

AGURAM

ATLAS

Juillet 2017

DES ENJEUX FONCIERS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES RIVES DE MOSELLE



en partenariat avec :



ÉDITORIAL

L'Atlas des enjeux fonciers, un outil de stratégie foncière à l'échelle intercommunale

La stratégie foncière d'une collectivité vise à lui permettre de disposer des terrains et biens nécessaires pour répondre, dans le temps, à la demande résidentielle, aux besoins des entreprises, en équipements publics et de loisirs et en espaces naturels sur son territoire. La définition d'une stratégie foncière est à ce titre une démarche nécessaire et préalable à tout projet.

Comment, dès lors, répondre aux préoccupations actuelles sur le foncier et conforter les nouveaux modes de production de l'espace urbain ? Les réflexions portées par l'EPFL et la Communauté de Communes Rives de Moselle ont été accompagnées par l'AGURAM, et ont fait naître l'Atlas des enjeux fonciers.

Ce document « socle » marque une étape importante, avant même le démarrage de l'étude de stratégie foncière. Il est le résumé des échanges intervenus lors de nos nombreuses séances de travail et illustre la méthode déployée par les services de l'AGURAM.

Son objectif principal est de mieux connaître les caractéristiques propres de chaque secteur du territoire pour appréhender, de manière plus fine, les orientations d'une stratégie foncière, et de porter des ambitions « sur mesure » tout au long de la démarche approuvée.

En apportant un éclairage particulier sur l'intercommunalité, son but est de présenter un premier niveau d'enjeux et de mettre en perspective les pratiques ainsi que les projets communaux actuels en matière de développement résidentiel et économique. Notre souhait est également d'accompagner pleinement les élus dans l'évolution de leurs pratiques et de poser ainsi les premières pierres d'un projet de territoire.

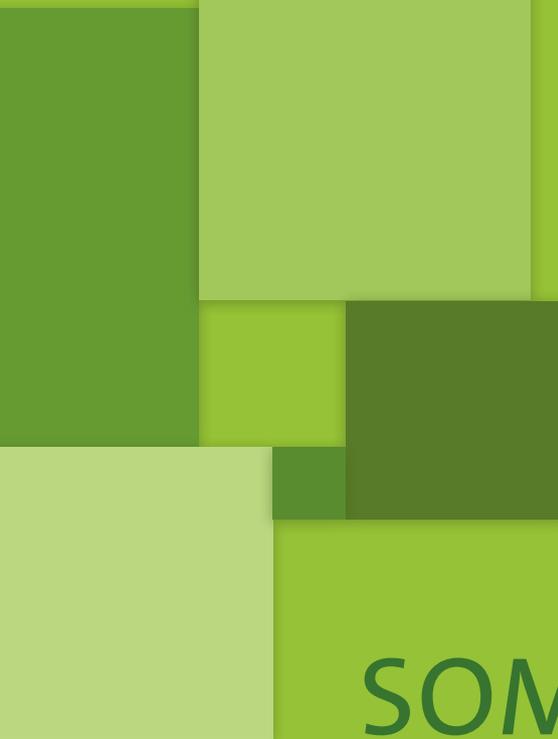
Cet *Atlas des enjeux fonciers* s'inscrit de fait dans un contexte récemment orienté par les nouveaux cadres réglementaires concernant les documents de planifications à toutes les échelles. Que ce soient les PLH ou les PLU(i), l'analyse du foncier apparaît désormais comme un chapitre incontournable, sur lequel de nouvelles méthodes d'approche devront être expérimentées.

Nous espérons que ce recueil vous donnera une vision claire des enjeux fonciers sur ce territoire.

Bonne lecture !

Alain TOUBOL
Directeur Général de l'EPFL

Patricia GOUT
Directrice de l'AGURAM

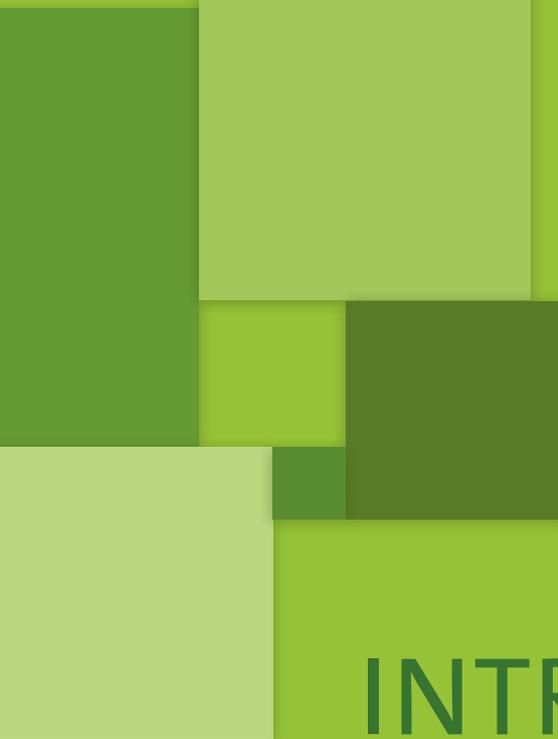


SOMMAIRE



INTRODUCTION.....	5
1 / : ÉLÉMENTS DE CONTEXTE.....	7
2 / : CLÉS DE LECTURE DU TERRITOIRE.....	13
3 / : SITUATION ÉCONOMIQUE.....	19
4 / : PLANIFICATION TERRITORIALE.....	25
5 / : LES ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN.....	37
6 / : ENJEUX FONCIERS RÉSIDENTIELS.....	45
7 / : ENJEUX FONCIERS ÉCONOMIQUES.....	55
CONCLUSION.....	61



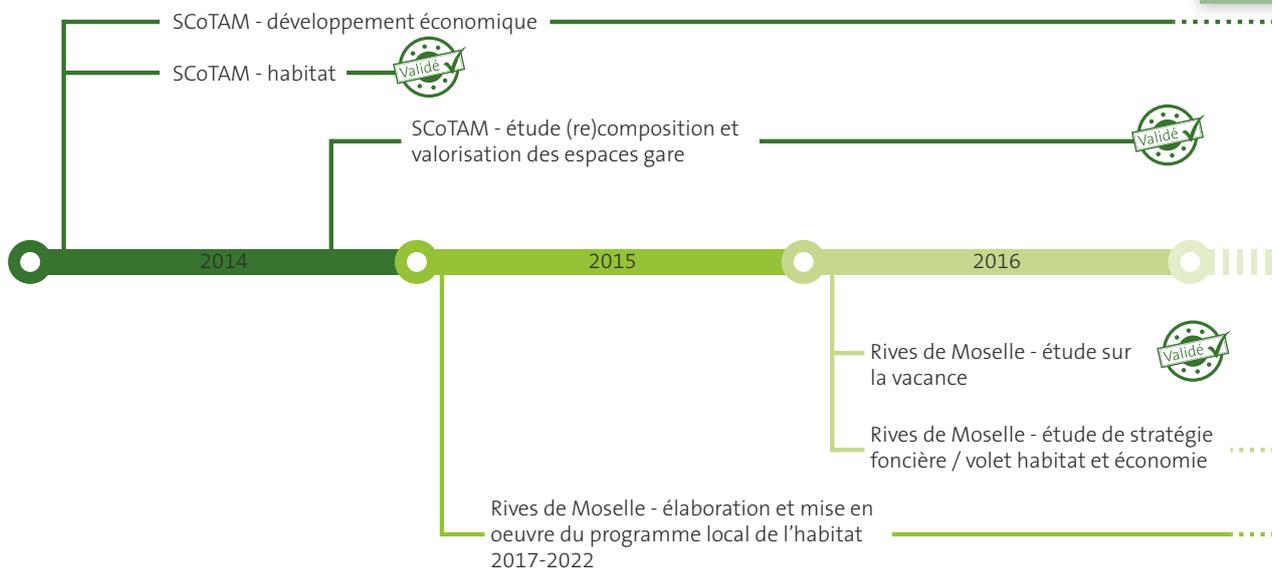


INTRODUCTION



Proposer une lecture territoriale originale,
en amont de l'élaboration d'une étude de
stratégie foncière

UNE ÉTUDE DE STRATÉGIE FONCIÈRE QUI S'INSCRIT DANS LES DÉMARCHES ET LES RÉFLEXIONS EN COURS.



Rives de Moselle fait partie du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération messine (**SCoTAM**), approuvé en novembre 2014. Par ailleurs, l'EPCI s'est lancé dans l'élaboration de son premier programme local de l'habitat (**PLH**), support de traduction des objectifs de production de logements du SCoTAM. De façon concomitante, une nouvelle génération de plans locaux d'urbanisme (**PLU**) et de cartes communales couvrent le territoire, sous l'impulsion des lois Grenelle et ALUR. Ces documents de planification font l'objet d'une mise en cohérence progressive. Les différentes échelles de réflexions appellent également la mise en place d'une stratégie foncière partagée ; il s'agit **d'anticiper les besoins nécessaires à la réalisation de projets opérationnels de court, moyen et long terme**, fonction de la capacité à mobiliser le foncier et à **se familiariser avec les modes de production en renouvellement urbain**.

Rives de Moselle reste une jeune intercommunalité, issue de la fusion de deux EPCI en 2014, la CC de Maizières-lès-Metz et la CC du Sillon Mosellan. Si des enjeux et un destin communs les rapprochent (création d'un district en 1997), la culture et les pratiques sont différentes notamment dans leurs politiques d'aménagement et d'acquisition foncière.

Pourquoi une note sur les enjeux fonciers ?

L'EPFL souhaite problématiser la mission du prestataire, en réalisant une synthèse des éléments de connaissance territoriale existants, mettre en exergue les réflexions déjà conduites, pour finalement **assurer une continuité dans la « chaîne » d'ingénierie**. Un cahier des charges précis autorise également d'attirer les compétences adhoc.

Rédiger une note préalable sur les enjeux fonciers se justifie donc pour :

- assurer le passage entre le PLH et la stratégie foncière,
- passer du SCoT au projet territorial en matière de développement économique, définir les problématiques à prendre en compte,
- identifier les approches foncières à privilégier dans l'étude de stratégie foncière,
- quantifier les besoins,
- aider à la rédaction du cahier des charges.

L'agence fait bénéficier l'ensemble des acteurs de son expertise sur le contexte local (développement résidentiel et économique, foncier, culture intercommunale, projets majeurs...).

En corollaire, l'AGURAM apporte un **éclairage sur les enjeux du territoire**, en particulier ceux portés par le SCoTAM (8 EPCI / échelle du bassin de vie). Le schéma fixe des orientations et objectifs qui visent notamment à :

- porter les réflexions à l'échelle intercommunale pour prioriser les projets structurants,
- se doter d'une politique foncière efficace,
- donner la priorité au renouvellement urbain et limiter l'étalement urbain,
- préserver l'armature écologique.

L'objectif consiste à **cibler un premier niveau d'enjeux fonciers et de mettre en perspective les pratiques et projets communaux actuels en matière de développement résidentiel et économique**.

En creux, il s'agit également d'accompagner les élus dans l'évolution des pratiques et de poser les premières briques d'un projet de territoire.



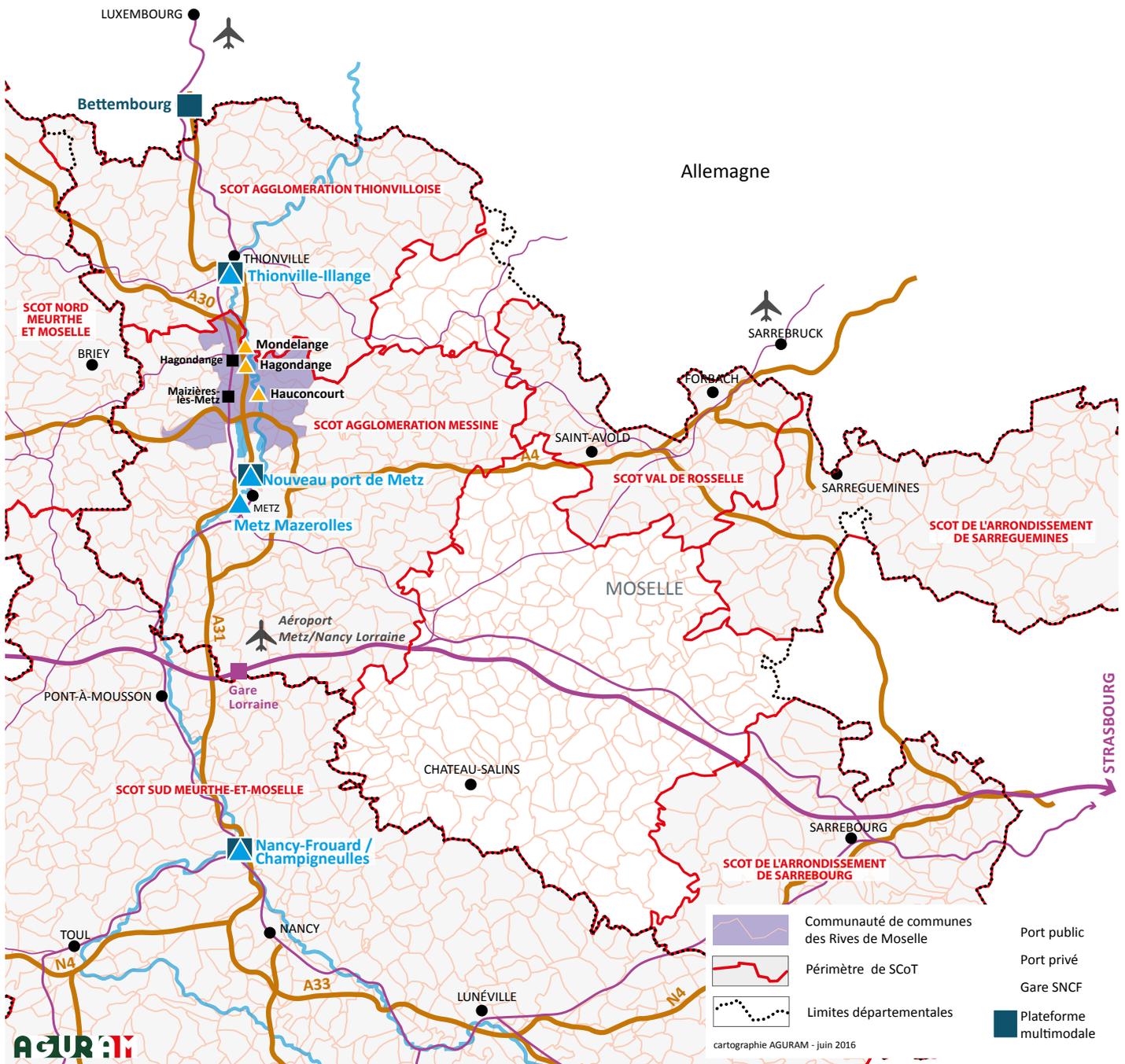
1

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



Un territoire mosellan attractif, intégré qui
poursuit sa (re) structuration

UNE SITUATION AU CARREFOUR D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS MAJEURES



La Communauté de communes Rives de Moselle se situe dans le Nord du département de la Moselle, au coeur de la nouvelle région Grand Est. Elle s'inscrit également dans la Grande Région, espace transfrontalier de coopération d'11,4 millions d'habitants.

Née en 2014, de la fusion des Communautés de communes de Maizières-lès-Metz et du Sillon Mosellan, Rives de Moselle est intégrée au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Messine, approuvé en novembre 2014. Elle jouxte le périmètre du SCoT de l'agglomération thionvilloise.

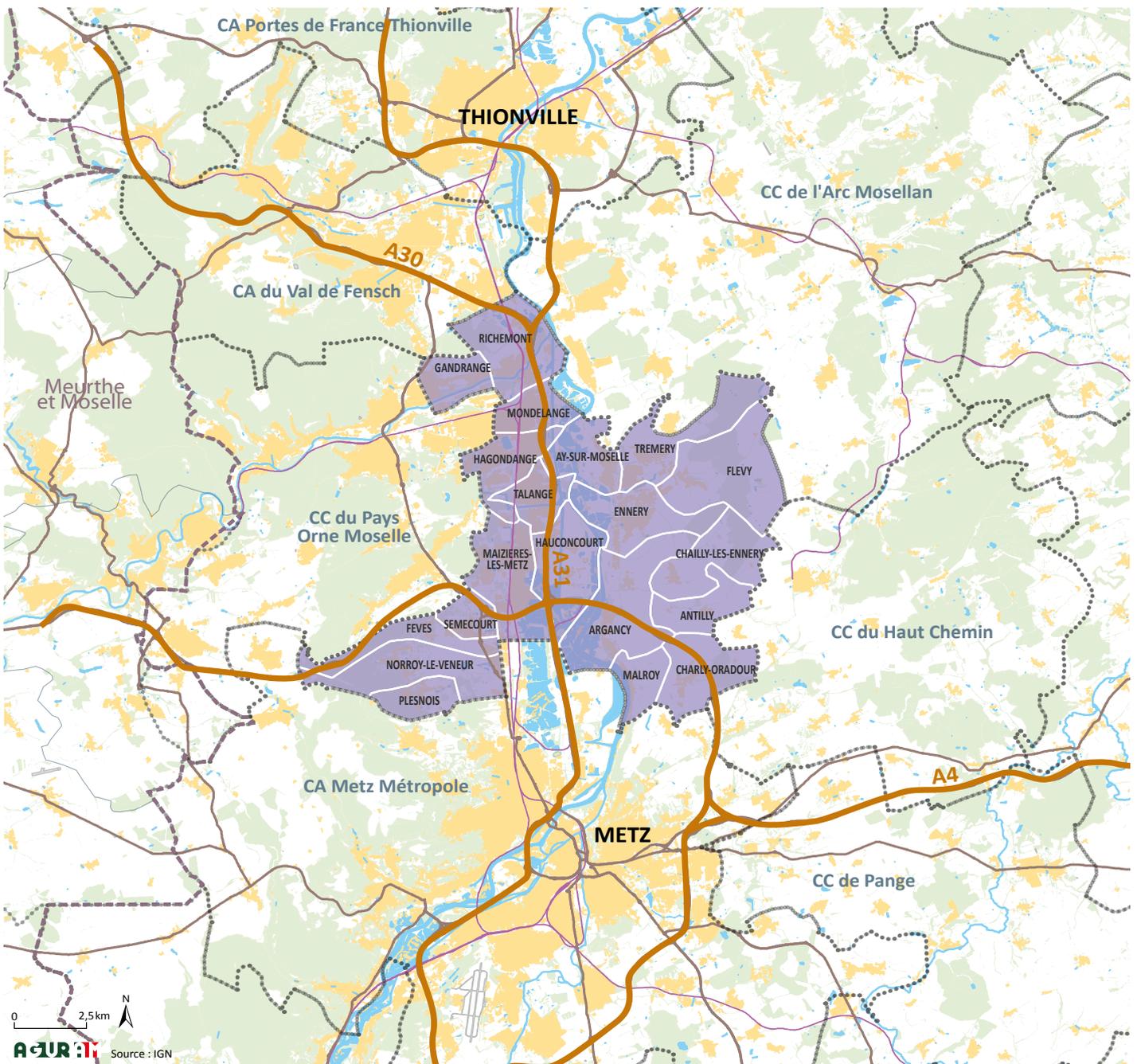
L'intercommunalité bénéficie d'une **excellente desserte en infrastructures de transport** international et national. Les auto-

routes A31-A30/A4 lui assurent une très bonne desserte routière.

