est. À ce titre, des études et diagnostics ont déjà été réalisés.

Une partie de ce site sera dédiée à l'implantation d'un équipement commercial. Il est prévu que le supermarché Lidl situé actuellement dans la zone d'activités Saint-Jean s'y déplace (élément communiqué par l'intercommunalité après les ateliers).

NOTE DE LECTURE

Les friches présentes dans cette publication ont été recensées à partir des données de l'atlas des friches de Lorraine (EPFGE). Cet atlas est non-exhaustif et certains sites peuvent être absents du recensement. Les séminaires du SCoT ont permis de compléter cette base de travail, sans pour autant rechercher à identifier l'intégralité. L'objectif de cette démarche vise à inciter les collectivités à s'impliquer davantage dans l'analyse et le traitement de leurs friches, voire de constituer une des premières briques de leur observatoire de l'habitat et du foncier.

Communauté de communes de la Houve et du Pays boulegeois :
des friches aux origines variées, aux processus de reconversion
bien engagés

ORIGINE DES FRICHES



60 %
des friches sont d'origine
industrielle et minière



33 %
des friches font l'objet
d'une définition de
projet ou d'une
réflexion en cours

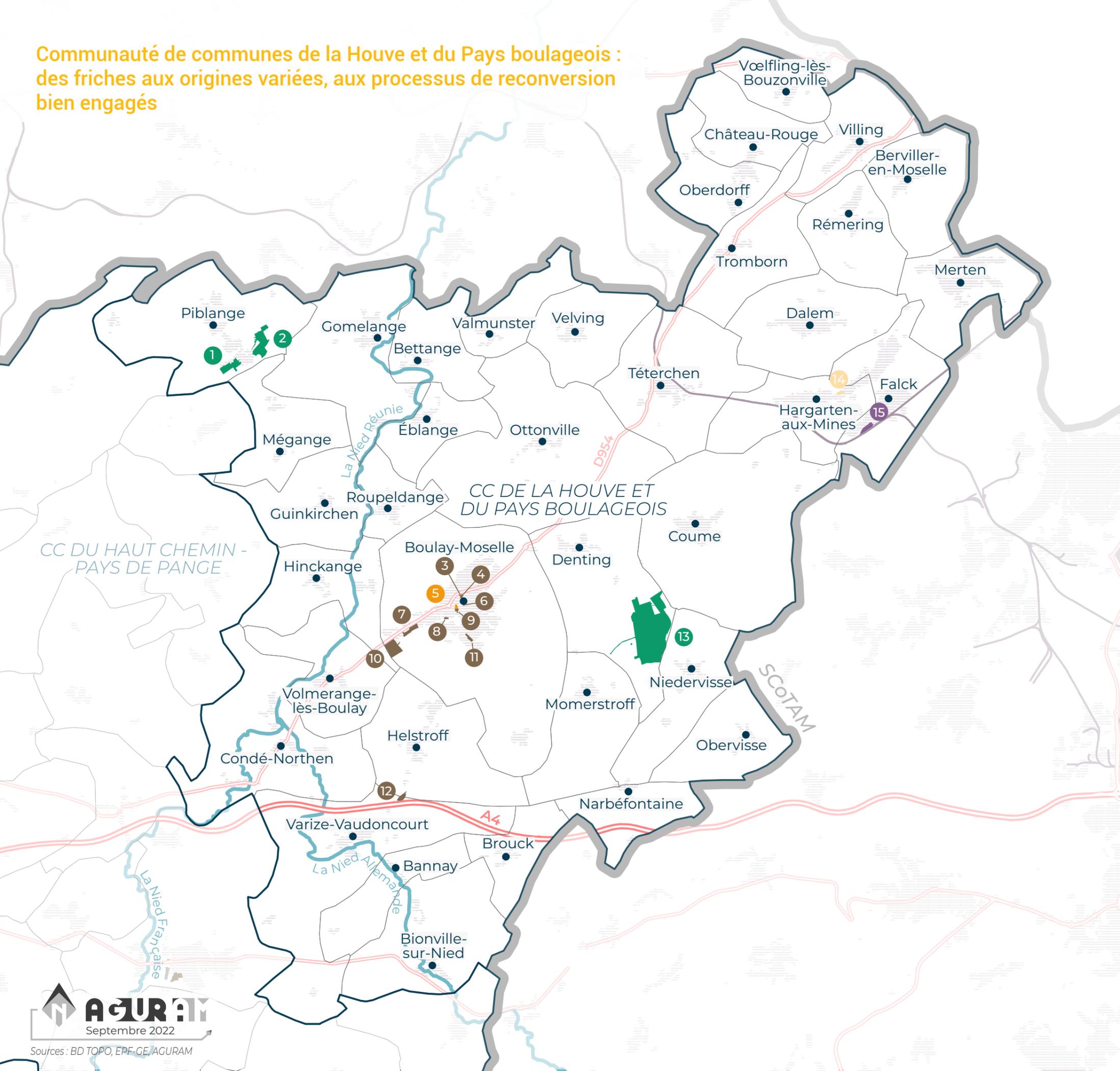


ORIGINE

- Administratif
- Ferroviaire
- Industrielle/minière
- Logistique
- Militaire

FRICHE

- 1. Camp militaire de Bockange
- 2. Kauchelparg, Henfertag
- 3. Soval 1
- 4. Soval 2
- 5. Ancienne sous-Préfecture
- 6. Ancienne imprimerie
- 7. Atelier de travail de métaux et peinture Werzalit
- 8. SIB ADR
- 9. Friche d'activités chemin du Breuil
- 10. Ancienne entreprise Muller
- 11. Sotralec
- 12. Centrale d'enrobage
- 13. Camp militaire du Ban Saint-Jean
- 14. St Schmitt Transport
- 15. Ancienne gare





Les 15 friches de la Communauté de communes de la Houve et du Pays boulageois

Près de **2/3 des friches ont une origine industrielle ou minière**. Les friches restantes sont d'origine militaire (3 sites soit 20 % des friches), administrative, ferroviaire et logistique (1 site pour chaque origine).