Deux gares TER, situées sur l'axe Nancy - Luxembourg, complètent l'offre de transport, dont celle d'Hagondange (gare de correspondance pour la vallée de l'Orne) qui reste la plus fréquentée.

Si le transport de marchandises s'appuie sur les réseaux autoroutiers et ferrés, il s'effectue également par la Moselle canalisée, avec un trafic fluvial important en relation avec les ports allemands et néerlandais et les plateformes multimodales belges et luxembourgeoises. Par ailleurs, le territoire compte trois ports privés, support d'activités liées à l'industrie.

UN TRAIT D'UNION ENTRE METZ ET THIONVILLE



Rives de Moselle comprend **20 communes qui regroupent 51 177 habitants**, répartis sur 126 km² (INSEE RP 2013). Elle entretient des liens étroits avec les agglomérations messine et thionvilloise.

Ce territoire doit notamment son essor au **schéma directeur de l'aménagement urbain Nord métropole Lorraine** (1974-2002), qui organisa le développement de l'agglomération Metz-Thionville, conçue pour concentrer un million d'habitants.

Ce projet trop ambitieux, malmené par un contexte économique défavorable et une réalisation partiellement vidée de sa substance, n'allait aboutir qu'à favoriser un étalement urbain peu structuré.

RIVES DE MOSELLE

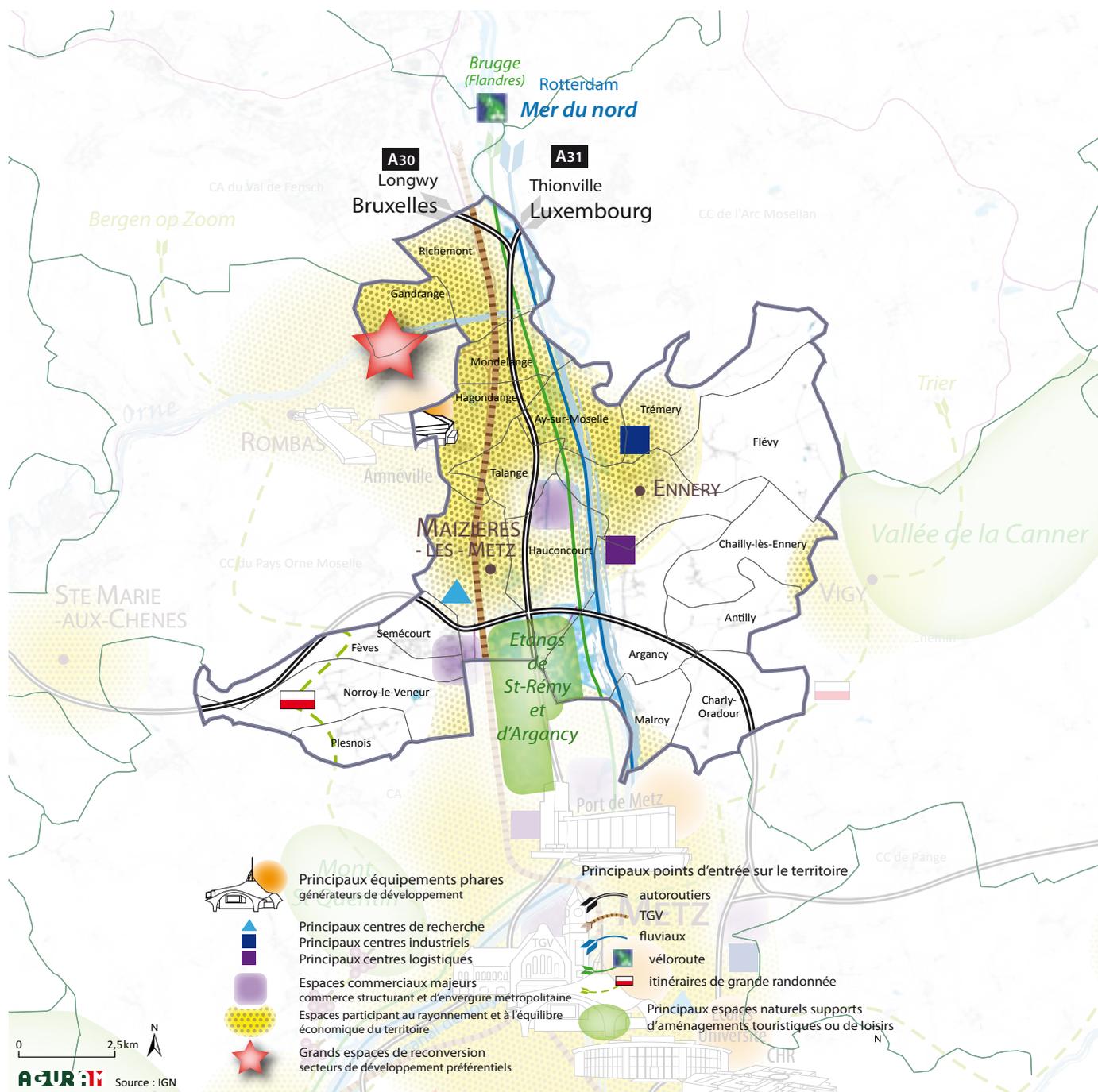


20 communes

126 km²



51 177 habitants



Aujourd'hui, le SDAU voulu par l'Etat laisse une empreinte singulière sur le territoire. L'ouverture d'**importants espaces économiques** à l'urbanisation a permis l'émergence des pôles de Sémécourt et d'Ennery.



25 800 emplois en 2012

En 2012, Rives de Moselle concentrait 25 800 emplois, 2^{ème} pôle du SCoTAM après Metz Métropole (116 000). Héritage de la planification, on recense d'importants espaces dédiés aux activités qui concentrent les 2/3 des emplois de Rives de Moselle.

Les zones logistiques et industrielles occupent près de 470

hectares pour 8 000 emplois. Par ailleurs, l'offre commerciale s'est largement étoffée depuis les années 2000. La population active bénéficie également de la proximité des pôles d'emplois majeurs de Metz/Woippy et du Luxembourg.

L'**attractivité résidentielle** de Rives de Moselle témoigne d'une redynamisation du territoire, qui bénéficie de nombreux atouts en termes d'équipements, de services et de cadre de vie, qui varie du rural au plus urbain. Trois communes (Hagondange, Maizières-lès-Metz et Talange) regroupent 52% des équipements.

Par ailleurs, le territoire accueille pour partie un **pôle culturel et de loisirs** important, qui renforce son rayonnement au-delà des limites intercommunales.





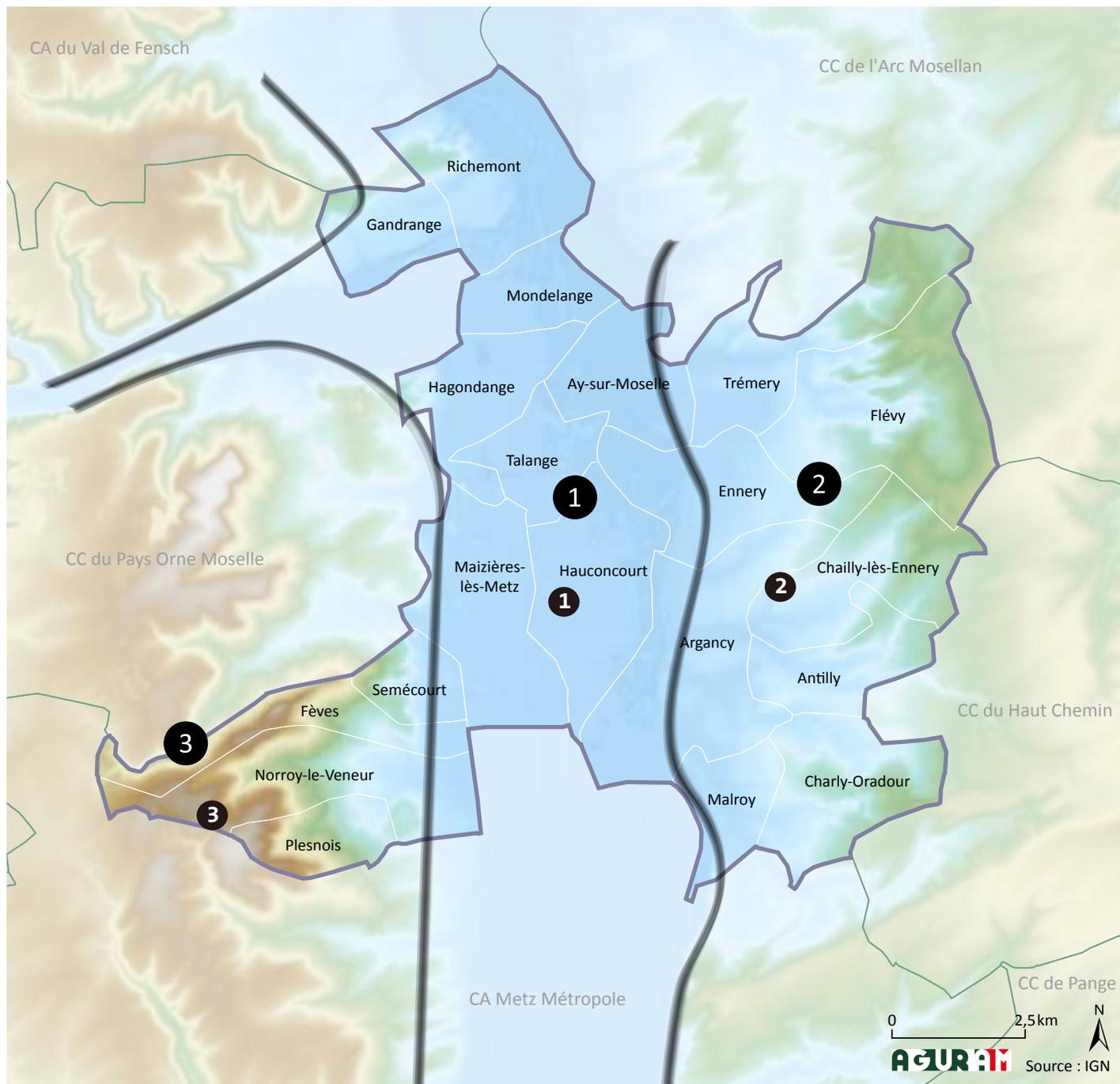
2

CLÉS DE LECTURE DU TERRITOIRE



Des caractéristiques géographiques qui conditionnent l'occupation du sol et le développement urbain

3 ENSEMBLES GÉOGRAPHIQUES ET PAYSAGERS DISTINCTS



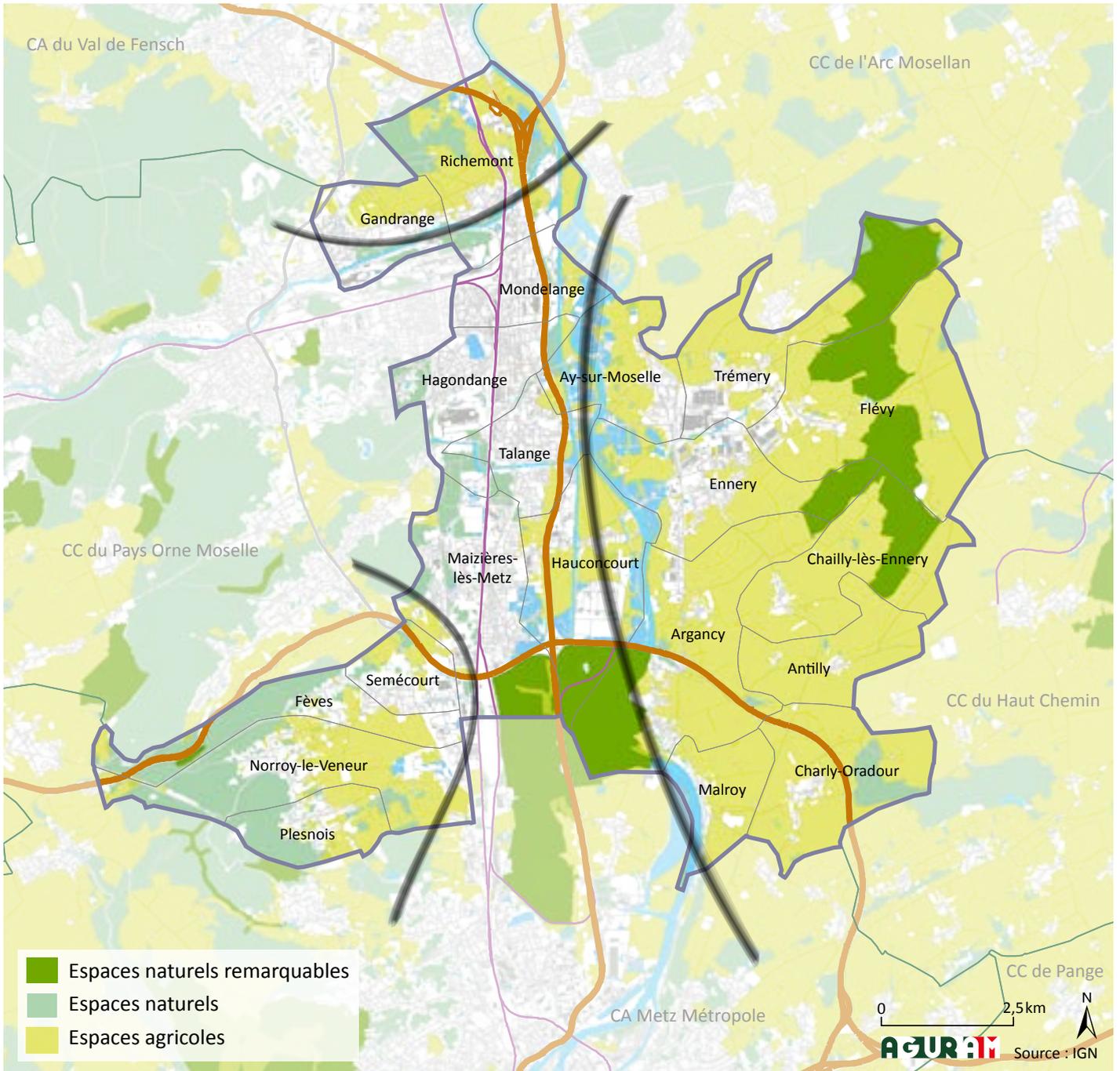
Le territoire s'inscrit dans la **vallée de la Moselle (1)**. Large plaine alluviale au relief très peu marqué, elle concentre le développement urbain et voies de communication. Elle forme une **rupture entre les deux plateaux**, renforcée par les infrastructures routières et ferroviaires orientées Nord Sud.

Dans sa partie ouest, l'élargissement de la vallée profite à l'agriculture, tandis qu'une urbanisation dense s'est agglomérée plutôt à l'ouest. Gandrange se situe davantage dans la **vallée encaissée de l'Orne**, caractérisée par la présence d'activités industrielles en fond de vallée et un habitat développé sur les flancs.

Les communes du plateau lorrain (2) bénéficient d'un relief en pente douce, plutôt homogène. Les villages périurbains et ruraux s'inscrivent dans de vastes étendues dédiées à l'agriculture et à la sylviculture.

Le bipôle Ennery/Trémery se singularise en s'incrivant dans un contexte agro-naturel marqué, à cheval sur la plaine et le rebord du plateau.

Les côtes de Moselle (3) se caractérisent par un relief marqué qui contraint le développement des villages et leur accessibilité. Les communes de côtes ont cependant développé des activités dans la partie orientale de leur ban communal, située dans la vallée.



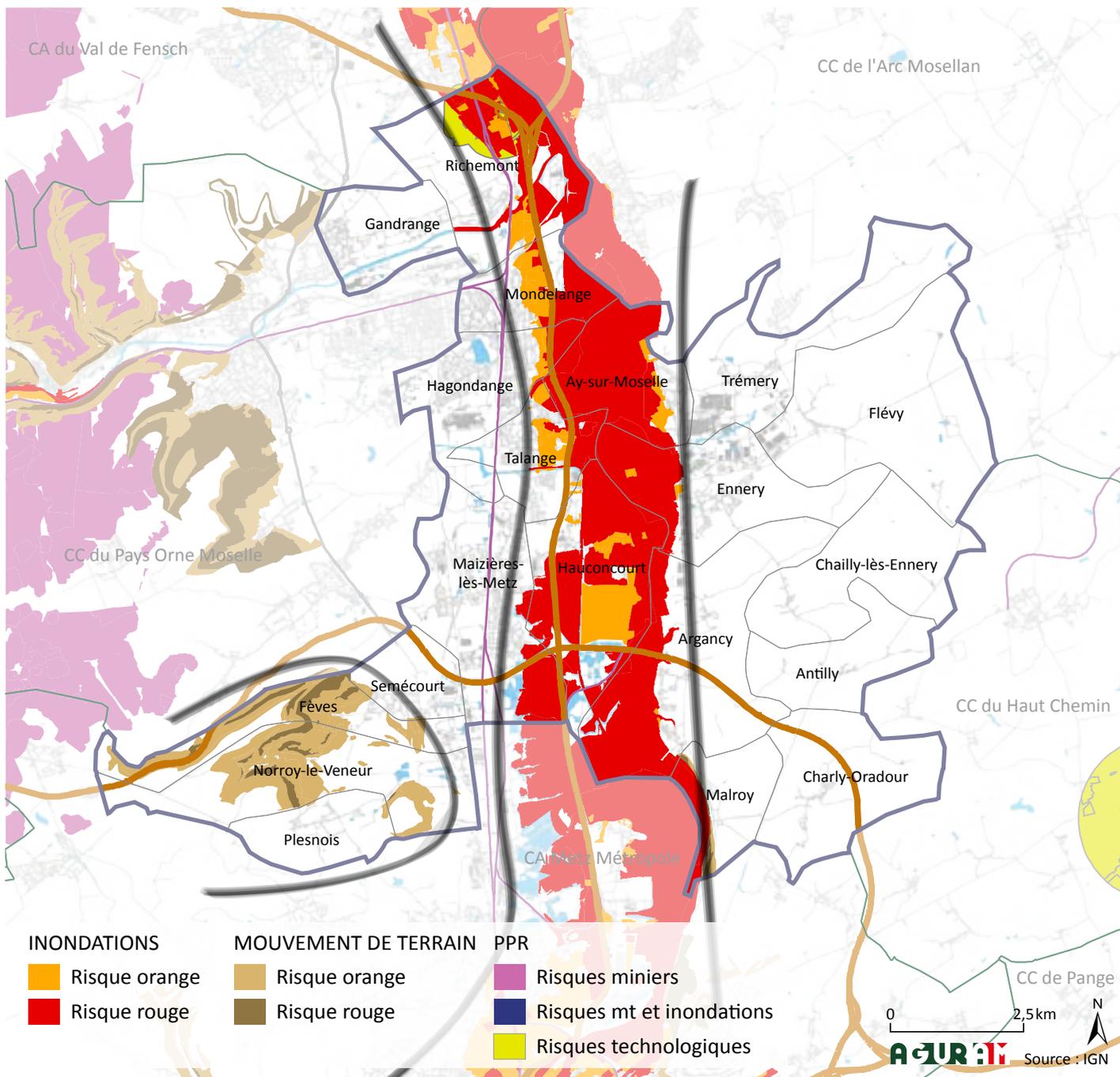
Rives de Moselle offre une **mosaïque d'espaces agricoles et naturels** en lien avec les ensembles géographiques, précédemment mis en évidence. Si la rive Ouest de la vallée de la Moselle concentre le développement urbain, le lit majeur mêle infrastructures de transports, activités et agriculture. Les anciennes gravières et étangs (Argancy et Maizières) forment au sud du territoire, un réservoir de biodiversité majeur.

L'activité agricole, majoritairement céréalière et d'élevage bovin, couvre une grande partie du territoire, principalement sur le plateau. A l'Est, de grandes étendues forestières subsistent sur les collines d'environ 200 m qui marquent le passage sur les hauteurs du plateau.

Les côtes de Moselle offrent de larges étendues boisées qui occupent les hauteurs dépassant les 300 m d'altitude. La transition dans la vallée s'effectue par des pentes abruptes, au pied desquelles se sont nichés les villages. Un paysage de polyculture (maraîchage, vergers, céréales,...) s'étend ensuite jusqu'en limite des zones d'activités.

Les hauteurs de Gandrange et Richefont se singularisent par des boisements sur les sommets de côtes et une polyculture en limite de la tache urbaine.

UN TERRITOIRE FORTEMENT EXPOSÉ AUX RISQUES



Les communes de Rives de Moselle sont exposées à différents **risques d'ordre naturel, technologique et minier**. 13 communes sont concernées par le **risque d'inondations** et sont couvertes par un plan de prévention du risque inondations.

Un plan de prévention du risque **mouvements de terrains** concerne les communes de Fèves, Malroy et Norroy-le-Veneur. La commune de Fèves est également couverte par une carte d'aléas miniers.

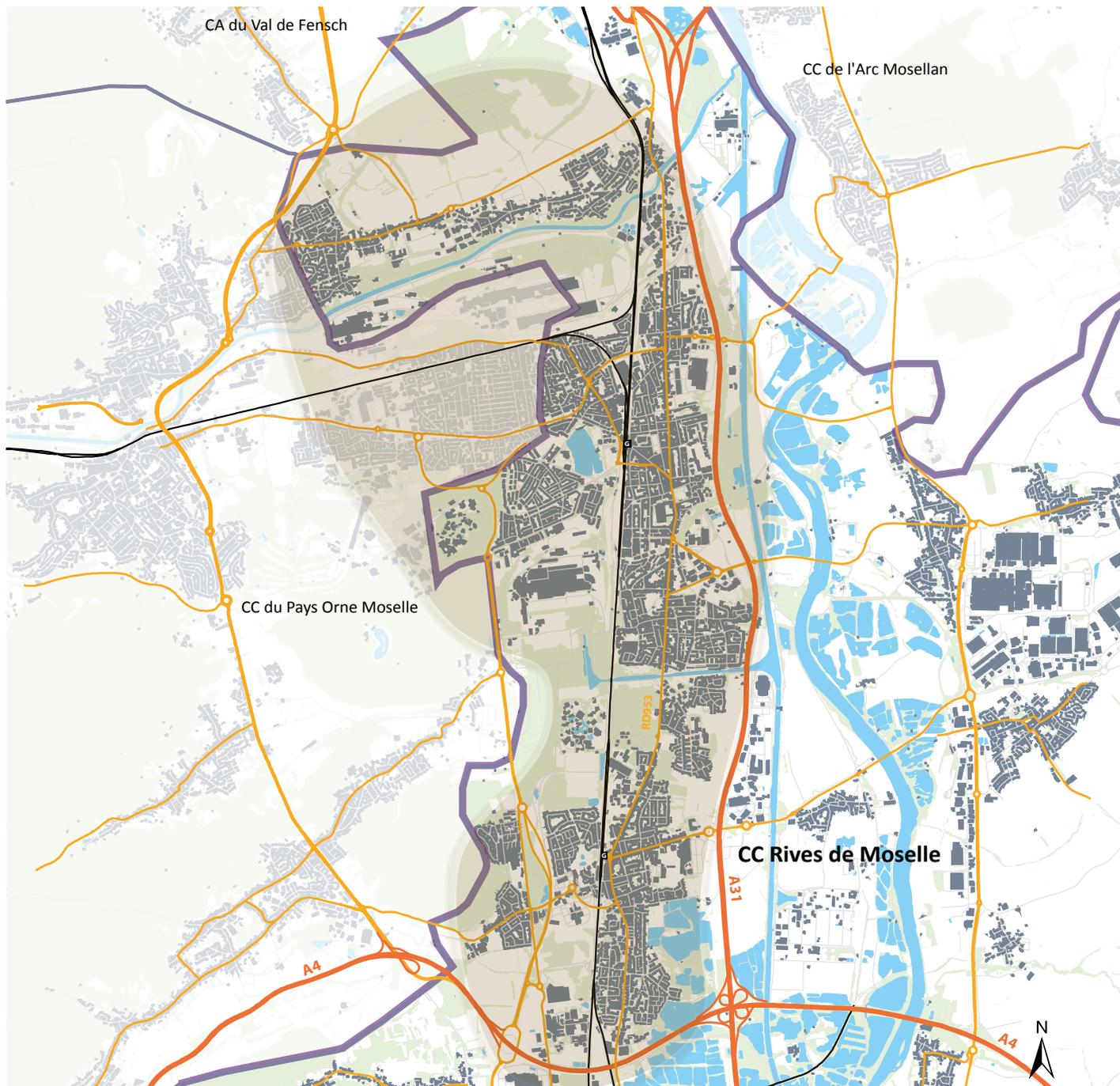
On recense également quelques ouvrages civils ou militaires qui génèrent des **risques liés aux cavités souterraines abandonnées**.

Le développement des communes d'Argancy, Hauconcourt et Richefont est conditionné par l'application d'un plan de prévention des **risques technologiques**.

Globalement, la vallée de la Moselle et ses côtes concentrent l'essentiel des risques à gérer, contraintes majeures au développement urbain.

 **13** communes sont concernées par un PPRI

■ UNE CONURBATION À STRUCTURER



La partie orientale de la vallée de la Moselle forme une **conurbation fragmentée** qui s'insère dans un continuum urbain plus large, s'étirant de Jouy-aux-Arches à la vallée de l'Orne. Cet espace regroupe près **70% des établissements et 80% de la population de Rives de Moselle**, en incluant Amnéville, limitrophe.

Cet ensemble regroupe une mosaïque d'espaces résidentiels et d'activités. Du nord au sud, se succèdent et s'enchevêtrent centres anciens/villes, extensions pavillonnaires, zones commerciales, friches et secteurs de développements économiques. Le

fonctionnement urbain qui s'affranchit des limites communales doit gagner en lisibilité. Les deux gares TER majeures, l'A31 et la RD953 irriguent la conurbation. Cependant, les liaisons Est-Ouest peu nombreuses, pénalisent les déplacements.





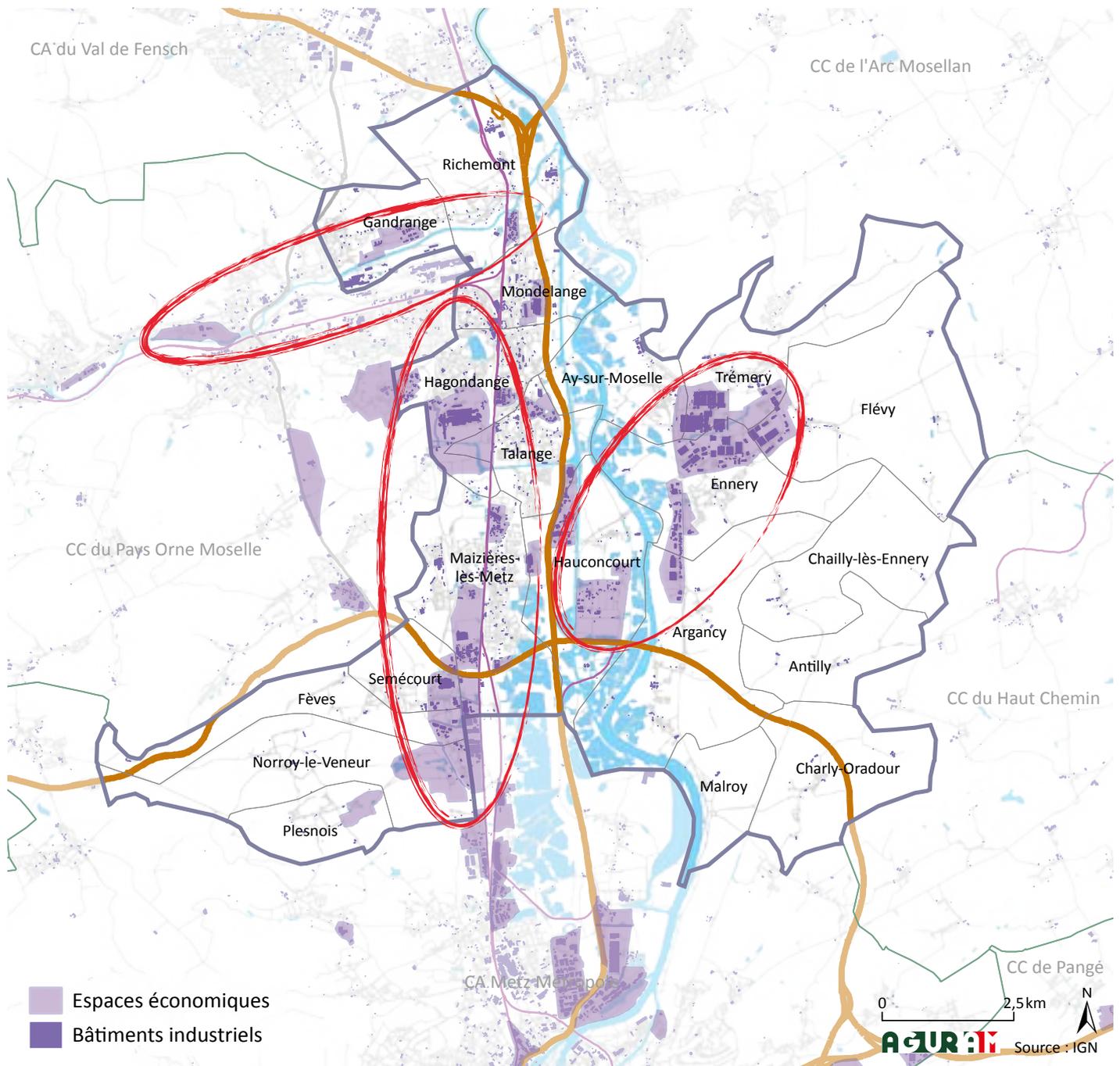
3

SITUATION ÉCONOMIQUE



Un tissu économique riche, atypique, qui prend appui sur de larges espaces d'activités et un réseau d'infrastructures performant

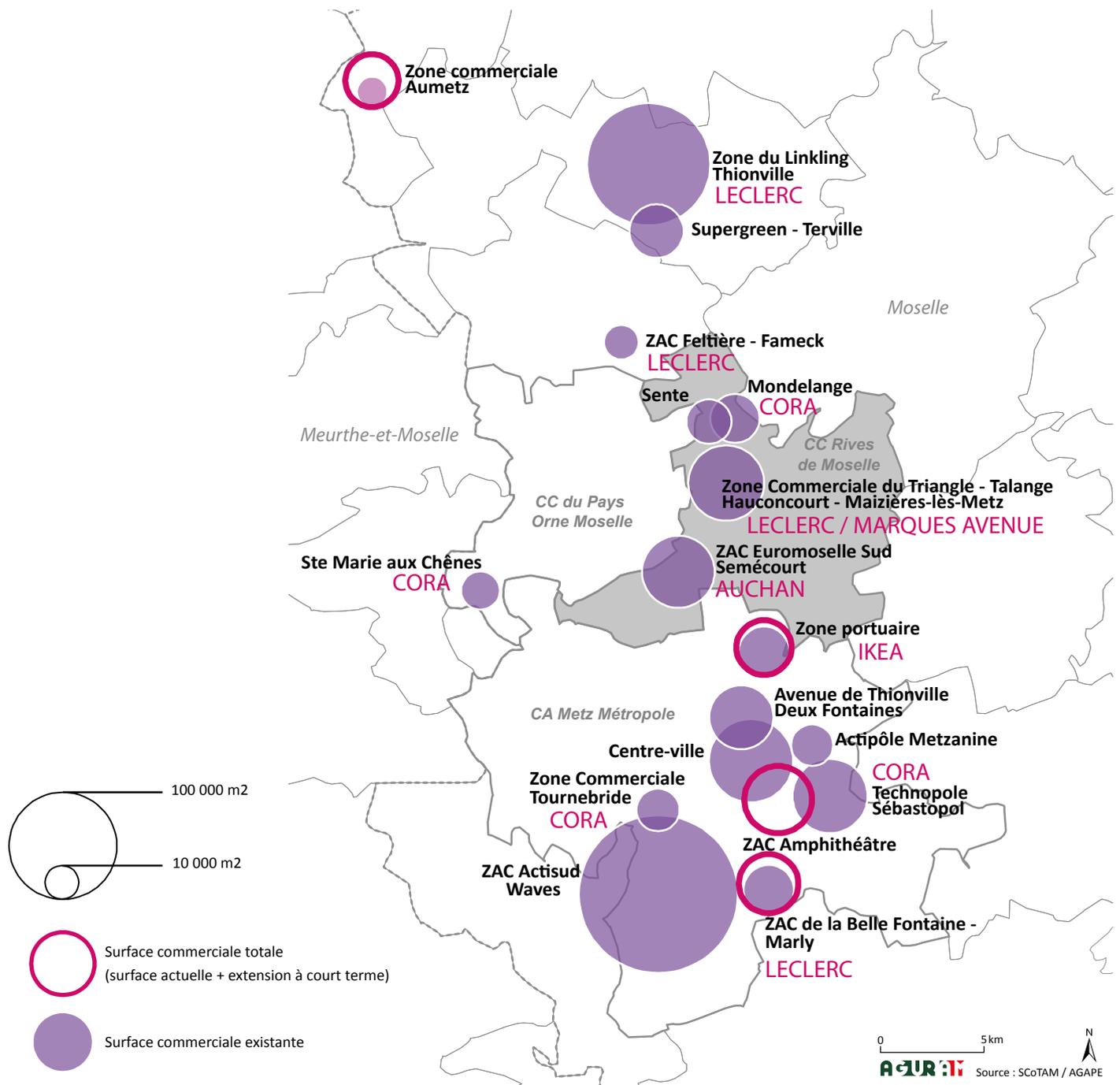
UN BASSIN D'EMPLOI MARQUÉ PAR L'INDUSTRIE



Le tissu économique de la Communauté de communes « Rives de Moselle » diffère du reste de l'agglomération. Plus centré sur les activités industrielles, **l'emploi est polarisé par quelques entreprises industrielles notables** (1/3 des emplois en 2012). Fragilisé depuis 2009, ce secteur subit des destructions d'emplois régulières. Le territoire a connu des **histoires industrielles différentes**, marquées en premier lieu par les activités minières et sidérurgiques, qui se sont développées dans la vallée de l'Orne, dès le XIX^{ème} siècle. L'usine sidérurgique de Gandrange-Rombas, aujourd'hui partiellement fermée, témoigne de cet héritage. L'annexion allemande et le développement du chemin de fer essaimeront ces activités jusque dans la vallée de la Moselle (Richemont, Hagondange, Maizières). Les années 1970 marqueront le déclin de cette industrie, dont ne subsistent aujourd'hui

qu'Asco Industrie et Arcelor Mittal. Depuis lors, **l'industrie automobile et logistique** s'est développée sur Ay/Ennery/Trémery/Flévy, dès 1979, encouragée par les pouvoirs publics. PSA, 1^{er} employeur privé, génère le développement d'activités de sous-traitance et de services connexes. Hauconcourt et Semécourt/Norroy accueillent des PME tournées vers l'industrie de fabrication de machines, d'équipement, de dépollution et de gestion de déchets.

UNE OFFRE COMMERCIALE CONCENTRÉE DANS LA VALLÉE DE LA MOSELLE



Depuis les années 1990, le **secteur commercial a vu son offre croître de manière significative** avec le développement de nouveaux espaces dédiés à Semécourt, Talange, Hauconcourt et Mondelange. **Concentrée le long de l'A31**, la grande distribution bénéficie d'un effet vitrine certain et emploie plus de 1 000 personnes.

Cette offre vient compléter celle proposée à Metz Métropole et dans l'agglomération thionvilloise.

A l'échelle du bassin de vie se concentre une des **densités commerciales les plus importantes de France** (1 700m² pour 1 000 hab.).

L'aire d'attractivité dépasse largement les limites départementales. Aujourd'hui, cette offre parfois vieillissante doit s'adapter aux évolutions des modes de consommation et limiter l'apparition de friches.

UN TERRITOIRE POURVOYEUR D'EMPLOIS, DES ACTIVITÉS MAJORITAIREMENT IMPLANTÉES EN ESPACES DÉDIÉS

Tableau des espaces économiques dédiés au rayonnement et à l'équilibre du territoire

les nouveaux espaces d'activités et les extensions d'espaces d'activités existants sont surlignés en mauve

Espaces dédiés au rayonnement et à l'équilibre du territoire	Commune	Superficie existante (brute) en ha	Projets inscrits au SCoT en ha	Espace d'influence	Vocation dominante
Pôle thermal et touristique	Amnéville, Mar-S, Hagond.	20 *		supra-SCoT	Co
Eurotransit / Fontaine des Saints	Ennery, Trémery, Ay, Flévy	300		supra-SCoT	P
Carrefour d'activités / les Grands Tiers	Talange, Hauconcourt	60		supra-SCoT	Co
Euromoselle sud	Semécourt, Fèves	70		supra-SCoT	Co
Brequettes	Gandrange	35		SCoTAM	P
Champ de mars	Richemont	10		SCoTAM	P
Sente	Mondelange	25		SCoTAM	Co / P
ZI du port / Ascométal	Hagondange, Talange	150		SCoTAM	P
Triangle - la Ponte	Talange	20		SCoTAM	P / Co
Malambas	Hauconcourt	110		SCoTAM	P
Jonquières	Ennery, Argancy	65		SCoTAM	P
ZI Nord	Maizières-lès-Metz	20		SCoTAM	P
Euromoselle nord	Maizières-lès-Metz	80		SCoTAM	P
Voie romaine	Maizières-lès-Metz, Woippy	10 *		SCoTAM	P
Val Euromoselle	Fèves, Norroy-le-Veneur	50		SCoTAM	P
Parc artisanal Val Euromoselle	Plesnois, Norroy-le-Veneur	5	15 à 20	SCoTAM	P
Ecoparc	Norroy-le-Veneur	70 ***		SCoTAM	Cr
TOTAL		1000	15 à 20		

Cr = créatif ; P = production ; Co = consommation ;

* = 110 ha au total dont environ 90 ha sur Amnéville et Marange-Silvange (CC Pays Orne Moselle);

** = 50 ha au total dont environ 40 sur Woippy (Metz Métropole);

*** = espaces verts centraux non compris

Source : SCoTAM/AGURAM

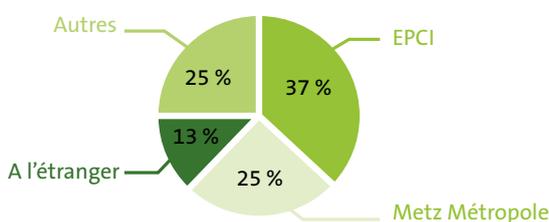
En 2012, Rives de Moselle comptait environ 25 000 actifs. Entre 2007 et 2012, leur nombre progresse en moyenne de 1,7%/an, à contre-courant des tendances observées à Metz Métropole (-0.8%) ou sur l'ensemble du SCoTAM (-0,04%).