Avec 7 friches, **Boulay-Moselle** est la commune qui regroupe le plus de friches dans l'intercommunalité. Elle se singularise par sa récente labellisation au dispositif "Petites Villes de demain". Ce programme qui comprend la définition d'un périmètre d'**opération de revitalisation de territoire**, contribue au réaménagement des friches en mobilisant des outils spécifiques (aides financières, ingénierie, programmation, etc.).

Actuellement 5 sites sur 15 font l'objet d'une définition de projet ou d'une réflexion en cours. Le **site Soval** est la friche la plus emblématique du territoire. Située à proximité du centre-ville de Boulay, cette ancienne fabrique d'outils en fer et d'objets de quincaillerie, créée en 1822, a fait l'objet d'un rachat par l'EPFGE.

L'une des particularités du territoire est qu'il concentre un nombre non négligeable de **friches d'origine militaire**. **Piblange**, avec 2 friches d'origine militaire, est notamment concernée avec le **camp militaire de Bockange** et le **Kauchelparg**.

Le **camp militaire du Ban Saint-Jean (Denting)**, construit dans les années 1930 pour loger les troupes du 162e RIF, est à l'abandon depuis la fin des années 60. En s'étendant sur une superficie de 10 ha, près d'une douzaine de bâtiments sont encore présents sur le site. Ils regroupaient toutes les infrastructures nécessaires à l'accueil des militaires (locaux techniques, garages, soutes à essence, infirmerie, cuisines, foyer, etc.). Ce site historique est également un lieu de mémoire, dédié aux victimes de la barbarie nazie, animé par l'association franco-ukrainienne pour la réhabilitation du charnier du BSJ.

NOTE DE LECTURE

Les friches présentes dans cette publication ont été recensées à partir des données de l'atlas des friches de Lorraine (EPFGE). Cet atlas est non-exhaustif et certains sites peuvent être absents du recensement. Les séminaires du SCoT ont permis de compléter cette base de travail, sans pour autant rechercher à identifier l'intégralité. L'objectif de cette démarche vise à inciter les collectivités à s'impliquer davantage dans l'analyse et le traitement de leurs friches, voire de constituer une des premières briques de leur observatoire de l'habitat et du foncier.

VOCATION DES FRICHES



73 %
des friches bénéficient
d'une vocation



40 %
des friches s'orienteront
vers des projets résidentiels

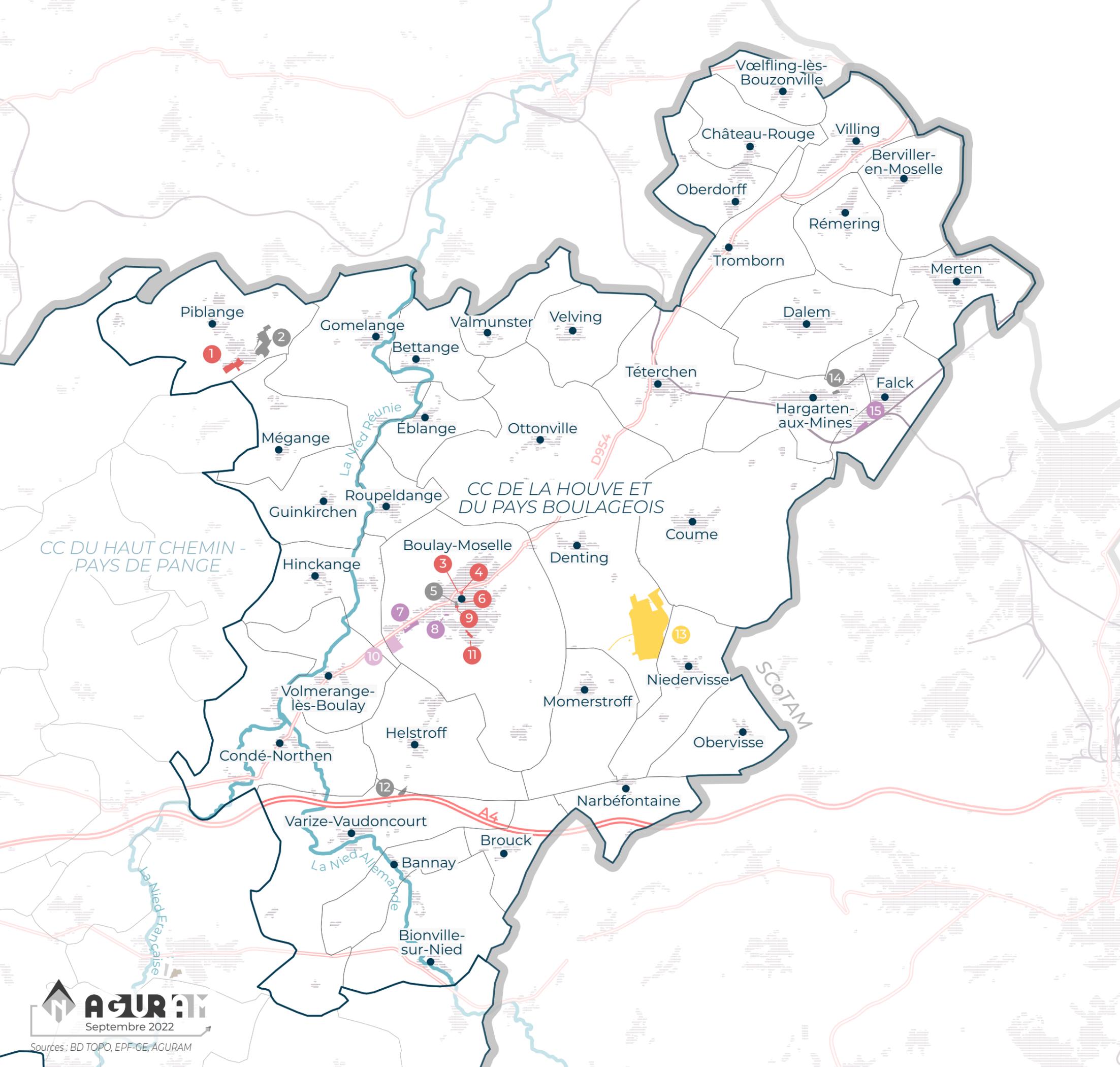
0 2,5 5 km

VOCATION

- À définir
- Activité
- Activité mixte
- Habitat/Aire de grand passage
- Production énergie renouvelable