25 000 actifs en 2012

↑ 1,7% par an entre 2007 et 2012

Par ailleurs, les **taux d'activité et d'emploi n'ont cessé de progresser depuis 1999**, pour atteindre les niveaux les plus élevés des territoires de référence de l'agglomération. Cependant, on observe depuis 2007 une tendance à la résidentialisation, combinaison d'un recul de l'emploi et de l'augmentation de la population active.

En 2012, 37% des habitants exerçaient une activité dans l'EPCI, 25% à Metz Métropole et 13% à l'étranger. Rives de Moselle compte plus de **3 300 actifs frontaliers**, nombre en constante augmentation depuis une décennie.



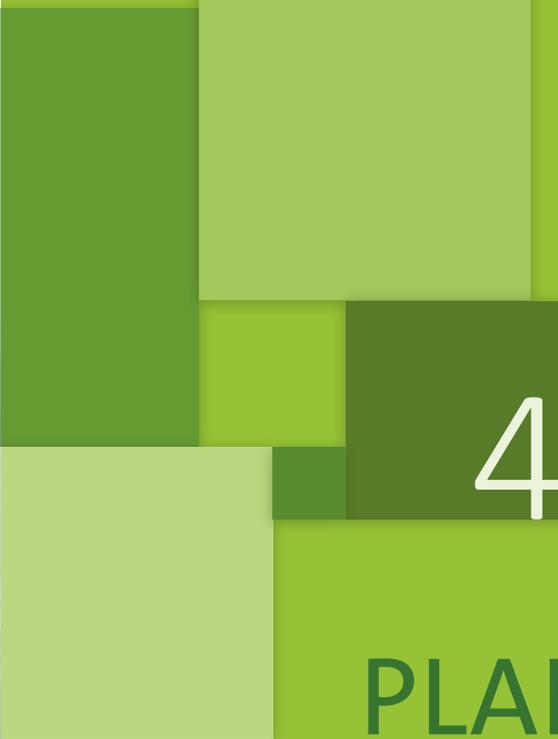
Fruit d'une politique volontariste menée depuis les années 1990, l'intercommunalité compte plus de **25 800 emplois** (INSEE RP2012). Cependant, depuis 2007, les pertes moyennes annuelles s'élèvent à -0,9%, tendance également observée à l'échelle du SCoTAM ou de la Moselle.

Le territoire concentre de larges espaces d'activités (45% de la surface des sites du SCoTAM), qui rassemblent les 2/3 des emplois.

Eurotransit forme le **1^{er} pôle logistique de l'Est de la France, couplé à un pôle industriel et de négoce** majeur qui s'étend sur plus de 500 ha. Hauconcourt et Talange offrent plus de 300 ha aux activités, en majorité industrielles. **Le grand commerce** est implanté sur près de 120 ha. Des **zones tertiaires** émergent (Euromoselle Sud/EcoParc), mais peinent à se remplir, le modèle de la zone économique n'ayant plus les faveurs des porteurs de projets. Par ailleurs, Hagondange accueille une partie du **pôle touristique** d'Amnéville développé depuis les années 1980, sur un ancien site sidérurgique.

Ici, comme ailleurs, la tertiarisation de l'économie modifie les besoins des entreprises, dont les stratégies d'implantation évoluent. **L'abondance de foncier d'activités ne doit pas occulter la nécessaire réflexion sur l'attractivité de ces espaces et la reconversion de certains sites.** Parfois localisés à proximité immédiate du tissu urbain résidentiel (Maizières, Hagondange, Mondelange, ...), certaines activités industrielles auraient vocation à être relocalisées.





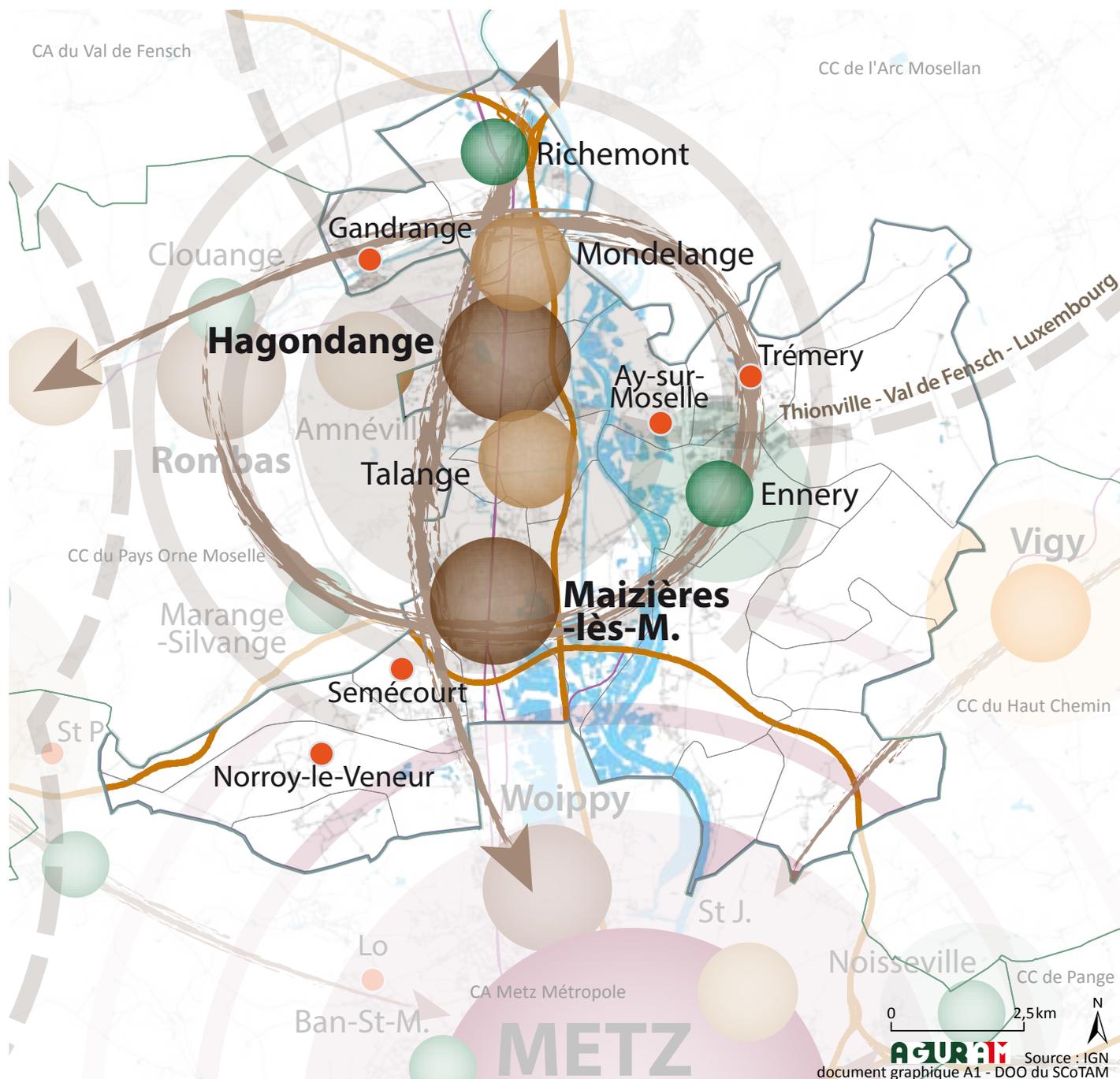
4

PLANIFICATION TERRITORIALE



Un développement territorial et des politiques publiques qui s'inscrivent dans le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération messine, approuvé en 2014.

STRUCTURER LA CONURBATION NORD POUR RENFORCER L'ARMATURE URBAINE DU SCoTAM



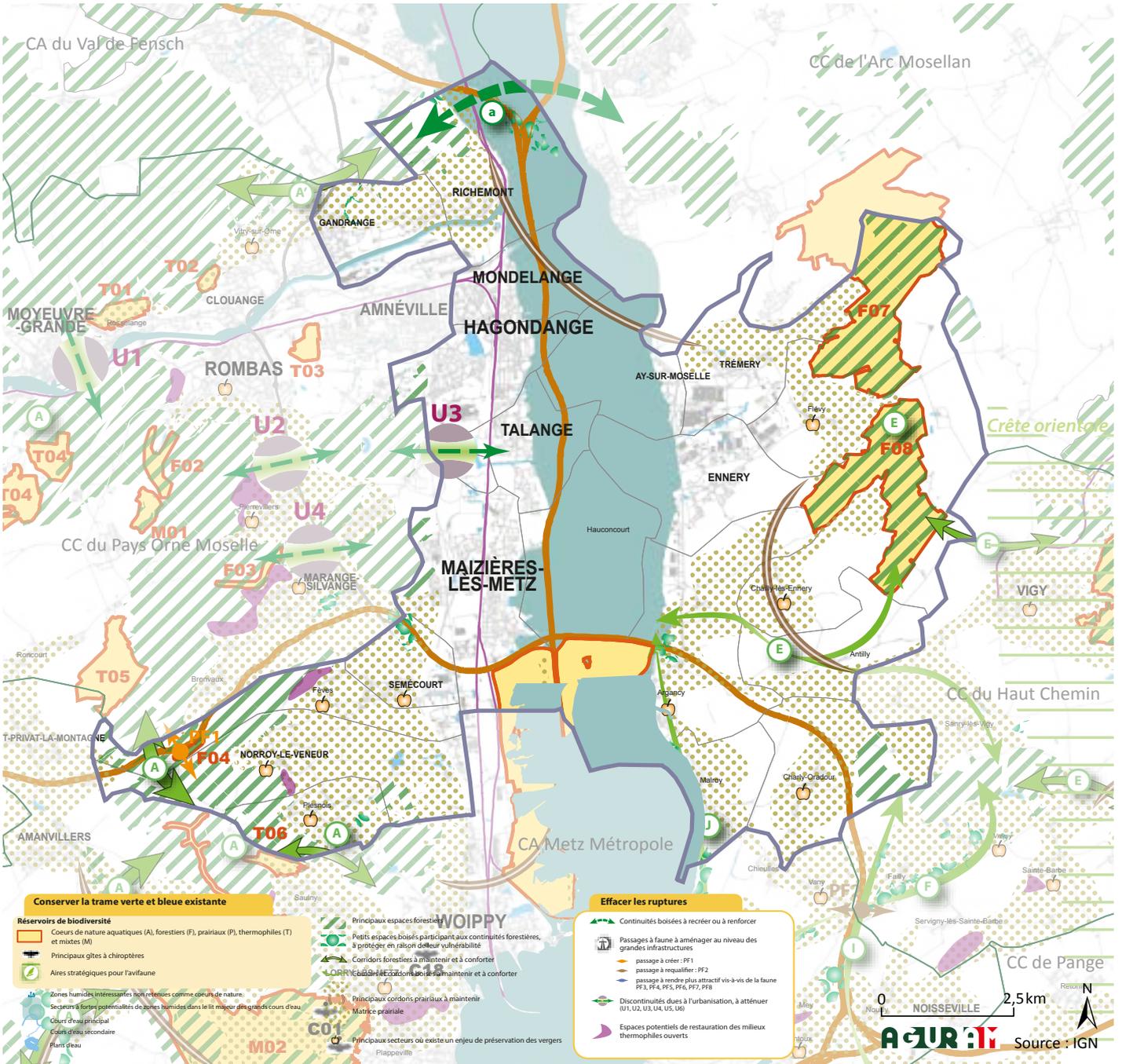
Le SCoT se donne pour objectif de renforcer les centralités qui concentrent équipements / services et emplois. Ces **polarités restent le support privilégié du développement urbain de Rives de Moselle** en articulation avec les polarités du Pays Orne Moselle. Il s'agit ici d'assurer aux populations des services et équipements adaptés, performants et de se donner les moyens de les pérenniser.

Le territoire compte **11 polarités et 9 communes périurbaines et rurales** : 2 pôles urbains d'équilibre (Hagondange / Maizières-lès-Metz), 2 centres urbains de services (Mondelange / Talange), 2 pôles relais (Ennery / Richefont), 5 pôles de proximité (Ay-sur-Moselle / Gandrange / Norroy-le-Veneur / Trémery / Semécourt).

Le Schéma cherche à **structurer la conurbation Nord** autour du triangle Hagondange, Maizières-lès-Metz et Rombas afin de jouer un rôle significatif dans l'espace nord-mosellan. Elle s'appuiera pour cela sur les ressources foncières laissées par les friches industrielles, sa situation privilégiée par rapport au Luxembourg et son capital humain.

Il s'agit également de renforcer les polarités les moins intégrées en termes de continuités urbaines, au sud-est de l'intercommunalité et en rive droite de la Moselle. **L'influence des polarités situées hors SCoTAM** doit également être intégrée aux réflexions.

INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL EN RELATION AVEC L'ARMATURE ÉCOLOGIQUE DU SCoTAM



Le développement urbain doit intégrer pleinement les **fonctions de l'armature écologique**. Les orientations et objectifs du SCoT incitent les collectivités à **conforter la trame verte et bleue existante, à effacer les ruptures et à gérer durablement la ressource en eau**.

Sur le territoire de Rives de Moselle, plusieurs secteurs à enjeux sont identifiés :

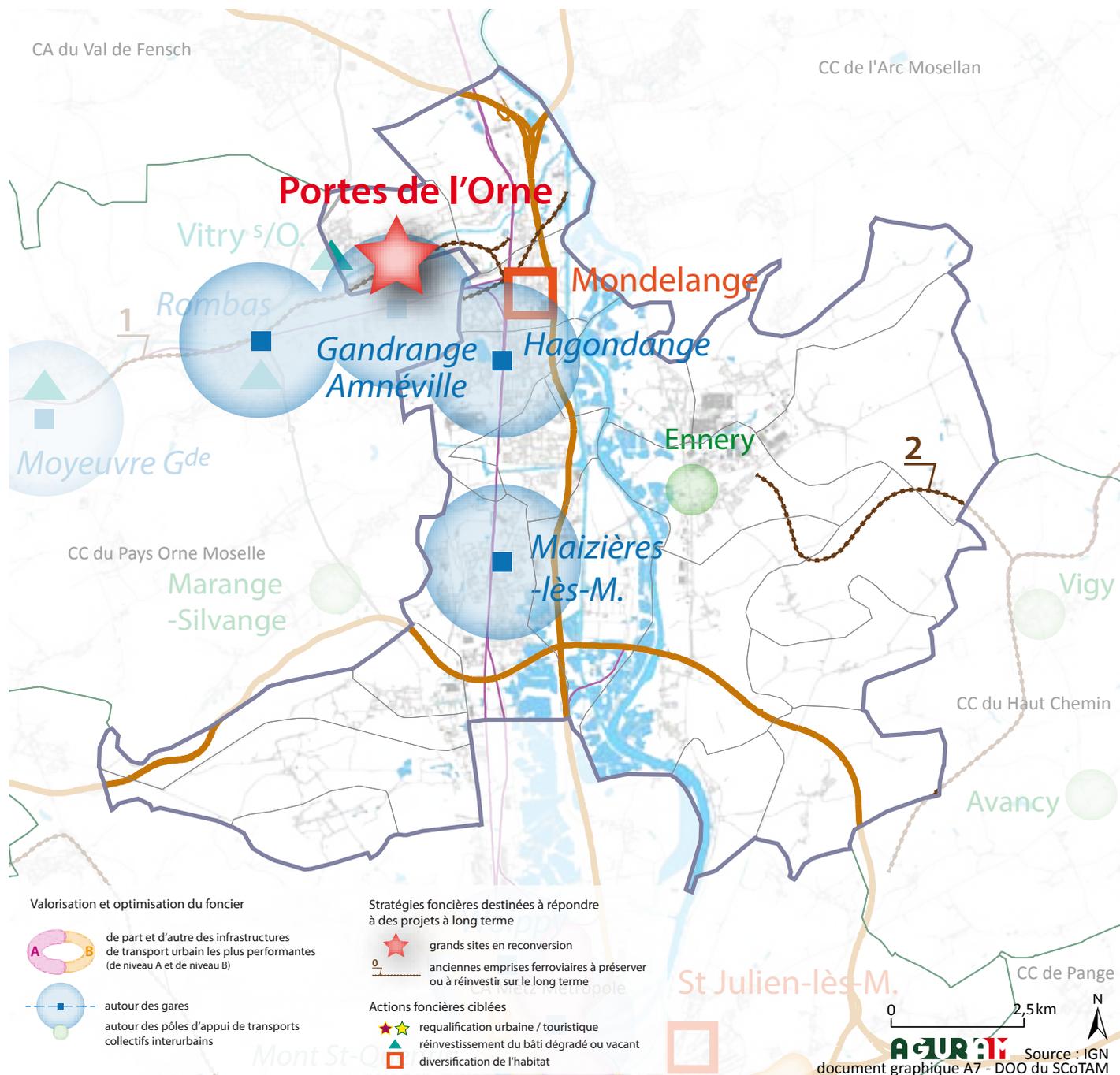
- **Côtes de Moselle et plateau agricole à l'Est** : continuités forestières (grands massifs forestiers) et thermophiles (vignes, vergers, pelouses calcaires),
- Ici, il s'agit de concilier les enjeux biodiversité avec les

activités économiques agricoles et le développement urbain (anciens vergers, prairies, pression foncière...).

- **Moselle (cours d'eau)** : continuités aquatiques et terrestres (ripisylves et espaces naturels de la vallée),
- **Zones humides** : étangs d'intérêt majeur (cœur de nature),
- **Vallée de la Moselle** : discontinuités dues à l'urbanisation à atténuer (liaison Bois de Coulange-Ennery via Talange).

Le développement territorial doit prendre appui sur ces atouts environnementaux et ne pas les appréhender comme une contrainte. La qualité du cadre de vie doit contribuer à renforcer l'attractivité du territoire.

DÉVELOPPER DES STRATÉGIES FONCIÈRES POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX PRIORITAIRES DU SCoTAM



Le schéma propose une série d'outils destinés à la mise en oeuvre des politiques d'aménagement. Il s'agit de stimuler les initiatives et d'accompagner le territoire dans son évolution.

Rives de Moselle réunit une somme d'enjeux fonciers particuliers. L'intercommunalité, qui comprend deux gares TER importantes, devra **mener des politiques visant à favoriser l'intensification urbaine autour des gares**. Ces centralités urbaines font l'objet d'une étude (2016) portée par l'AGURAM. **L'articulation entre urbanisme et mobilité** se situe au coeur des ces réflexions dans un territoire soumis à l'influence de plusieurs pôles d'emplois.

Les stratégies foncières doivent **mener également à la mobilisation du gisement de sites/friches d'activités**, omniprésents sur le territoire et souvent complexes à reconvertir. Le **potentiel de renouvellement urbain** est considérable et doit contribuer à la recomposition du territoire. Rives de Moselle porte actuellement un projet de reconversion progressive, les Portes de l'Orne (voir ci-après), qui aura un impact sur l'intégralité de la conurbation nord.

Par ailleurs, la mise en place de politiques foncières ciblées contribuera également à faciliter **l'intervention sur le bâti dégradé, la vacance structurelle et la diversification de l'habitat**.



La reconversion du complexe sidérurgique de Rombas-Gandrange (Arcelor-Mittal) occupe un **site de plus de 500 hectares qui s'étend sur les Communautés de communes du Pays Orne Moselle et Rives de Moselle**.

Les deux intercommunalités ont lancé depuis 2013 une réflexion sur la reconversion urbaine et économique de leurs friches. La première étape consiste en l'**étude prospective du site des Portes de l'Orne**, afin d'évaluer les potentialités de ce territoire à recevoir différents types d'occupation du sol au regard des besoins et des opportunités dans une perspective de 15 à 20 ans, en tenant compte du contexte local, régional et transfrontalier.

Les potentialités identifiées alimenteront les études de diagnostic et d'aménagement :

- **Du site de Moulin Neuf** – Amnéville-Rombas – (66 ha) réalisées dans le cadre d'une convention établie entre l'Etablissement Public Foncier de Lorraine et la CCPOM.
- **Du site de Gandrange** (15 ha) – rive gauche – réalisées dans le cadre d'une convention établie entre l'Etablissement Public Foncier de Lorraine et la commune de Gandrange.
- Les études ultérieures portant sur l'ensemble de la friche.

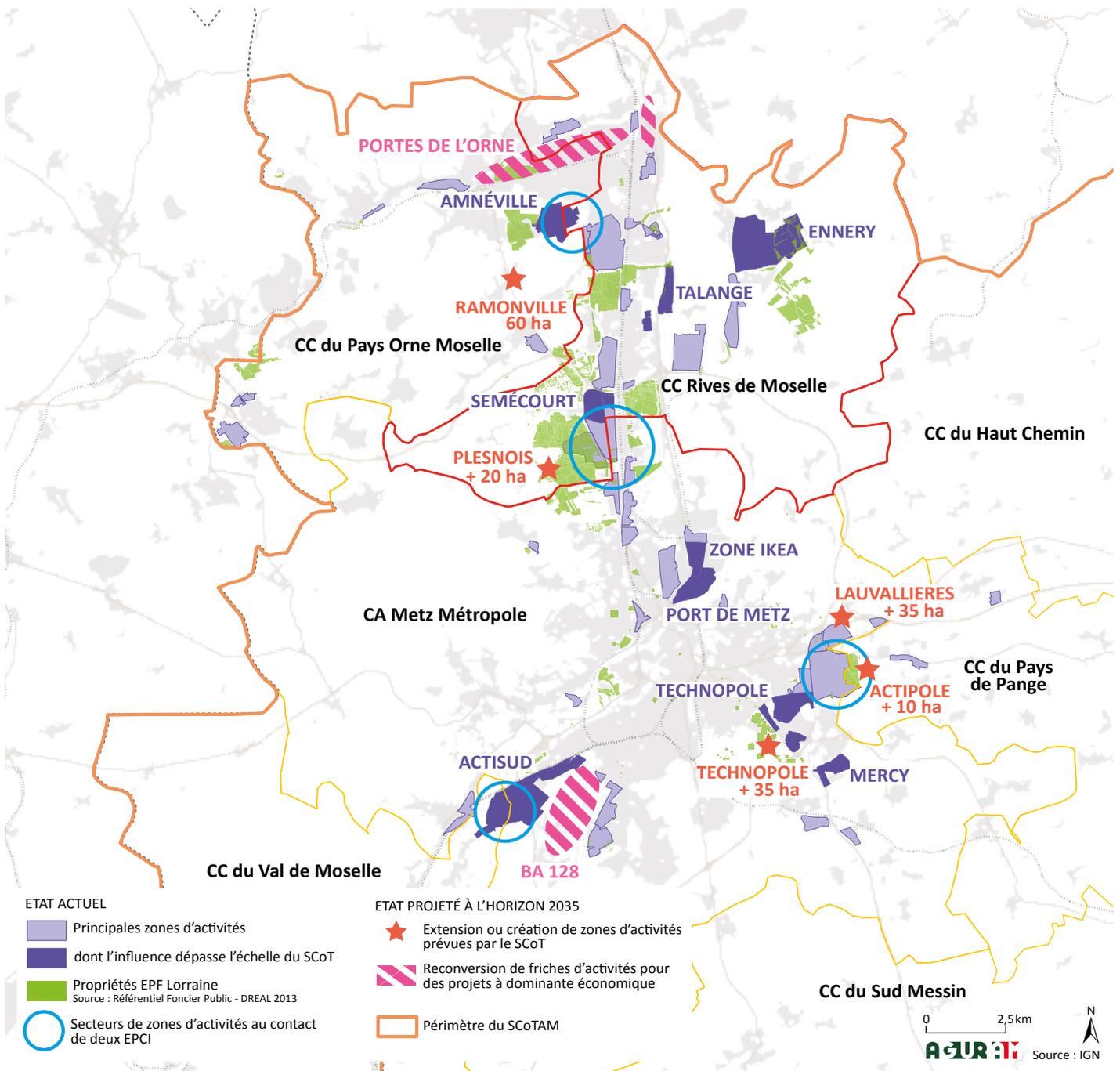
Ce projet de long terme devra être intégré aux réflexions d'aménagement de long terme sur l'ensemble des deux intercommunalités. Sa portée sera source de rééquilibrage du développement, situé au coeur d'un tissu urbain dense.



Cet espace représente également une partie de la **porte d'agglomération Nord identifiée par le SCOTAM**, véritable espace pivot, porteur d'enjeux de structuration et de qualité urbaines.

La reconversion du site cherchera à concevoir un **véritable bassin de vie aux fonctions urbaines diversifiées** et à intégrer cette emprise majeure au fonctionnement de la conurbation. Outre l'amélioration à porter sur les conditions d'accès aux polarités majeures, il s'agira de restructurer les secteurs urbains les plus dégradés.

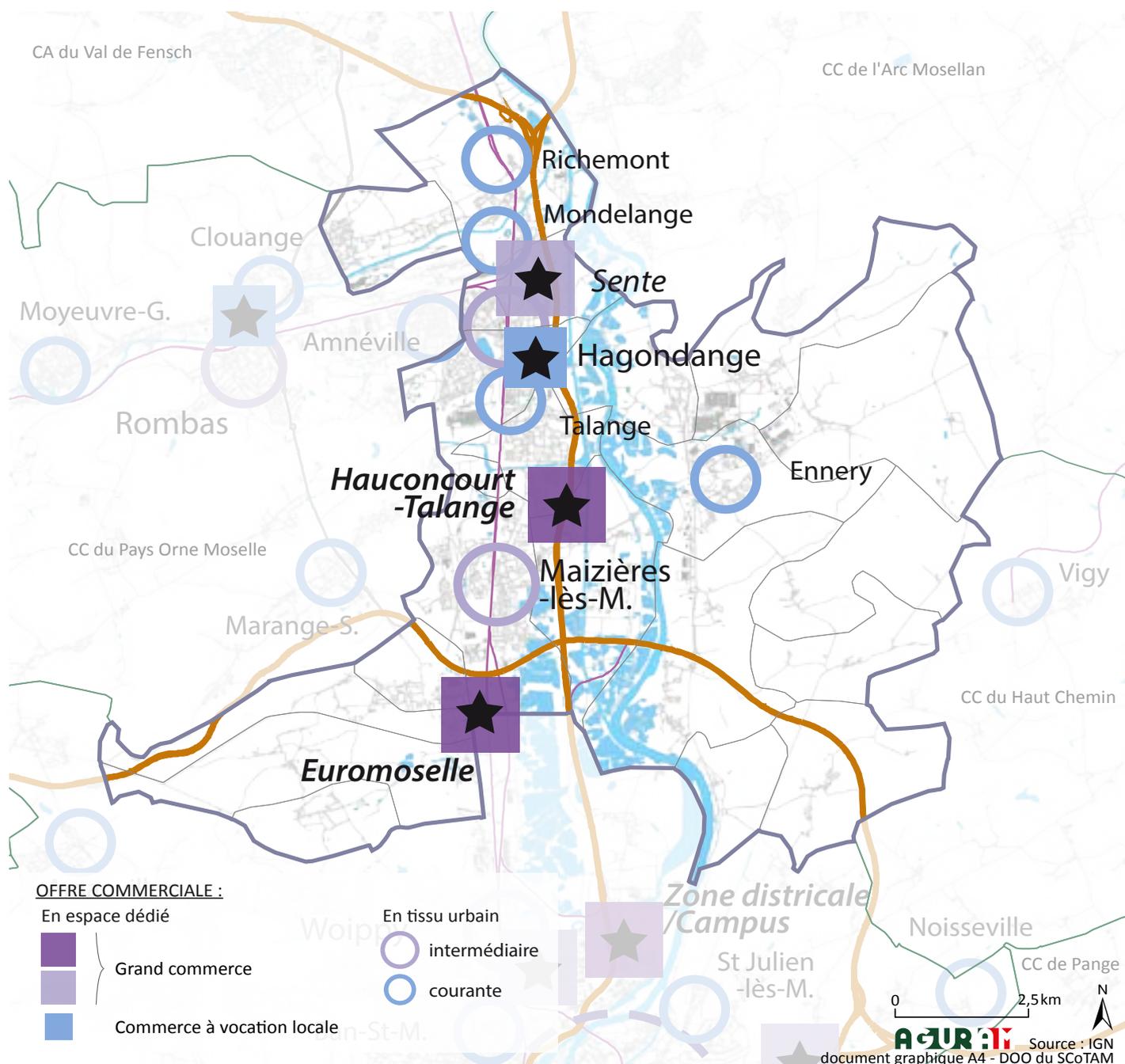
RÉPONDRE AUX ENJEUX FONCIERS DES SITES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



Le SCoTAM prévoit de **limiter la création d'espaces d'activités économiques dédiés au profit d'une optimisation des espaces existants**. Rives de Moselle accueille une diversité d'activités sur de larges emprises foncières. L'EPCI doit répondre à de nouveaux défis en termes de maîtrise foncière, d'accueil d'entreprises, d'attractivité des sites existants, voire de mutation. Il s'agit de construire une **stratégie de développement économique pour préparer la prise de compétence des ZAE communautaires en 2017**. En définissant objectifs et priorités, Rives de Moselle sera également en mesure de territorialiser les possibilités d'aménagement d'11 hectares d'espaces dédiés d'influence locale prévus par le SCoT (horizon 2032). Par ailleurs, force est de constater que le « fait spatial » méconnaît les limites administratives et de nombreux **espaces d'activités sont à cheval sur**

plusieurs intercommunalités, rendant peu aisée la gestion des zones et la cohérence des politiques économiques menées au sein du SCoTAM. Rives de Moselle doit inscrire ses réflexions en lien avec Metz Métropole et la CC du Pays Orne Moselle.

CONTRIBUER À STRUCTURER L'ARMATURE COMMERCIALE DU SCoTAM

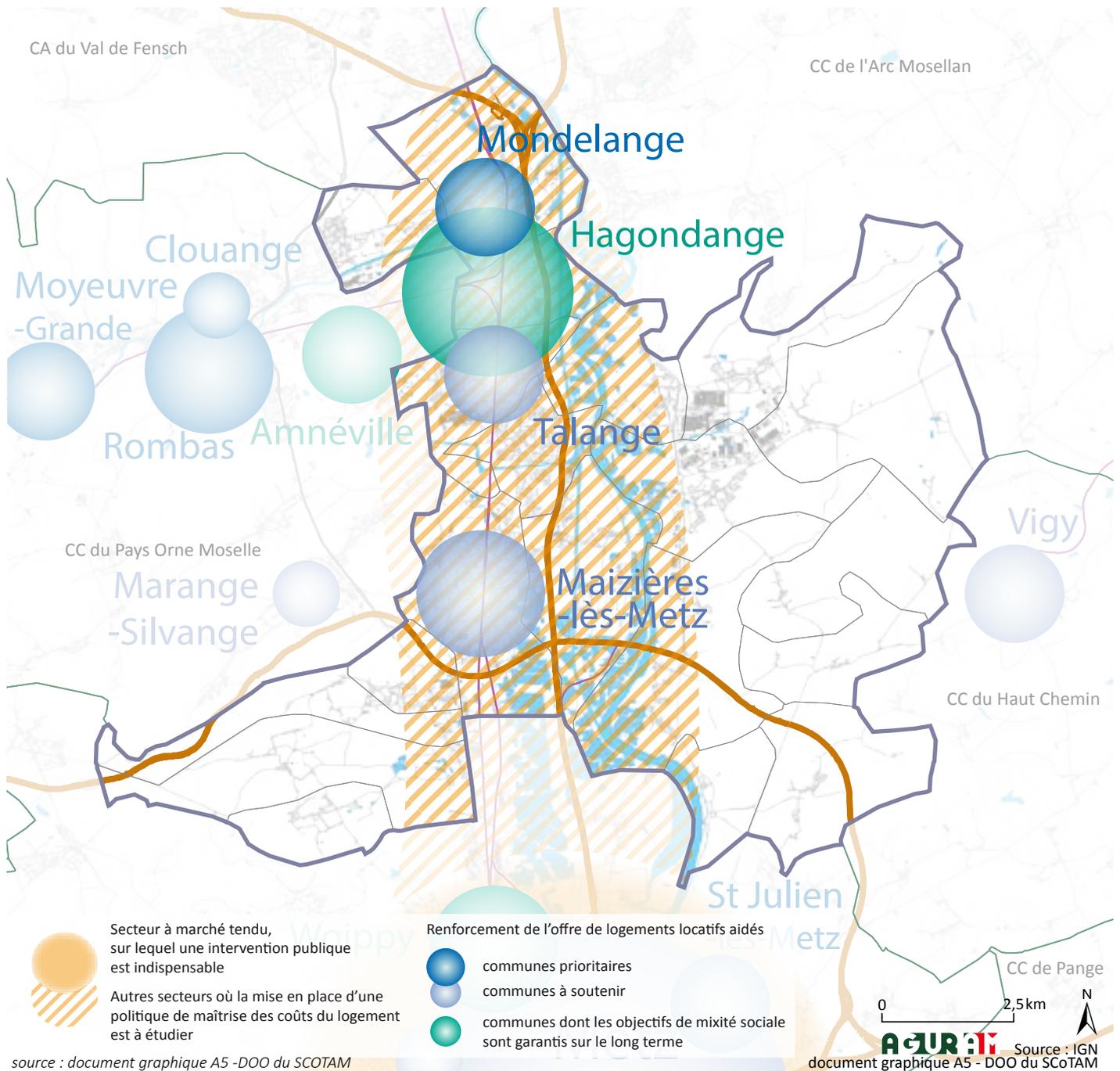


Le SCoTAM bénéficie d'une **densité commerciale très importante**, principalement localisée dans Metz Métropole et Rives de Moselle. Cependant, la croissance des surfaces de ventes a été bien plus rapide que celle de la population. Dans un contexte concurrentiel exacerbé, fragilisé par l'émergence de la vente en ligne, **l'armature commerciale bien structurée, mais vieillissante, doit se réinventer**. Par ailleurs, la concurrence thionvilloise et luxembourgeoise commence à se faire entendre.

Dans la limite de ses compétences, Rives de Moselle devra définir une stratégie communautaire en matière d'offre commerciale. L'enjeu majeur réside dans l'anticipation de **l'arrivée de nouvelles friches commerciales** et dans l'adaptation des sites communautaires. Il s'agit désormais d'encadrer l'aménagement pour **aller vers davantage de qualitatif et de renforcer le commerce de proximité**, envisageable dans toutes les communes.

Dans ce contexte, le SCoTAM a souhaité limiter la création de nouveaux espaces dédiés, notamment au commerce, accorder la préférence à une localisation de l'activité dans le tissu urbain existant et donner la priorité à la requalification des sites existants.

TRADUIRE LA POLITIQUE QUALITATIVE DE L'HABITAT DU SCOTAM



Le schéma fixe des objectifs qualitatifs en matière d'habitat. La répartition de l'offre sociale se décline à l'échelle des EPCI, sur les différents niveaux de polarités. Dans le même temps, les politiques publiques devront permettre d'assurer une maîtrise du foncier pour des programmes attractifs et innovants.

Le territoire de Rives de Moselle se doit **d'agir sur la qualité du parc actuel**, afin de répondre aux besoins de diversification (grands logements pour les pôles urbains d'équilibre et petits logements dans les polarités intermédiaires), y compris celle des statuts d'occupation.

Maizières, Talange, Hagondange et Mondelange doivent répondre aux attentes en matière de **logements sociaux** à

l'échelle de l'intercommunalité, en lien avec le programme local de l'habitat. Actuellement, seule **Mondelange** ne remplit pas ses obligations SRU. Il s'agira également de trouver des réponses adaptées pour agir sur la vacance structurelle, plutôt importante pour certaines polarités de Rives de Moselle.

Il existe un **fort potentiel dans la réhabilitation du parc de logements existant, la requalification d'anciens bâtiments industriels et la remise sur le marché de logements vacants**, pour répondre à une attractivité résidentielle qui ne se dément pas.

Enfin, les politiques publiques devront mener à mettre en **adéquation les revenus des habitants et une production d'offre de logements à coûts maîtrisés**.

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU SCoTAM ET TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Produire 3 700 logements à horizon 2032

Le schéma fixe un objectif de production global de 3 700 nouveaux logements pour Rives de Moselle (horizon 2032), soit 12% des objectifs du SCoTAM.



3 700 logements à produire à l'horizon 2032

Objectifs de production de nouveaux logements	
CC Rives de Moselle	3 700
Pôle urbain d'équilibre (2)	1600-1800
Centres urbains de services (2)	1050-1150
Pôles relais et Pôles de proximité (2+5)	500-750
Communes périurbaines et rurales (9)	230-350

S'il est défini à l'échelle de l'EPCI, l'objectif de production de logements est ventilé en fonction du niveau de polarité dans l'armature urbaine. Ces chiffres sont des plafonds à ne pas dépasser. Rives de Moselle se compose de 11 polarités et de 9 communes périurbaines et rurales.

Le SCoT propose de **traduire ses objectifs dans les stratégies intercommunales de l'habitat**. Pour accompagner cet exercice, une certaine latitude est permise, afin de tenir compte du contexte local et des capacités des polarités à atteindre leurs objectifs (cible 2.11 du DOO du SCoTAM).