FRICHE

- 1. Camp militaire de Bockange
- 2. Kauchelparg, Henfertag
- 3. Soval 1
- 4. Soval 2
- 5. Ancienne sous-Préfecture
- 6. Ancienne imprimerie
- 7. Atelier de travail de métaux et peinture Werzalit
- 8. SIB ADR
- 9. Friche d'activités chemin du Breuil
- 10. Ancienne entreprise Muller
- 11. Sotralec
- 12. Centrale d'enrobage
- 13. Camp militaire du Ban Saint-Jean
- 14. St Schmitt Transport
- 15. Ancienne gare





La quasi totalité des sites recensés (11/15) ont une vocation déjà définie.

6 friches feront l'objet d'une **reconversion résidentielle** (soit 40 % des sites). C'est le cas pour la **friche Soval à Boulay**, située à proximité du centre-ville, et pour laquelle une opération immobilière est envisagée. Ce projet s'accompagne de l'aménagement d'une halle de marché et l'extension du parc de la Schanze.

L'autre projet d'envergure concerne **l'ancienne imprimerie de Boulay**. Situé au centre-ville, le site actuellement en vente aura pour fonction, à terme, d'accueillir des logements. Grâce à une recombinaison du site, de nouveaux espaces publics seront créés, permettant de relier de nouveaux espaces publics, du secteur ouest au centre de Boulay.

Le **recyclage des friches militaires** est un sujet majeur pour le territoire. À titre d'exemple emblématique, le **camp militaire de Bockange** fait l'objet d'une reconversion à vocation résidentielle. Ce projet vise à réhabiliter les bâtiments existants en logements collectifs, avec la mise en place de maisons jumelles sur les espaces contigus.

NOTE DE LECTURE

Les friches présentes dans cette publication ont été recensées à partir des données de l'atlas des friches de Lorraine (EPFGE). Cet atlas est non-exhaustif et certains sites peuvent être absents du recensement. Les séminaires du SCoT ont permis de compléter cette base de travail, sans pour autant rechercher à identifier l'intégralité. L'objectif de cette démarche vise à inciter les collectivités à s'impliquer davantage dans l'analyse et le traitement de leurs friches, voire de constituer une des premières briques de leur observatoire de l'habitat et du foncier.



1. LA POLLUTION DES SOLS ET LA VÉTUSTÉ DES SITES

Les sols de ces espaces délaissés sont souvent pollués, notamment ceux des friches industrielles. Compte tenu de leur lourd passé (activités sidérurgique, minière, textile, etc.), ces sites ont laissé derrière eux d'importants problèmes de pollution (eaux de surface et souterraines, gaz au sol, amiante, etc.).

Du fait de la durée de la vacance, la friche se dégrade progressivement et peut être potentiellement sujette à des situations dangereuses (ruptures de canalisation, effondrement de toiture et d'une partie du bâtiment).



2. LA SÉCURISATION DU SITE

Bien que souvent oubliée, la sécurisation du site constitue la première intervention à réaliser dès l'apparition d'une friche.

La non-sécurisation et le manque de surveillance peuvent conduire à des dégradations du site (occupations illégales plus ou moins dangereuses, accentuation de la pollution et de la vétusté du bâtiment) pour lesquelles la responsabilité du maire peut être engagée en cas d'accident.



3. L'ACCEPTABILITÉ SOCIALE

Les projets initiés par les collectivités conduisent à la création de nouveaux usages dans les territoires.

Ils peuvent susciter des oppositions de la part de riverains. Pour chaque projet envisagé, il convient de confronter la nature des projets, aux besoins des populations, acteurs économiques, institutionnels et associatifs présents sur le territoire. Les débats, le partage et la concertation doivent jouer ici leur rôle.

4. L'AMPLEUR DES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

Les opérations de reconversion de friche touchent aujourd'hui tous les territoires.

Ces projets complexes nécessitent le recours à des ressources humaines et techniques dotées d'une expertise complète, afin d'assurer le portage et le suivi du dossier.

La plupart des collectivités ne possèdent pas ces ressources en interne. L'appui de différents acteurs (agence d'urbanisme, EPFGE, bureau d'étude, Région Grand Est) durant le processus permet d'accompagner la collectivité dans les différentes phases des projets.



5. LA NÉCESSITÉ D'UNE INGÉNIERIE ET D'INVESTISSEMENT DÉDIÉS

Le processus de reconversion d'une friche s'étend sur un temps long. Toutes les collectivités ne peuvent se permettre d'orienter tout ou partie de leurs ressources humaines et financières vers ce type d'opération.

Pour pallier ces difficultés administratives, divers acteurs et dispositifs sont présents aux côtés des collectivités et peuvent être mobilisés durant toute la phase du processus en fonction de l'étape de reconversion.