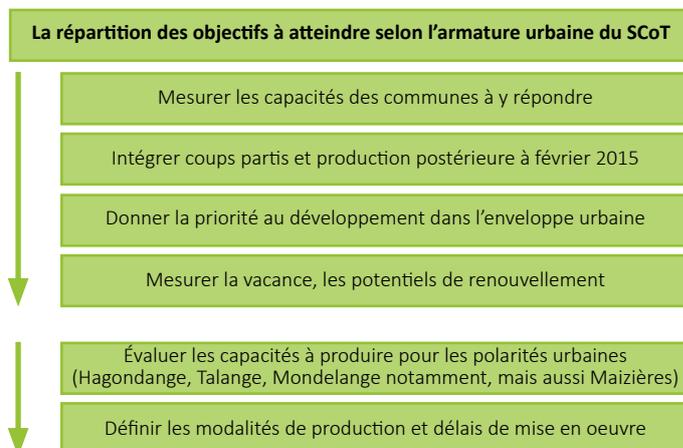
L'élaboration du premier programme local de l'habitat (PLH) de Rives de Moselle doit donc **proposer une déclinaison et mettre en lumière les enjeux liés à la production de logements sur le territoire**.

Selon les communes, les situations sont diverses et contrastées : capacité des polarités à produire des logements diversifiés correspondant aux revenus et aspirations des habitants, foncier mobilisable (bâti et non bâti), vacance importante, ...

Les objectifs du SCoTAM conduisent à diriger 72% de la production vers quatre communes, alors que moins de 9% concernent les 9 communes non polarisées.

Du SCoTAM au PLH de Rives de Moselle

Schéma de principe

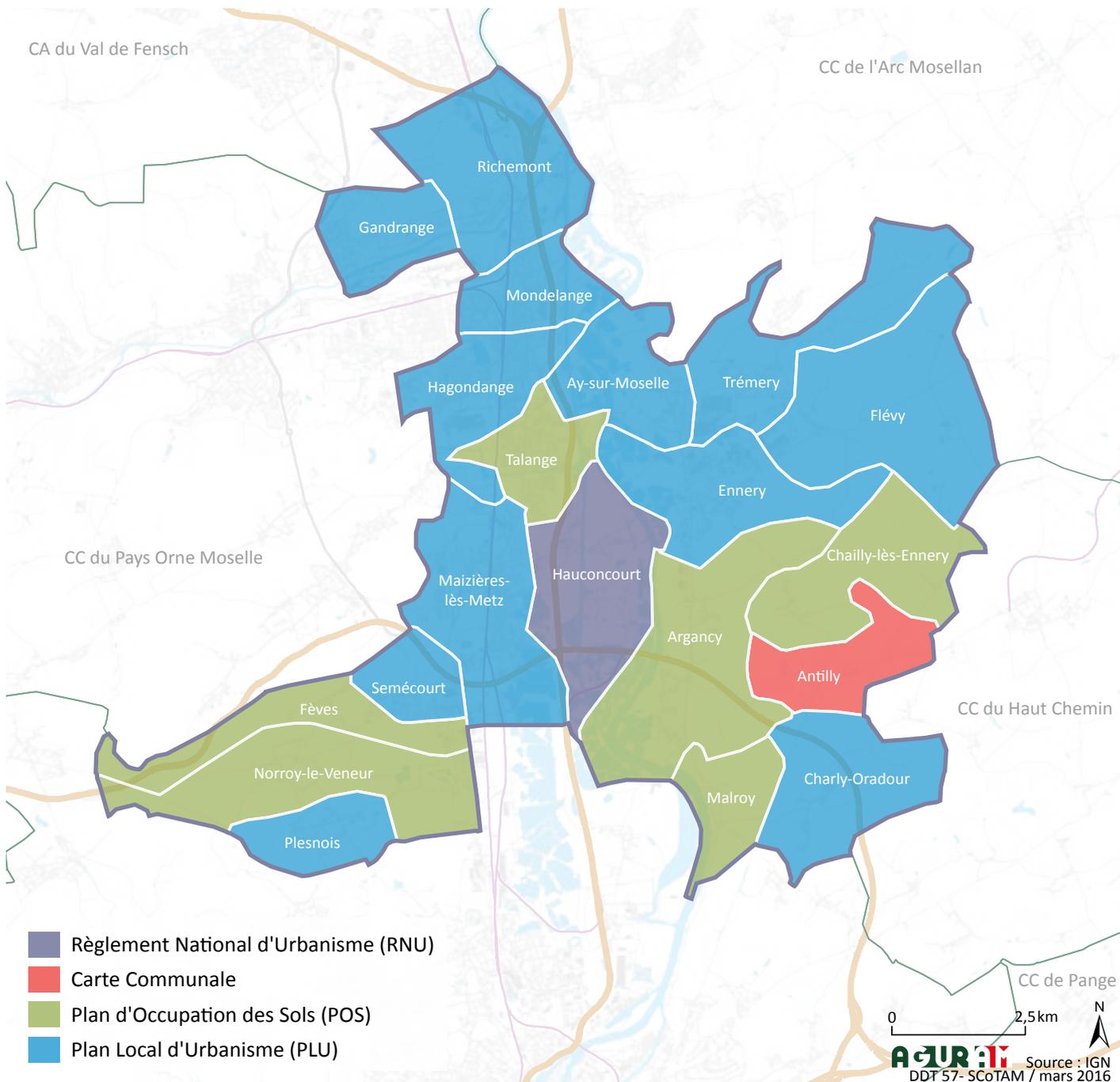


Première étape incontournable du PLH, le recensement des projets communaux prévus ou potentiels (renouvellement urbain / extension) soulignent déjà les **difficultés de mise en adéquation des objectifs du SCoTAM avec les capacités des polarités**.

La raréfaction d'un foncier facile à mobiliser (en extension ou avec bonne maîtrise foncière) et la nécessité **d'avoir recours à des modes de production plus complexes** rendent moins lisibles les projets des polarités.

En revanche, l'exercice révèle les **facilités pour les communes non polarisées à se projeter**, en mobilisant notamment les espaces agricoles, pour des projets peu complexes. L'évaluation des potentiels en renouvellement urbain/densification et l'expertise des intentions, leur degré de faisabilité doivent faire l'objet d'un approfondissement.

■ VERS UNE NOUVELLE GÉNÉRATION DE DOCUMENTS D'URBANISME, COMPATIBLES AVEC LE SCoTAM



En mars 2016, la situation des communes est plutôt contrastée. **le territoire est couvert par une carte communale, 6 plans d'occupation des sols (POS) et 12 plan locaux d'urbanisme (PLU)**. Seule Hauconcourt n'a pas de document d'urbanisme applicable.

Les récentes lois Grenelle et Alur ont incité les communes à faire évoluer leur documents. Antilly et Hauconcourt sont en procédure de carte communale depuis 2008, mais les démarches sont en sommeil depuis lors. Conséquence de la **caducité programmée des POS**, les 6 documents en vigueur font l'objet d'une révision. Le PLU de Norroy a été arrêté, le 23 février 2015 et devrait être approuvé d'ici la fin mars.

Talange devrait arrêter son PLU d'ici peu, Argancy est au stade du PADD, Fèves en rédaction des OAP – zonage/règlement.

Rlichemont a arrêté son PLU, le 18 juin 2015 et devrait l'approuver prochainement. Hagondange a arrêté son PLU en décembre 2015. Mondelange a entamé la révision de son PLU en 2015. En avril 2016, Maizières a prescrit la révision de son PLU.

Ces nouveaux documents devront traduire les orientations et objectifs du SCoTAM et s'inscrivent dans les nouvelles exigences réglementaires en termes d'économie de foncier et de renouvellement urbain. **L'opportunité leur sera donné de se doter d'un 1^{er} niveau d'outils fonciers pour mettre en oeuvre leurs projets.**



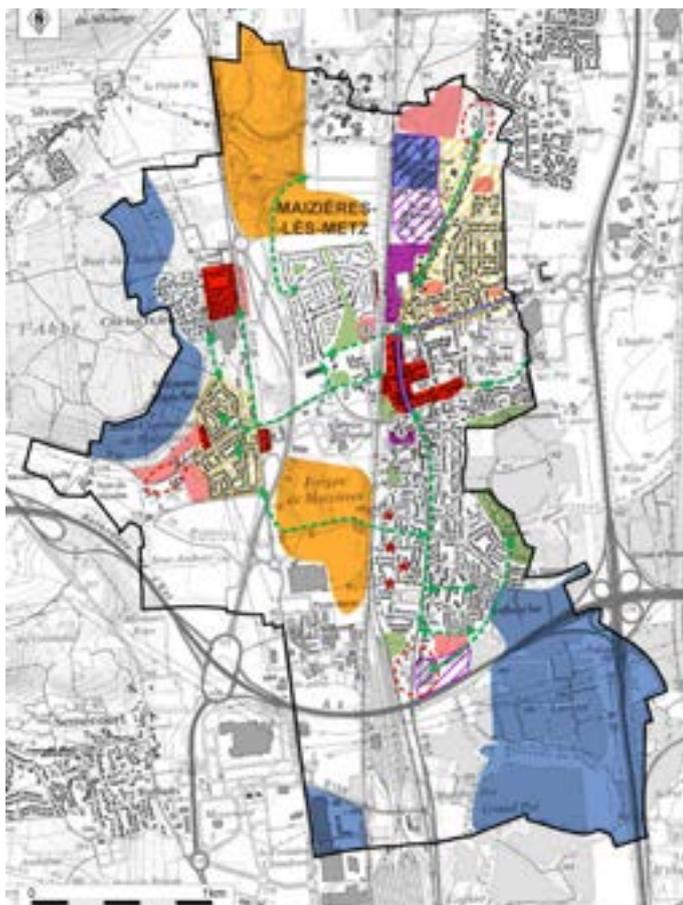


5

RENOUVELLEMENT URBAIN



Répondre aux enjeux fonciers actuels
Vers de nouveaux modes de production de
l'espace urbain



- Offre en logement soucieuse de qualité urbaine :**
- Zone à urbaniser / îlots à densifier
 - Secteur ou zone urbaine à réaménager
 - Projet de logements pour seniors
- Qualité urbaine :**
- Bâti ancien à préserver (rénovations à encadrer)
 - Habitat collectif à rénover
 - Zone d'activités à améliorer
 - Entrée de ville à traiter
 - Traverse à restructurer (Grand-Rue)
 - Etude de requalification à réaliser (route d'Hauconcourt)
 - Itinéraire piétons/cycles à développer
- Cadre de vie :**
- Offre en équipements et espaces publics à développer
 - Espaces verts, parcs et jardins à préserver
 - Friches à valoriser
 - Prévention des risques (inondations, mouvements de terrain, sites pollués)

Source : PADD du PLU de Maizières-lès-Metz / approuvé en février 2013

Depuis plusieurs années, les documents de planification communaux s'orientent vers de nouvelles approches. Valorisation de friches, îlots à densifier, zone urbaine à réaménager, principe de renouvellement urbain traduit dans le règlement, ... **Les polarités de Rives de Moselle, contraintes, n'ont plus le choix.** C'est notamment le cas pour Hagondange depuis de nombreuses années. Cependant, **l'application de ces documents juridiques n'assure en rien la maîtrise ou la valorisation foncière...**

Agir sur le foncier bâti nécessite le recours à des modes de productions complexes, qui nécessitent la mobilisation d'une ingénierie opérationnelle aux multiples compétences. Par ailleurs, si le PLU reste un élément majeur de la dynamique foncière locale, **les marchés résidentiels ou d'activités s'expriment davantage à l'échelle intercommunale, voire du bassin de vie.**

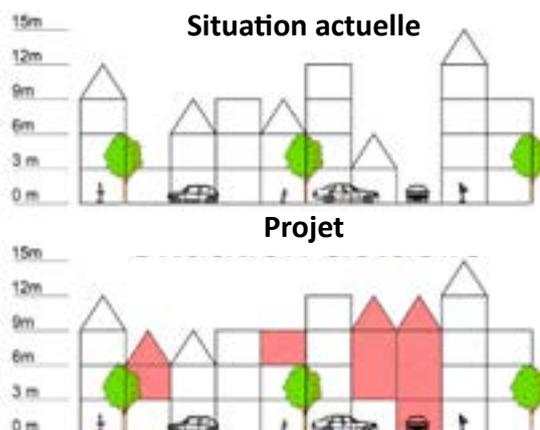
Un SCoT pour donner la priorité au renouvellement urbain

Ce changement de paradigme est notamment issu des travaux du SCoTAM. La maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles constitue l'un des objectifs majeurs du schéma. Il s'agit désormais de **mettre davantage en adéquation l'offre foncière mise à disposition pour l'urbanisation avec les besoins effectifs du territoire.**

La stratégie de gestion économe du foncier s'appuie simultanément sur plusieurs leviers :

- **Une démarche globale d'économie de foncier :**
 - donner la priorité au renouvellement urbain pour le développement résidentiel et économique et limiter le recours aux extensions urbaines,
 - des exigences de densité, pour les besoins à combler en extension urbaine,
- Une **localisation préférentielle des activités économiques** dans l'enveloppe urbaine ou en continuité de celle-ci,
- Des **centralités, supports privilégiés d'accueil du développement,**
- Une recherche **d'intensification autour des gares et des lignes structurantes de transports collectifs,**
- **Réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles ou d'activités,**
- Des objectifs de **remise sur le marché de logements vacants.**

Le SCoT prescrit également le respect de principes généraux de développement et de renouvellement urbain.



Source : PADD du PLU d'Hagondange / approuvé en juin 2013

Depuis une dizaine d'années, environ 600 km² de terre (essentiellement agricoles) sont artificialisées chaque année en France. L'espace agricole et naturel constitue pour un territoire, une ressource fragile et non-renouvelable qui permet à ce territoire de produire des denrées agro-alimentaires, mais aussi de proposer une qualité environnementale nécessaire au bien-être de tous.

L'artificialisation des sols est à relier à la croissance démographique, qui induit de nouveaux besoins d'espace pour l'habitat et les activités économiques, accompagnées de son corollaire de réseaux et d'infrastructures. **Le foncier est le support du développement urbain.** Il fait l'objet de pressions d'usages et de jeux d'acteurs multiples et complexes. **Les espaces agricoles et naturels sont alors souvent perçus comme un réservoir de foncier à prix relativement bas et nécessitant peu de travaux en vue de son urbanisation,** contrairement à d'autres espaces (foncier bâti, friches industrielles ou militaires,...) dont la reconversion est financièrement et techniquement plus compliquée.

Ces constats renforcent la prise en compte du foncier dans les projets de territoire (**SCoT, PLU, PLH,...**). Depuis les lois Grenelle et Alur, la gestion économe du foncier, la protection et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la lutte contre l'étalement urbain sont des concepts affichés dans la mise en œuvre de l'urbanisme.

Désormais, les plans locaux d'urbanisme (communaux et intercommunaux) doivent notamment contenir une **évaluation du potentiel de densification des tissus urbains** ; les logements vacants, les possibilités de mutations et renouvellement urbain et les espaces potentiels de densification doivent être recensés. Il s'agit ensuite de mobiliser et valoriser ces gisements fonciers en fonction du/des projets retenus par les élus². **Le développement en extension doit devenir l'exception.**

L'action des établissements publics fonciers

Ces changements de pratiques sont également encouragés par l'accompagnement des collectivités par les **établissements publics fonciers** et réaffirmés par la loi NOTRe. Le programme pluriannuel d'investissement 2015-2019 de l'EPF de Lorraine oriente désormais ses programmes pour **promouvoir une utilisation plus économe des espaces en privilégiant les interventions sur des espaces anciennement urbanisés.**

Il s'agit notamment de :

- favoriser le recyclage foncier pour limiter l'étalement urbain par la reconversion des espaces déjà urbanisés et le renouvellement urbain des centres bourgs;
- mobiliser du foncier pour des projets structurant les territoires;
- contribuer à la préservation des espaces naturels et des milieux remarquables;
- constituer des réserves foncières pour préparer l'avenir.

L'objectif est de **créer des conditions favorables à la mobilisation du foncier** nécessaire à la mise en œuvre d'opérations d'initiative publique en s'appuyant sur les politiques foncières menées par les collectivités, puis par la mise en œuvre d'une **stratégie d'acquisition** visant à acheter au bon prix et au bon moment.

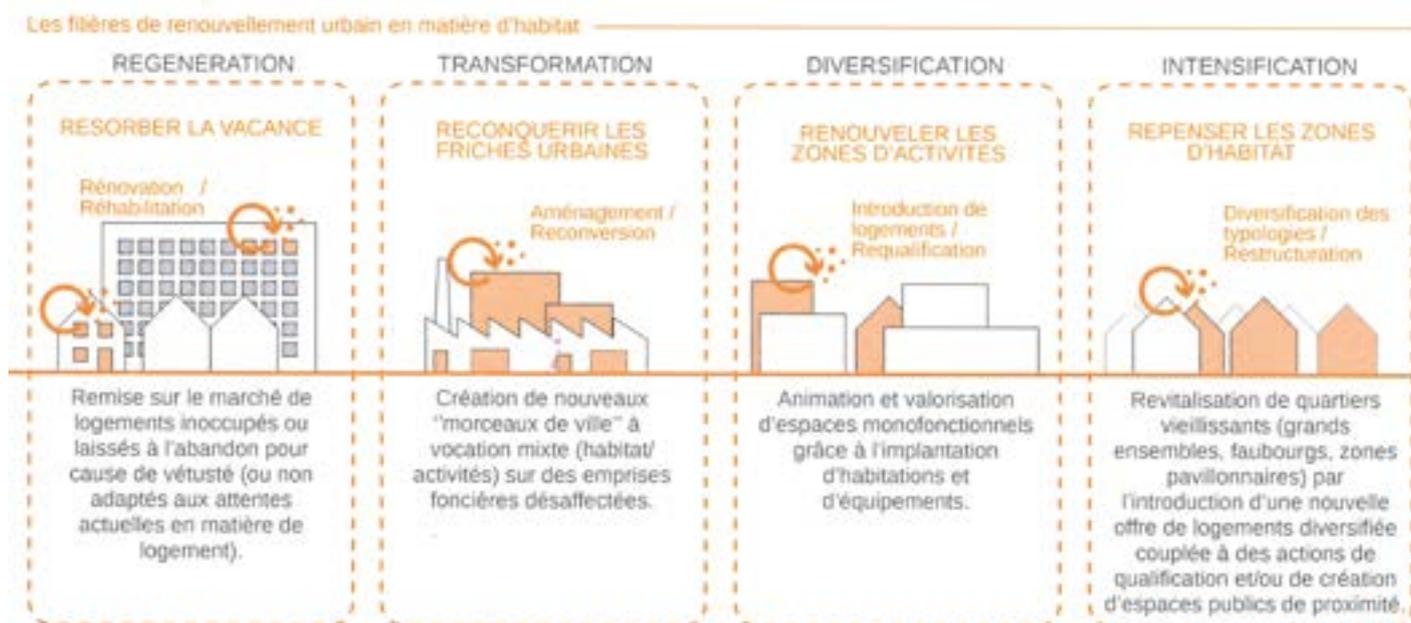
Maîtriser le foncier

Cependant, produire du développement en renouvellement urbain ne se décrète pas et nécessite davantage une **convergence des politiques publiques**. En effet, l'enjeu ne se résume pas à l'acquisition de terrains nécessaires aux opérations d'aménagement. Il s'agit bien **d'articuler les règlements d'urbanisme bien sûr, mais aussi les outils fonciers ou encore la fiscalité**. Il est admis que trois leviers sont indispensables¹ :

- **la maîtrise du foncier** (acquisition à l'amiable, droit de préemption urbain, zone d'aménagement différée, déclaration d'utilité publique, expropriation) ;
- **la maîtrise de l'usage du foncier** (droit des sols / règlement d'urbanisme - zonage, orientations d'aménagement et de programmation, ...) ;
- **la maîtrise de l'économie du foncier** (taxe d'aménagement, taxes sur les logements vacants et/ou sur les terrains constructibles non bâtis, zones d'aménagement concertée, projet urbain partenarial, ...).

¹ *Les outils de la politique foncière, Gilles Boulevot EPFL IdF, Les cahiers de l'IAU n°163.*

² *A consulter, la publication de l'agence d'urbanisme de la région Mulhousienne, «le potentiel de développement au sein des espaces bâtis de votre commune, guide pratique» - juin 2015.*



Source : Les cahiers thématiques Clermont Métropole n° 1 – octobre 2014

Produire du développement résidentiel ou économique dans les espaces urbanisés conduit à rompre avec des pratiques bien ancrées dans la culture des promoteurs et bailleurs sociaux très présents sur le territoire du SCoTAM ou de la CC Rives de Moselle. Contrairement à d'autres contextes hexagonaux, les marchés du logement sont peu tendus et souvent endogènes, même si le dynamisme du marché de l'emploi du Luxembourg tend à modifier les équilibres existants.

Sur la décennie écoulée, force est de constater l'explosion des lotissements sur le territoire de Rives de Moselle, qui proposent majoritairement de la maison individuelle en extension urbaine. L'absence d'une politique d'habitat intercommunale a conduit les projets communaux à encourager le développement de programmes résidentiels indépendants, provoquant souvent une concurrence inutile entre territoires.

Rives de Moselle est composée de **tissus urbains très hétérogènes**, caractérisés par une partie centrale (Vallée de la Moselle) très urbaine, tandis que les parties orientales et occidentales sont à dominante périurbaine, voire rurale. Faute de foncier en extension, les communes les plus urbaines ont déjà bien pris conscience de la **nécessité de familiariser avec ces modes de production en renouvellement urbain, plus complexes à mettre en œuvre et qui demande la mise en place d'une véritable stratégie d'aménagement en lien avec des acteurs multiples**.

Pour l'exprimer simplement, les opérations de renouvellement sont plus complexes que des opérations de construction neuves en extension, car elles doivent composer avec l'existant : propriétaires fonciers, utilisateurs implantés, bâti existant, réseaux et aménagements divers, services disponibles, liens avec le bassin de vie,...

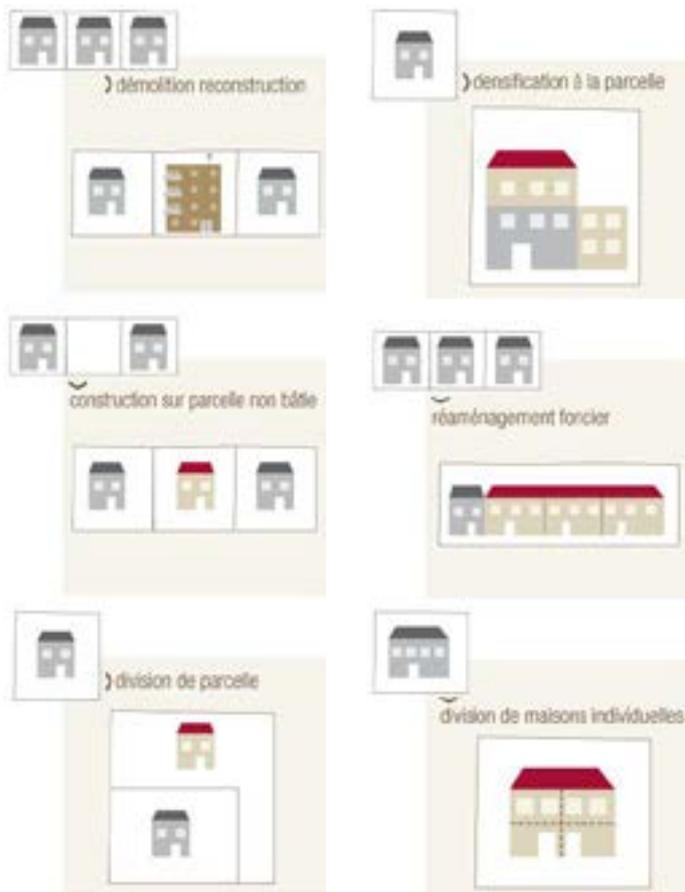
Les principaux problèmes rencontrés sont bien identifiés :

- **une maîtrise foncière morcelée** sur laquelle les pouvoirs publics n'ont que peu de prise,
- **la difficulté à résorber la vacance** (mise en place de taxes/incitations fiscales pour la remise sur le marché), les propriétaires se trouvant au cœur de la démarche,
- **l'appropriation inégale d'outils** (opération programmée d'amélioration de l'habitat / programme d'intérêt général),
- **la complexité du montage d'opérations** de renouvellement urbain notamment sur les friches urbaines (ferroviaires, industrielles, militaires, religieuses, scolaires...),
- **la recherche d'équilibre des opérations** qui nécessite une ingénierie spécifique,
- **la difficulté à mobiliser les acteurs** locaux.

Pourtant les **gisements fonciers sont nombreux, pas ou peu identifiés** et ne font pas l'objet d'observation dans le temps. L'analyse, l'identification et le suivi de ce potentiel forment un préalable et un enjeu majeur.

Le schéma, ci-dessus, illustre les différentes **filières de renouvellement urbain en matière d'habitat** qui peuvent être mobilisées. Il s'agit d'agir simultanément sur la résorption de la vacance, la reconversion des friches urbaines, d'introduire la mixité fonctionnelle dans les zones d'activités ou encore de revitaliser des zones résidentielles par un apport d'offre de logements diversifiés.

■ TRANSFORMER L'HABITAT INDIVIDUEL



Source : Les cahiers de l'IAU idF n° 169-juin 2014



Source : <http://bimby.fr/portail/recherche>

Des modes de production déjà utilisés, à renforcer....

La **densification des tissus pavillonnaires** existait bien avant les lois Grenelle ou ALUR... D'une grande parcelle devenue difficile à entretenir que l'on divise, à la maison de maître ou villa du XIXème siècle reconvertie en appartement, à la maison insalubre que l'on détruit pour y construire un petit collectif, les exemples sont nombreux et parfois encouragés par les récents documents d'urbanisme. (voir schéma, ci-dessus). **Ces modes de production ne sont pas à négliger quand 74% des résidences principales de Rives de Moselle sont des maisons individuelles...** Cependant, cette densification non maîtrisée, au coup par coup, mérite d'être accompagnée dans la mesure, où la qualité urbaine, architecturale ou paysagère n'est pas toujours au rendez-vous, faute de projet d'ensemble.

 **74%** des résidences principales de Rives de Moselle sont des maisons individuelles

Des approches encore marginales, à explorer....

La démarche BIMBY (acronyme de « built in my backyard ») propose depuis plusieurs années, une **méthode participative de densification douce**, associant propriétaires, collectivités et architectes-conseil (voir illustration, ci-dessus). Si elle a connu des résultats tangibles dans des contextes hexagonaux soumis à une forte pression foncière (Ile de France, grandes agglomérations, zones littorales, ...), son potentiel pour le territoire de Rives de Moselle peut être important pour certaines polarités ou communes périurbaines.

A l'instar de cette méthode, la collectivité peut également s'engager dans une **analyse fine du foncier bâti/non bâti** de sa commune, engager des échanges/négociations avec les propriétaires en animant sa propre démarche de veille sur les potentiels fonciers, sur un temps plus long. Ici encore, un accompagnement technique des élus sera le garant de la qualité urbaine, traduite dans un projet d'ensemble.

Des pratiques plus récentes invitent à produire la ville autrement, en renouvellement urbain ; **l'urbanisme de projet** tend aujourd'hui à s'imposer notamment pour l'aménagement de secteurs stratégiques. Il consiste à privilégier la **négociation et la coproduction** à chaque étape de la conception du projet urbain¹.

Reconversion des entrepôts Macdonald dans le XIX^{ème} arrondissement de Paris, reconquête d'une friche polluée à Limeil-Brévannes (94), les exemples existent à toutes les échelles et sur tous types de territoires.

Apanage des grandes villes, fortes d'une vision politique claire et engagée, mobilisant une ingénierie de projet et portées par un marché immobilier concurrentiel, l'urbanisme de projet peut également se traduire pour les territoires où toutes ces conditions ne sont pas réunies.

Le territoire de Rives de Moselle, où de nombreuses friches font l'objet de projets de reconversion, plus ou moins engagés, se prête plutôt bien à cette nouvelle pratique urbaine. Rompre avec un développement en extension urbaine qui mobilise une ingénierie « classique », peu innovante, invite à réinterroger les pratiques. Les stratégies de développement communales ou intercommunales s'orientent alors vers des modes plus complexes et variés pour produire du développement urbain. Certains sites, hier ignorés par les acteurs locaux, peuvent retrouver une forme d'attractivité en matière d'aménagement : proximité des équipements structurants, qualité de desserte, valeur patrimoniale, ... La taille des sites ou des projets importe peu, la pratique négociée pouvant s'appliquer à toutes les échelles.

Placer l'innovation et la négociation au cœur du projet

La négociation entre État/collectivités et porteurs de projets s'est toujours pratiquée. Au centre des échanges, le permis de construire et un objectif d'aboutir à un projet viable et acceptable pour les deux parties. En effet, si la phase d'études et de cadrage amont du projet est importante, **l'objectif reste sa concrétisation opérationnelle**. Rien de plus improductif qu'un projet qui n'aboutit pas ou qui mettra plusieurs décennies à sortir de terre...

Le projet d'aménagement opérationnel convoque généralement, dans l'ordre d'apparition, **les collectivités, aménageurs, constructeurs et en bout de chaîne les citoyens-habitants**. Chacun interagit selon une logique séquentielle linéaire, via des outils contractuels ou réglementaires².

L'urbanisme de projet propose de nouveaux modes d'intervention qui permettent à la fois de sécuriser les opérations, soumises à une complexité réglementaire accrue et des marchés immobiliers mouvants. Il s'agit avant tout de briser la linéarité de la chaîne d'acteurs pour permettre à chacun d'intervenir, chaque étape du processus faisant l'objet de négociations avec des retours, des itérations, y compris après l'achèvement des travaux.

Concrètement, l'implication des futurs habitants dans un projet résidentiel, échanges avec les promoteurs/bailleurs sociaux, ou encore l'accompagnement continu de la collectivité (desserte transports en commun, équipements, intégration urbaine et paysagère,...) témoignent de ces nouvelles pratiques.

Par ailleurs, l'urbanisme négocié permet **d'assurer un passage de la planification à l'opérationnel plus en phase avec la dynamique et la réalité des marchés**. Il tient également compte des jeux d'acteurs n'ayant pas les mêmes contraintes, le temps des opérateurs n'étant pas celui de la collectivité.

Si le point de départ reste la règle et le point d'arrivée le projet, **le chaînon manquant à instaurer se nomme gouvernance**. Chacun doit jouer son rôle en écoutant les autres. La collectivité fixe le cadre stratégique et les grandes orientations et crée les conditions favorables (évolution du PLU, études amont, connaissances des marchés, ...). À charge pour l'aménageur/promoteur de composer avec la vision politique et le contexte local.

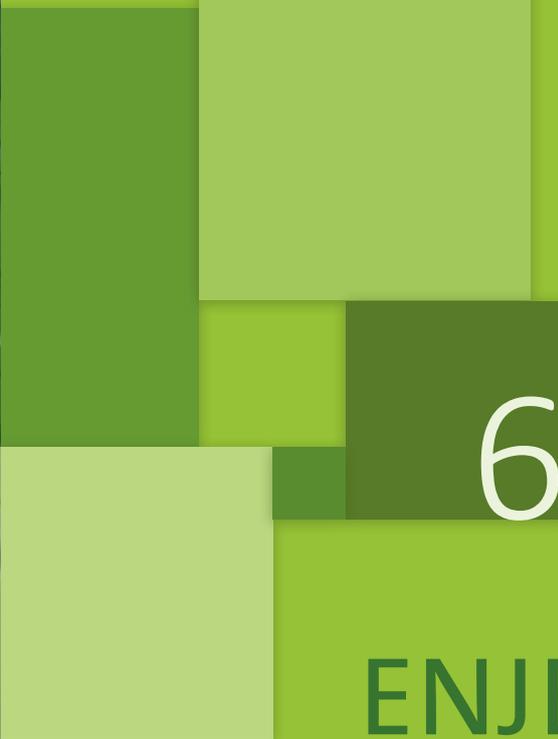
Pour réussir, la collectivité ne doit pas négliger **la phase d'études amont** (souvent sacrifiée...) qui permettra de faire murir leurs réflexions et rassureront les aménageurs et promoteurs.

Elle doit également recourir à une **ingénierie de projet** adaptée en réunissant un large panel de partenaires (agences d'urbanisme, CAUE, PNR, SEM, ...), d'organismes (SCoT, EPF, ...) ou par la création d'un service intercommunal. Enfin, **un acteur ensemble doit éclairer la collectivité sur ses choix**.

¹ *Urbanisme de projet: un changement de culture avant tout, Guillaume Fauvet (CEREMA), Technicités n°267 -8 avril 2014.*

² *Urbanisme négocié, urbanisme partagé, les entretiens du CERTU, collection essentiels n°8 -2012*





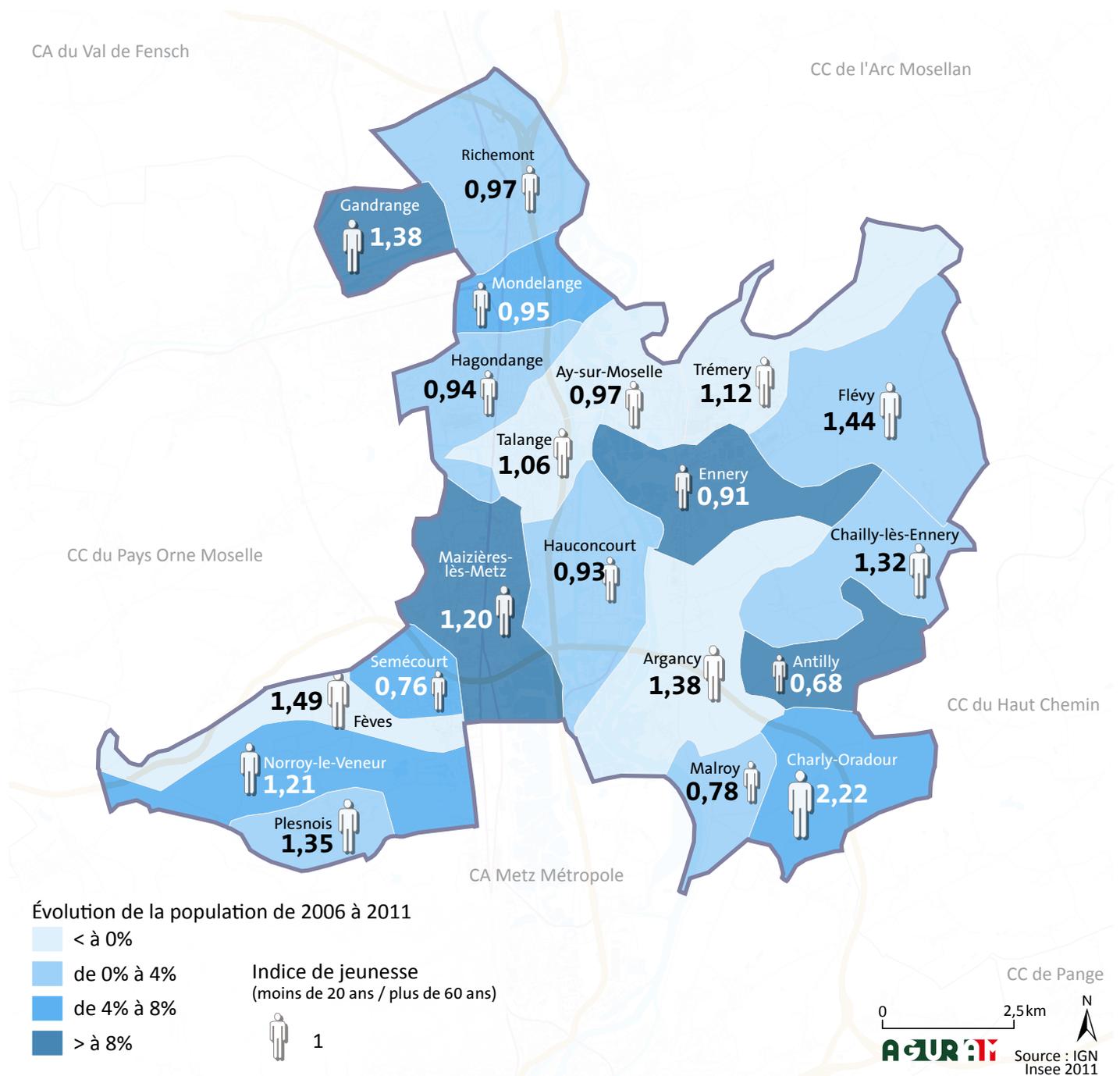
6

ENJEUX FONCIER RÉSIDENTIELS



Cinq grands types de territoires, aux enjeux fonciers différenciés

UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE POSITIVE



L'intercommunalité connaît un **essor démographique continu depuis 1990**. Entre 2006 et 2011, la population a augmenté de 4,6 % et de 12,8 % depuis 1990.

↑ **4,6%** population entre 2006 et 2011

↑ **12,8%** population depuis 1990

Cette dynamique ne se dément grâce à un solde naturel positif et un solde migratoire favorable, l'un des plus élevés du SCoTAM.

Cependant, **la situation demeure contrastée selon les communes**. Entre 2006 et 2011, 15 communes ont gagné de la population (+ 2 458 habitants) et 5 en ont perdu (- 259 habitants).