LES LEVIERS NÉCESSAIRES À LA RECONVERSION D'UNE FRICHE

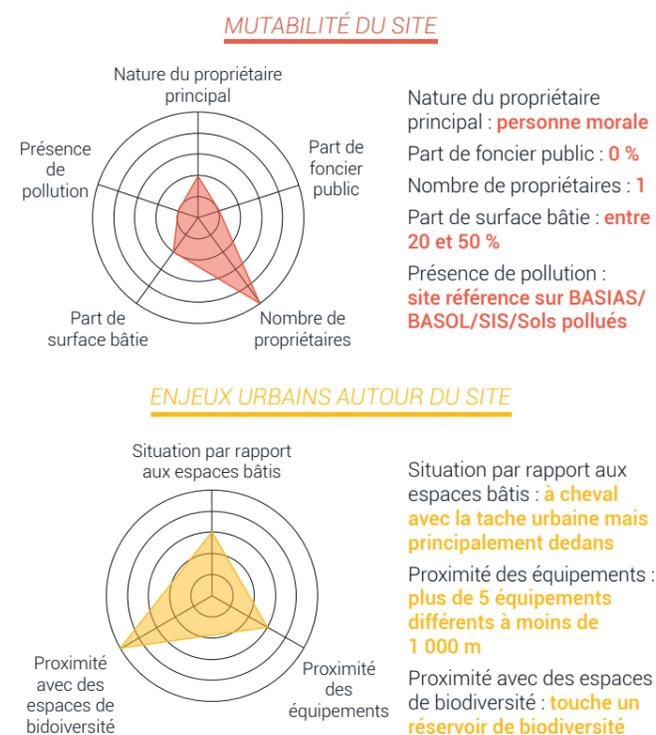
COMMENT PROCÉDER, PAR OÙ COMMENCER : QUEL PROCESSUS METTRE EN PLACE ?

Étape 1 : la priorisation de l'intervention

- > Dans un premier temps, une **sécurisation du site** est nécessaire avant toute intervention. Cette action doit se réaliser en fonction des risques potentiels présents sur la friche :
 - risque d'incendie ;
 - pollution ;
 - fondations instables, présences d'éléments dangereux ;
 - vandalisme.
- > **En cas de défaut d'entretien** (et donc de non-respect de la loi), le maire peut recourir à ses pouvoirs de police au titre de la sécurité publique. Six procédures existent :
 - périls ordinaires ;
 - périls imminents ;
 - défaut d'entretien ;
 - élimination des déchets ;
 - dévotion du bien sans maître ;
 - état d'abandon manifeste.
- > **L'intervention sur une friche est toujours conditionnée par les volontés et ambitions politiques**, exprimées en termes de besoins et d'enjeux par les élus des territoires.



Exemple d'indicateur de mutabilité et d'enjeux urbains

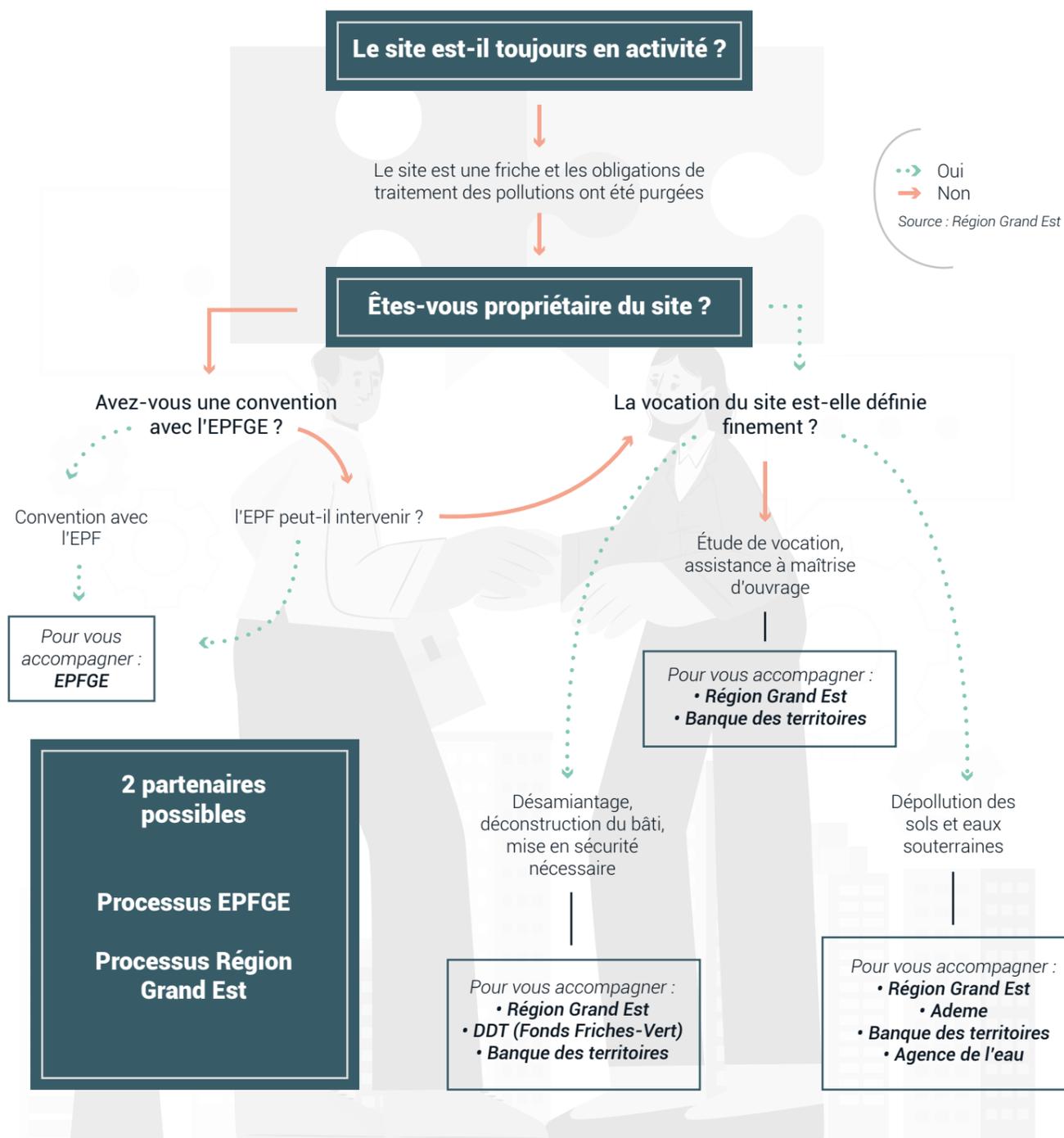


- > Ces besoins peuvent correspondre à :
 - L'implantation d'un projet : nouvelle opération immobilière, création d'un nouvel équipement sur le territoire, etc.
 - Le besoin d'accueillir de nouvelles entreprises : un porteur de projet souhaitant s'installer sur le territoire et à la recherche de foncier disponible.
 - la recherche de compensation environnementale.
- > Enfin, en amont de toute action de la part de la collectivité, la **nécessité d'assurer une veille foncière** (analyse de la nature du foncier - pollution du bâtiment, des sols - connaissance de la propriété foncière, nombre et nature du/des propriétaires présents) est essentielle pour une connaissance approfondie de la friche.
- > En effet, une **compréhension des différents enjeux du site** permettra de mieux déterminer les potentiels de reconversion possibles et de planifier les actions à entreprendre.
- > Deux enjeux sont à prendre en compte au moment de la réflexion sur les potentiels à définir :
 - **L'environnement du site** (enjeux urbains) : situation par rapport aux espaces bâtis, proximité des réseaux et voiries, proximité des équipements, proximité avec les espaces de biodiversité, etc.
 - **Les caractéristiques foncières** (enjeux de mutabilité) : présence de pollution, nature du propriétaire principal, part du foncier public, nombre de propriétaires, part de surface bâtie, etc.

Étape 2 : des partenaires complémentaires

Deux partenaires sont à privilégier dans le cadre d'un processus de reconversion de friches : **l'EPFGE et la Région Grand Est**. Avant la mobilisation de ces deux acteurs, la collectivité doit se poser une question préalable sur la propriété du site :

- > **Si la collectivité n'est pas propriétaire du site** : l'EPFGE peut accompagner la collectivité dans son projet pour la réalisation d'études pré-opérationnelles, les travaux de gestion de pollution ou de désamiantage.
- > **Au contraire, si la collectivité est propriétaire du site** : la collectivité peut se tourner vers d'autres acteurs publics (Région Grand Est / l'Ademe / Banque des territoires) pour mobiliser des crédits nationaux (Fonds Vert, subventions régionales, etc.) afin d'entreprendre des études d'anticipation, de vocation et des travaux de gestion des pollutions du site et des sols.



Étape 3 : les différents dispositifs d'accompagnement

L'accompagnement avec l'Établissement public foncier de Grand Est (EPFGE) : un outil mutualisé sur le territoire

L'EPFGE : un outil mutualisé sur le territoire

Créé en 1973, l'Établissement public foncier de Grand Est (EPFGE) est un opérateur public de l'État au service des projets des personnes publiques des 8 départements champardennais et lorrains. Il accompagne les territoires, des plus urbains aux plus ruraux, dans leurs projets de logements, de développement économique ou d'équipements publics, de reconquête de centres-bourgs ou de réutilisation de friches industrielles, militaires et urbaines.

Il procède à l'acquisition et au portage de biens fonciers ou immobiliers pour le compte des collectivités ou plus largement des organismes publics (comme des bailleurs sociaux). Il conduit des études et pilote des travaux lourds quand le recyclage foncier s'impose, ou de gestion lorsque le bien peut être réutilisé.

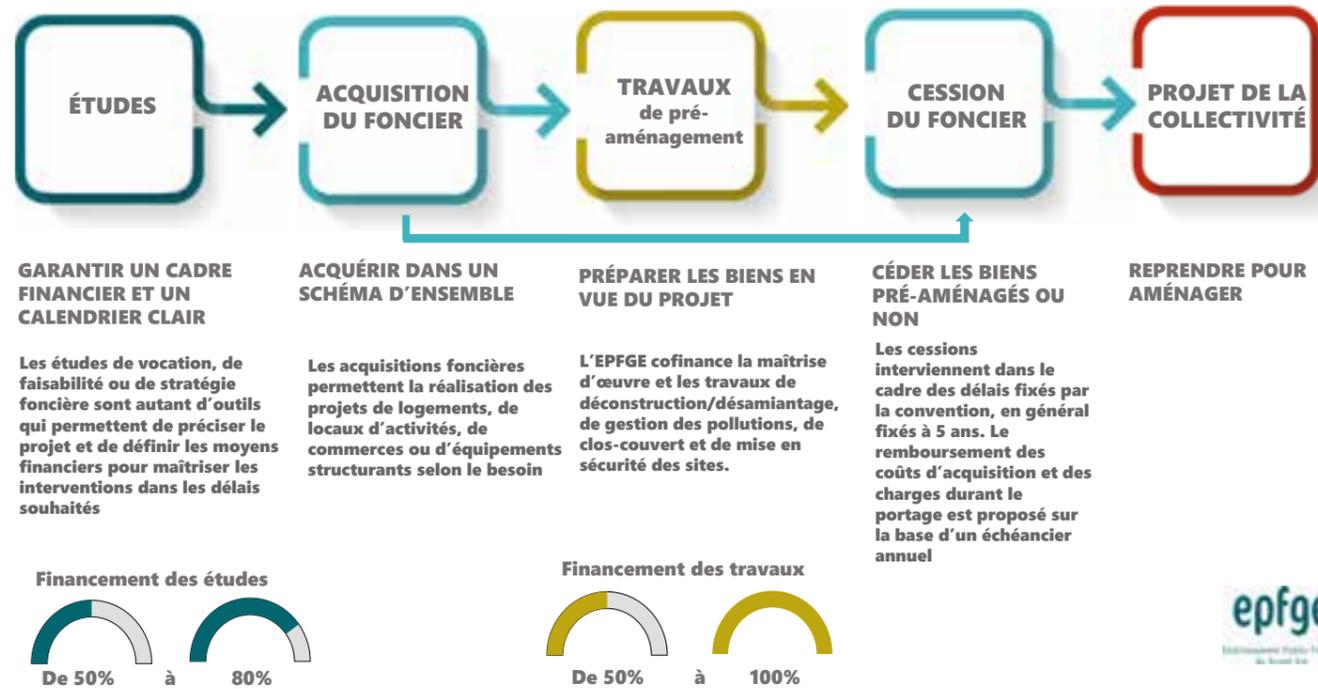
Données-clés pour l'année 2021 :

90 marchés notifiés / 3,2 M€ d'études / 17,2 M€ de travaux

Quelles interventions ?

Fort de ses 100 collaborateurs, l'EPFGE intervient dans les domaines suivants : études et conventionnement, acquisition et cession du foncier, travaux de pré-aménagement et de gestion, commande publique, comptabilité publique et conseil juridique, moyens généraux, supports et communication.

L'établissement peut intervenir dans tout le processus de reconversion d'une friche. Il peut également jouer un rôle d'ensemblier sur les différentes phases préalables à la reconversion pour accompagner la collectivité sur certaines étapes clés.



• La phase d'étude

En amont de tout travaux d'aménagement à réaliser, l'ingénierie d'étude est primordiale. En effet, le projet de reconversion d'une friche est plus complexe qu'acquies et aménager un terrain en extension. Pour cela, il requiert de **bien connaître et comprendre le fonctionnement du site avant de se lancer et d'aboutir à une programmation sur 3 plans : technique, juridique, patrimonial.**

Dans ce volet, **3 types d'études** peuvent être initiées à ce stade :

- * **Les études de stratégie foncière** : réflexion préalable d'identification du gisement foncier adossée à l'analyse des besoins. Elle est réalisée à l'échelle de l'EPCI et débouche sur un **Programme d'actions foncières.**
- * **Les études de vocation** : réflexion préalable souvent accompagnée d'études techniques (SSP, Bâtiment, géotechnique, etc.) visant à valider une ou plusieurs orientations d'aménagement d'un site. Elle débouche sur la réalisation d'un **plan guide.**
- * **Les études de faisabilité** : réflexion à **l'échelle d'un bâtiment ou un îlot** abordant les aspects réglementaires, architecturaux et économiques.

• L'action foncière et gestion des biens acquis

L'autre domaine d'intervention de l'EPFGE est **l'acquisition et la gestion des biens fonciers.** De fait, l'établissement peut acquies des biens selon différentes actions et cela s'anticipe. Ces modes opératoires sont :

- * **L'acquisition amiable** : accord sur le site et le prix
- * **Le droit de préemption urbain** : Droit de préemption urbain (DPU) institué / Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) / Délégation du DPU par le titulaire / Projet préalable permettant la préemption
- * **L'expropriation** : désaccord sur le site et sur le prix / reconnaissance du projet d'utilité publique

En fonction du projet de la collectivité, **différents modes de gestion** peuvent être envisagés :

- * **La gestion du bien par l'EPFGE** : sécurisation du site / gardiennage / entretien des bâtiments
- * **La gestion du bien par la collectivité** : mise à disposition ou cession temporaire d'usufruit.

• Les travaux de pré-aménagement

L'EPFGE cofinance la maîtrise d'œuvre et les travaux de déconstruction/désamiantage, de gestion des pollutions, de clos-couvert et de mise en sécurité des sites. Cette intervention est possible dès lors que le projet de la collectivité répond aux critères d'intervention de l'établissement et que l'EPFGE est propriétaire du site sur lequel il réalise les travaux.

Quelles sont les conditions d'éligibilité pour la mise en œuvre des projets des collectivités auprès de l'EPFGE ?

TYPE DE PROJET	CRITÈRES
Création de logements	Densité (modulable milieu rural / milieu urbain), mixité sociale et urbaine, typologie du bâti, qualité du projet (transition énergétique)
Création d'un équipement public structurant	Métropolitain ou à vocation intercommunale, plan de financement
Création d'emplois/ zone d'activité	Recyclage de friches privilégié
Constitution de réserves foncières	Espaces à enjeu, projet global de territoire, valorisation des dents creuses
Autre projet	Pour des bourgs-centres et des cœurs de villes
Projet à définir	Dans le cadre d'une étude de vocation pour une friche industrielle, urbaine ou militaire

LES PROJETS PORTÉS PAR L'EPFGE

La reconversion du site de l'ancienne cokerie de Carling à Saint-Avold et l'Hôpital :

L'EPFGE est mobilisé dans la reconversion du site de l'ancienne Cokerie de Carling. Sur l'intégralité du foncier acquis par l'Établissement le 10 février 2023, la communauté d'agglomération Saint-Avold Synergie (CASAS) destine environ 40 hectares à sa réindustrialisation.

L'accord identifié se joint pleinement la vocation de l'EPFGE, à savoir :

- > un **portage foncier du site**, transitoire ;
- > une **intervention opérationnelle via la Maîtrise d'Ouvrage de travaux de gestion de sols pollués**. Cette dernière accélérera tant la réponse apportée par l'ancien exploitant à ces obligations de remise en état que l'accueil de nouveaux industriels.

Le pré-aménagement des terrasses du château de Sierck-les-Bains :

L'EPFGE accompagne la commune depuis 2015 dans la mise en œuvre d'une stratégie de revitalisation de son centre-bourg, avec notamment la mise en valeur du château des Ducs de Lorraine.

L'ancien hôpital, un bâtiment désaffecté depuis 2003, élevé sur cinq niveaux, est alors identifié comme stratégique du fait de sa localisation. Depuis 2017, les interventions de l'établissement public se sont enchaînées : **études techniques préalable à la déconstruction (2017) étude de faisabilité et maîtrise d'œuvre (2018), acquisition foncière, puis travaux** (mise en place des protections périphériques, dépose de la couverture amianté, déconstruction par écrêtage, démolition mécanique des étages inférieurs). Les enveloppes s'élevant à 4,35 M€ sont financées à 96 % par l'EPFGE.

Vue aérienne de l'ancien site de Carling à Saint-Avold et l'Hôpital



Démolition des étages de l'ancien hôpital à Sierck-les-Bains



Les dispositifs proposés par la Région Grand Est

La Région porte une **politique ambitieuse d'anticipation, de traitement et de requalification des friches** en Grand Est. Elle s'articule avec le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sradet) et répond aussi aux objectifs ZAN en 2050.

Le dispositif d'aide « **Soutien à la résorption des friches et des verrues paysagères** » permet un accompagnement renforcé des projets des collectivités, à la fois pour les dépenses liées aux études et aux travaux. Les contributions financières peuvent atteindre 50 % des coûts, avec un plafond fixé à 1 M€ (voir page ci-contre). Il comprend deux volets complémentaires : **la réhabilitation de friches industrielles, militaires, ferroviaires et hospitalières et la résorption de friche urbaine et « verrues » paysagères** (y compris les friches administratives et commerciales).

Le traitement des friches industrielles, militaires et hospitalières, se structure autour de trois grandes étapes :

- > **prévenir la formation des friches** dans la mesure du possible par une action concertée et une réflexion sur le devenir du site dans le cadre d'une fermeture programmée ;
- > **aider à reconstruire un potentiel foncier** pour améliorer la compétitivité, l'attractivité du territoire en traitant les

bâties qui altèrent les paysages et l'environnement, ou à l'inverse, préserver le patrimoine architectural, culturel ou naturel présent sur la friche ;

- > **inciter à la réaffectation des friches** au travers de projets structurants, intégrés, voire mutualisés des collectivités et créer une dynamique locale autour du projet de reconversion, pour redynamiser le tissu socio-économique des villes moyennes et rurales, inciter à la réimplantation d'activités économiques, de services, d'habitat dans le tissu urbain, des activités innovantes, ou recréer des espaces naturels par la renaturation notamment de trames verte et bleue.

Par ailleurs, un **appel à projet « Études et techniques de dépollution exemplaires »** permet le financement d'études et de travaux de dépollution d'anciens sites industriels. Les projets doivent privilégier l'utilisation de techniques alternatives à l'évacuation des terres hors site, et au confinement sur site sans traitement. Pour cet appel à projet, organisé en partenariat avec l'Ademe, les candidatures sont examinées lors de deux sessions annuelles, en octobre et avril. Selon la nature des projets et des dépenses liées aux études et aux travaux, les financements Région / Ademe peuvent atteindre jusqu'à 50 %, en n'excédant pas un plafond d'aide d'1 M€ (voir page ci-contre).

AIDE RÉGIONALE « SOUTIEN À LA RÉSORPTION DES FRICHES ET DES VERRUES PAYSAGÈRES »

Qui peut en bénéficier ?

Commune, EPCI, Syndicat mixte, EPF, SPL et SEM (avec un mandat de délégation)

Réhabilitation de friches industrielles, militaires, ferroviaires et hospitalières

Études

- d'anticipation en amont de la fermeture programmée d'un site ;
- de vocation liées à la requalification (vocation, programmation, diagnostic amiante, etc.)

Quel financement ?

Taux maximum : 50% du cout de l'étude TTC / Plafond d'aide : 30 000 € en cas d'étude d'anticipation et 50 000 € d'étude de vocation.

Travaux

- de déconstruction, dépollution, mise en sécurité, remise à plat du terrain ;
- de reconversion du site : travaux et frais de maîtrise d'œuvre (clos-couvert, aménagements, réhabilitation, reconstruction, hors VRD)

Quel financement ?

40 % des dépenses éligibles HT/Plafond d'aide : 1 M€ pour les travaux de traitement de la friche et 1 M€ pour les travaux de reconversion du site.

Résorption des friches urbaines et « verrues » paysagères

Travaux de dépollution, démolition, mise à plat du terrain, clos-couvert et aménagements extérieurs hors VRD

Quel financement ? De 20 à 50 % des dépenses éligibles HT / Plafond d'aide : 200 000 €

Consultez les règlements complets sur grandest.fr :

<https://www.grandest.fr/vos-aides-regionales/soutien-traitement-requalification-friches>

APPEL À PROJET « ÉTUDES ET TECHNIQUES DE DÉPOLLUTION EXEMPLAIRES »

Pour quel projet ?

Opérations de dépollution de friches industrielles privilégiant l'utilisation de techniques exemplaires.

Qui peut répondre ?

Pour le volet études, les acteurs publics et privés (collectivités, bailleurs, aménageurs, promoteurs, ...). Pour le volet travaux, les acteurs publics qui développent un projet de reconversion de friches industrielles



Études

préalables de gestion des pollutions (Plan de Gestion, Plan de Conception des Travaux, essais pilotes, diagnostic écologique...)

Quel financement ? Taux maximum : 70% des dépenses éligibles. / Plafond de l'aide : 50 000€

Travaux

de dépollution des sols et des eaux souterraines privilégiant au maximum l'utilisation de techniques exemplaires.

Quel financement ? Taux maximum : 50% des dépenses éligibles. / Plafond de l'aide : 1 M€

Consultez les règlements complets sur grandest.fr :

<https://www.grandest.fr/appel-a-projet/reconversion-friches-industrielles>

LES PROJETS PORTÉS PAR LA RÉGION

La réhabilitation des friches Abralor-Kleber à Nancy et Essey-lès-Nancy :

La métropole du Grand Nancy a décidé de procéder au traitement de 2 friches situées sur les Rives de Meurthe :

- > La **friche Abralor** (Nancy) s'étendant sur 1,7 ha entre une voie verte et un programme de logements neufs.
- > La **caserne Kleber** (Essey-lès-Nancy), une friche militaire à l'abandon.

Par le biais de la **technique innovante et exemplaire** qu'est la **phytoremédiation** (dépollution des sols par les plantes), l'objectif est de **rendre accessible ces sites** au public en créant **des espaces paysagers** cohérents avec les **liaisons douces existantes**.

La reconversion de la friche CartoRhin à Guebwiller :

Racheté par la Ville de Guebwiller en 2000, l'**ancienne friche industrielle textile et de cartonnage CartoRhin** (5 000 m² sur 1,2 ha en plein cœur de ville) fait l'objet d'une requalification depuis les années 2010.

Le projet, par sa localisation, a constitué un **enjeu stratégique pour la ville** contribuant à participer à la revitalisation du cœur de ville. Il comprend la création d'un espace mixte d'habitat et d'activités tout en laissant une place importante aux espaces publics. La Région a contribué à l'avancement du projet en intervenant sur plusieurs phases : les **études**, la **démolition partielle**, l'**aménagement de la placette cinéma**, la **démolition de la halle restante** ainsi que la **2^e tranche d'aménagement** pour un total de subventionnement de 548 000 €.



Plan d'aménagement - Citiva

Le fonds vert

Le fonds vert vient compléter et pérenniser le fonds friche déployé dans le cadre de France Relance pour soutenir les collectivités qui sont engagées ou souhaitent s'engager dans des opérations de recyclage de friches.

- > Les travaux concernés

Les crédits du fonds vert financeront notamment des études, des acquisitions foncières, des travaux de démolition, de dépollution ou d'aménagement, visant au recyclage d'une friche, définie comme :

- Tout terrain nu, déjà artificialisé et qui a perdu son usage ou son affectation, ou qui, en Outre-Mer, a pu être laissé vacant après évacuation d'habitats illicites et spontanés ;
- un îlot d'habitat, d'activité ou mixte, bâti et caractérisé par une importante vacance ou à requalifier.

Le fonds n'a pas vocation à se substituer aux financements existants mais à les compléter pour permettre la réalisation effective des projets.

BESOIN DE PLUS D'INFORMATIONS ?

CONTACTS

> EPFGE :

✉ contact@epfl.fr
☎ 03 83 80 40 20

> Région Grand Est :

☎ 03 87 33 63 84

> Direction départementale des territoires de Moselle :

✉ ddt@moselle.gouv.fr
☎ 03 87 34 34 34

> Direction départementale des territoires de Meurthe-et-Moselle :

✉ ddt@meurthe-et-moselle.gouv.fr
☎ 03 83 91 40 00

> Dreal :

✉ ud57.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr
☎ 03 87 62 81 00

> Ademe :

✉ grand-est@ademe.fr
☎ 03 87 20 02 90

> Banque des territoires :

☎ 03 88 52 45 46

POUR ALLER PLUS LOIN

- > Guide pratique de la reconversion des friches - Lifti - 2022
- > Intégrer les friches à risque de pollution dans les démarches de planification territoriale - La librairie Ademe - 2021
- > Optimiser la gestion des ressources minérales issues de la réhabilitation des friches - Guide pratique à l'usage des maîtres d'ouvrage - IDfriches Région Auvergne-Rhône-Alpes - 2021
- > La reconquête des friches, l'Ademe vous accompagne - La librairie Ademe - 2022



Une simple consultation de l'outil [Cartofriches](#) met en évidence l'importance des friches dans le territoire mosellan. En effet, notre histoire militaire et la disparition progressive de l'industrie sidérurgique, ont fait apparaître de nombreux espaces urbains délaissés, témoignages des transformations économiques de notre territoire. Aujourd'hui, cet héritage est considéré comme un gisement foncier majeur et s'annonce comme autant de sites urbains stratégiques à réinvestir.

Cependant, le traitement des friches s'inscrit dans le temps long et révèle des obstacles difficiles à franchir pour les collectivités : pollution des sols, vétusté et sécurisation des sites, besoins d'ingénierie et d'investissement dédiés, ampleur des démarches administratives, etc.

Pourtant, la reconversion des friches est essentielle, puisqu'elle constitue une brique du cercle vertueux de l'urbanisme circulaire. Cet ensemble de pratiques d'aménagement cherche à intensifier les usages fonciers, de régénérer les terrains et bâtiments à l'abandon pour lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Le recyclage des espaces urbains, des friches, répond à l'objectif de sobriété foncière qui s'impose comme un invariant de l'aménagement du territoire, amorcé depuis les lois Defferre, poursuivi avec les lois Littoral, SRU, Grenelle, Alur, Elan, et plus récemment avec la loi Climat et résilience. Il s'agit bien là de "reconstruire la ville sur la ville".

Le réinvestissement de ces espaces délaissés, souvent accessibles et localisés à proximité des réseaux, permet l'émergence de nouveaux usages sur les territoires : habitat, développement économique, équipements, production d'énergie photovoltaïque, etc.

Pour mener à bien ces opérations, parfois complexes, de nombreux acteurs (agences d'urbanisme, EPFGE, Région Grand Est, Services de l'État, Ademe, Banque des territoires) et dispositifs, accompagnent les territoires dans leurs projets, à chaque étape, depuis le recensement jusqu'aux études de vocation, acquisitions foncières, travaux de dépollution, renaturations, désartificialisations, etc. Ils sont au service des territoires, sollicitons-les !



www.scotam.fr 48 place Mazelle,
57000 Metz

www.aguram.org 27 Place Saint-Thiébault,
57000 Metz



Directeur de la publication : Béatrice Gilet

Réalisation : Quentin Monteiro, Emmanuel Viau

Relecture : Béatrice Gilet, Fanny Geoffroy, Emmanuel Viau

Conception graphique & mise en page : Jérémy Hoffmann

Cartographie : Jérémy Hoffmann