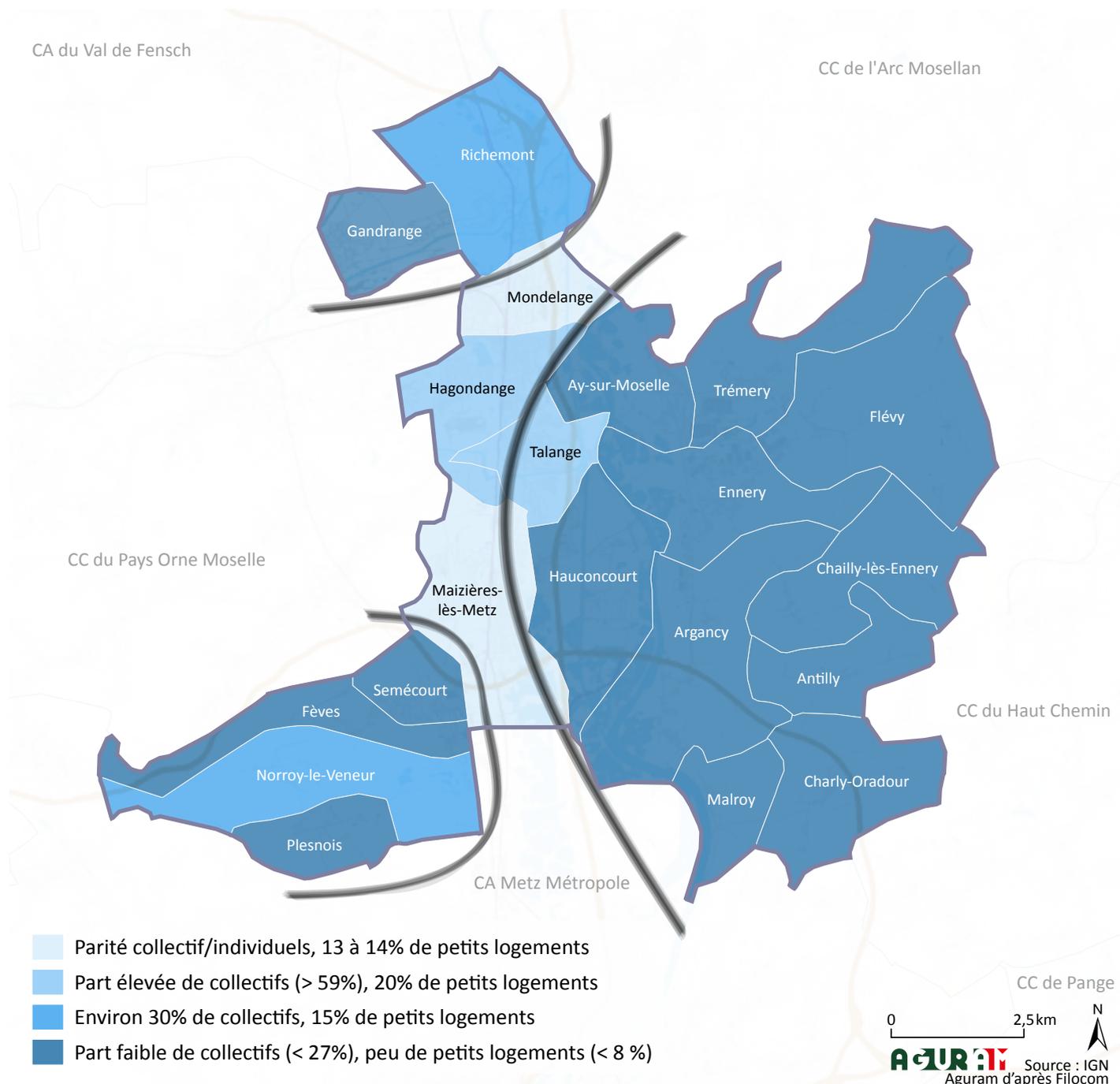
En développant fortement leur offre immobilière, Gandrange, Maizières, Ennery et Antilly ont connu une croissance à deux chiffres (16,4% pour Gandrange).

Faute de production de logements significative, Argancy, Ay-sur-Moselle, Fèves, Talange et Trémery ont perdus des habitants.

Il faut souligner que depuis 2011, un grand nombre de projets de lotissements, notamment sur Ay, Fèves, Semécourt, Richemont, Chailly et Argancy viendront corriger les dynamiques démographiques de ces communes.

Globalement, les prix des logements anciens et neufs restent inférieurs à ceux observés sur Metz Métropole.

■ TYPOLOGIES URBAINES SELON LES FORMES URBAINES



La majeure partie des communes de la CC Rives de Moselle compte **une part très élevée de logements individuels et peu de petits logements.**

On distingue également des ensembles territoriaux assez homogènes :

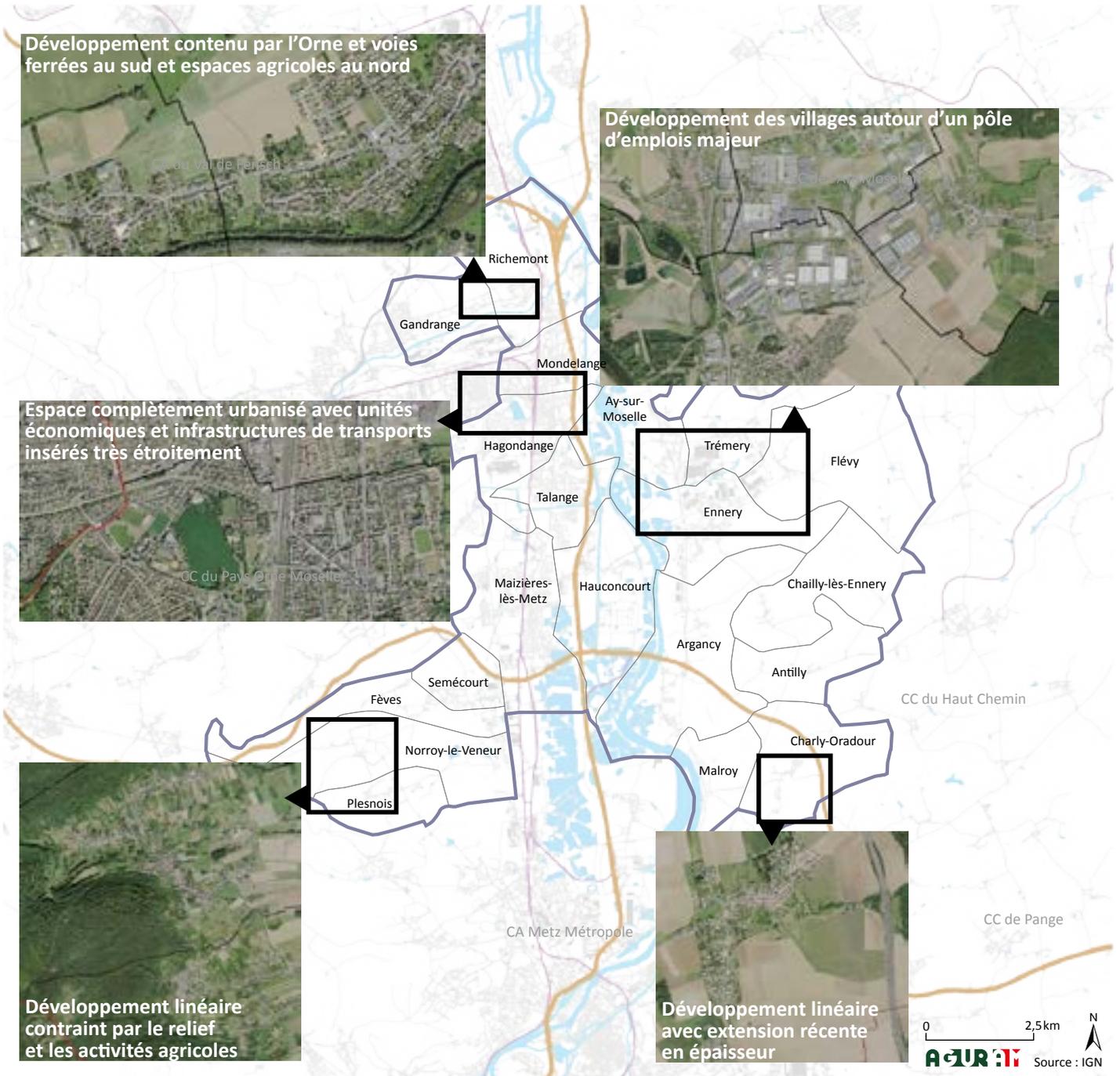
- les **communes du plateau lorrain et de la rive Est de la Moselle**, composées d'une large majorité de grands logements individuels ;
- les **communes des côtes de Moselle et de la vallée de l'Orne**, dont le parc de logements se rapproche du précédent, avec une exception pour Norroy-le-Veneur et Richemont ;
- les **communes urbaines de la vallée de la Moselle**,

caractérisées par une proportion de logements collectifs > 50% et de petits logements > 13%.

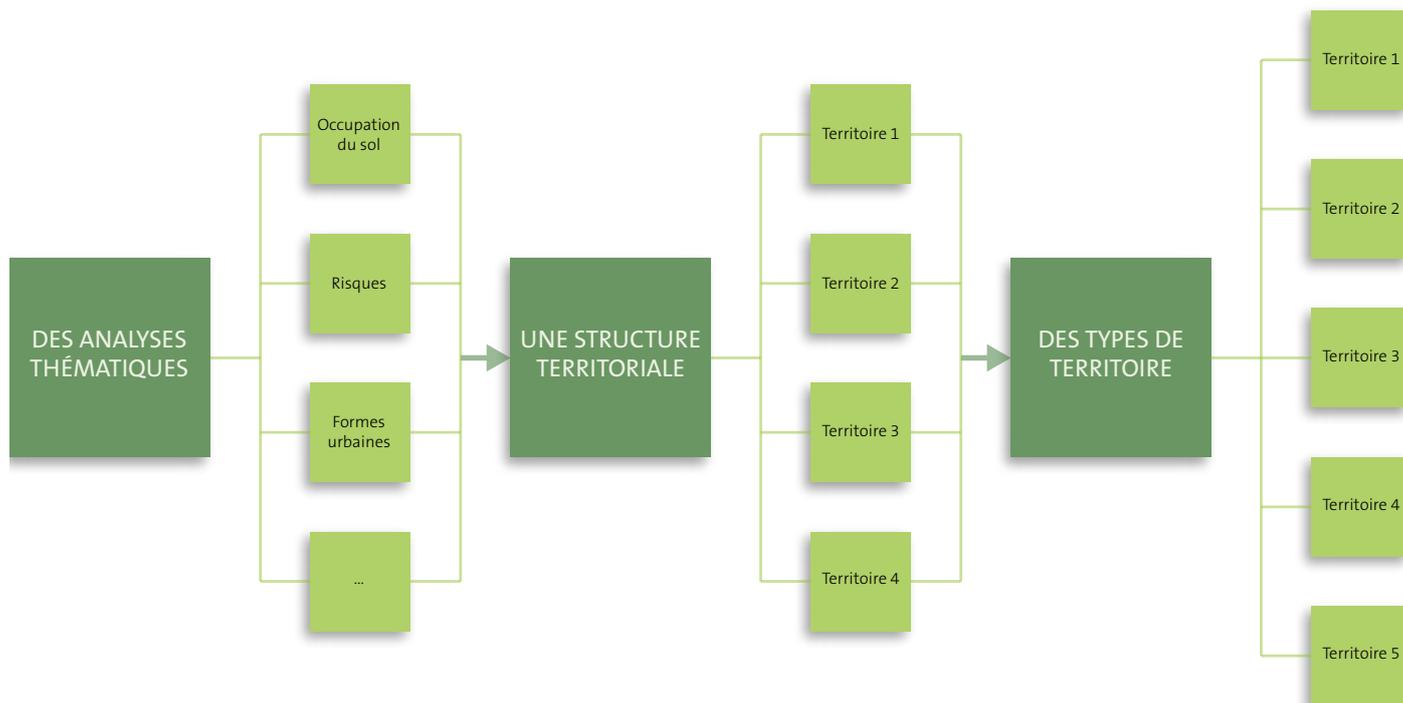
Cette analyse du parc de logements existants met en lumière plusieurs enjeux :

- une nécessaire diversification des typologies de logements pour certaines communes et ensembles territoriaux ;
- un potentiel important de densification douce des tissus pavillonnaires, quand les logements individuels représentent 74% du parc.
- des tissus urbains très différents qui conditionnent les modes d'actions sur le foncier bâti ou non bâti.

DES TISSUS URBAINS HÉTÉROGÈNES QUI CONDUISENT À DES ENJEUX FONCIERS DIFFÉRENCIÉS



■ CONSTRUIRE UNE TYPOLOGIE DE TERRITOIRES



L'objectif consiste à construire une typologie d'ensembles territoriaux pour **dégager des enjeux différenciés en matière de développement résidentiel**.

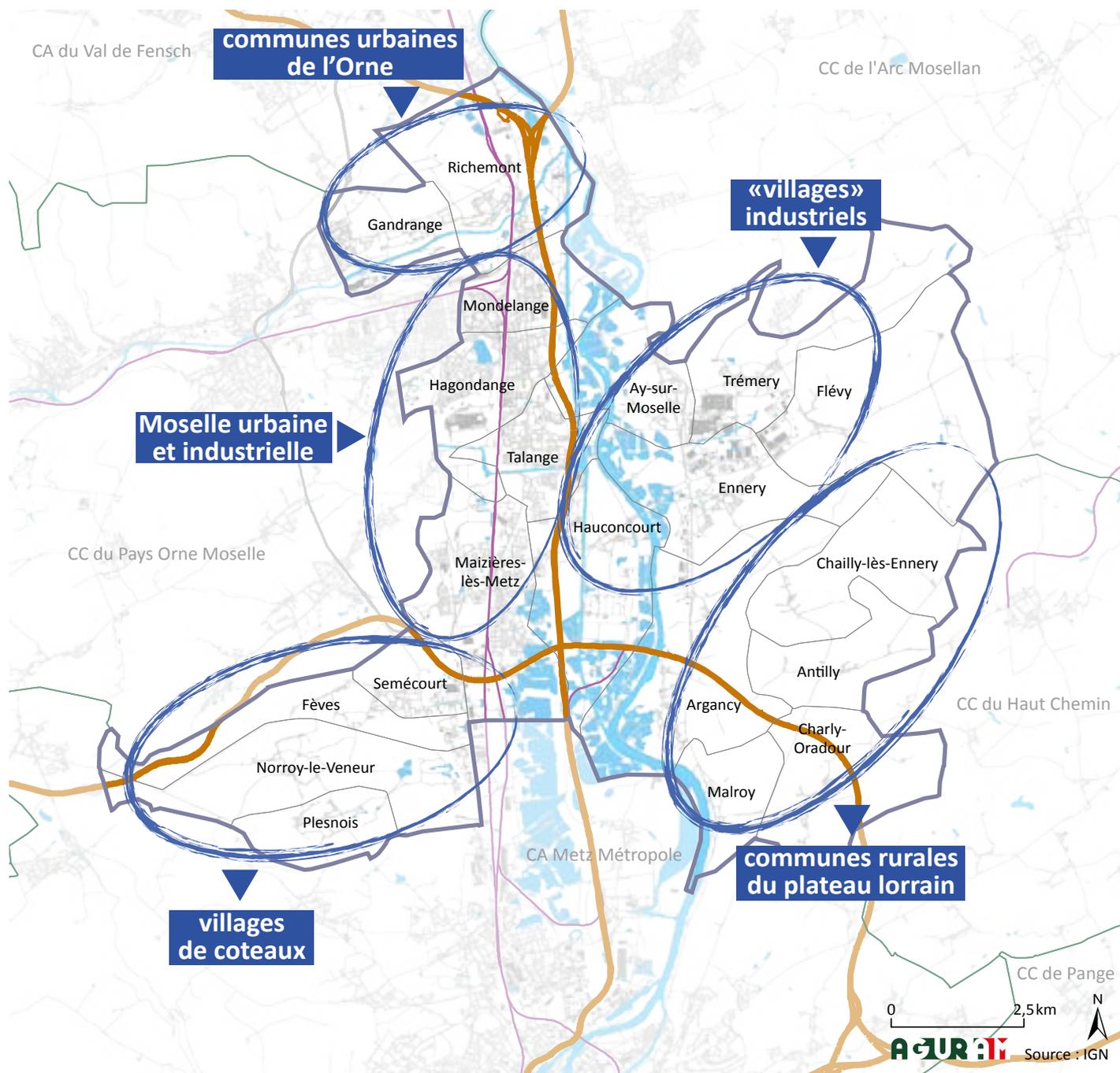
En effet, la nature du foncier nécessaire à la mise en oeuvre du PLH de Rives de Moselle se différencie selon les contextes. Si le PLH se décline à la fois à l'échelle intercommunale et communale, des regroupements s'avèrent pertinents.

Plusieurs ensembles territoriaux, porteurs d'enjeux fonciers spécifiques se repèrent aisément, grâce à des analyses thématiques qui expliquent les modes de développement urbain passés et actuels (cf cartes page 14 à 20)

Dans un second temps, l'exercice doit conduire à **intégrer les orientations et objectifs du SCOTAM** qui seront traduits dans les politiques intercommunales (cf cartes page 22 à 32).

Ici, la méthodologie ne s'appuie pas sur des données chiffrées, mais plutôt d'après une **approche basée sur la formation, le fonctionnement du territoire et la traduction des objectifs des documents de planification**.

CINQ GRANDS TYPES DE TERRITOIRES



Le croisement des analyses thématiques nous permet d'aboutir à l'identification de cinq types de territoires, d'ensemble territoriaux, aux problématiques similaires.

Les déterminants restent principalement **les caractéristiques des modes de développement résidentiel et des tissus urbains**. Prédominante également les types de développement des activités économiques (industrie, services, agriculture,...). Enfin, ces ensembles territoriaux résultent également des **contraintes géographiques et des vocations des communes** (résidentielles, productives, ...) qui s'articulent autour de plusieurs bassins d'emploi (Metz, Luxembourg, Thionville).

L'exercice permet de mettre en lumière des enjeux urbains et fonciers très différenciés. Le niveau d'analyse retenu reste la commune, car la territorialisation des objectifs du PLH se réalise à cette échelle.

CARACTÉRISTIQUES DES CINQ GRANDS TYPES DE TERRITOIRES

Moselle urbaine et industrielle Hagondange / Maizières-lès-Metz Mondelange / Talange		Concentrent les équipements structurants mais avec peu de mutualisation Attractivité résidentielle notamment pour travailleurs transfrontaliers Présence de pôles d'emplois majeurs
perspectives / contraintes	Polarités du SCoTAM, supports majeurs du développement urbain de Rives de Moselle > Gérer la difficulté de mise en œuvre compte tenu de la raréfaction /absence de foncier nu disponible > Mobilisation des modes de production en renouvellement urbain (régénération/transformation/diversification/intensification)	
focus pour l'étude de stratégie foncière	Identifier des gisements fonciers d'importance (bâti ou non) par commune et les prioriser en fonction de leur complexité d'intervention Mondelange doit faire l'objet d'une attention particulière, en mobilisant tous les leviers Des enjeux transversaux : > Nécessité de structurer la conurbation > Rôle de la RD 953 et des deux gares TER (abords à densifier) > Traitement des opérations en limites communales > Des liaisons est-ouest à améliorer (impact du trafic en provenance de la vallée de l'Orne et de Meurthe et Moselle)	

« Villages » industriels Ay sur Moselle / Ennery / Flévy Hauconcourt / Trémery		Pôles d'emplois logistique et industriel d'importance Situés à la fois dans la vallée de la Moselle et sur le plateau
perspectives / contraintes	Pas de problème foncier à court ou moyen terme Fort enjeu de préservation des espaces agricoles et naturels et de modération de la consommation foncière Ennery : caractère structurant pour les communes voisines (équipements, commerces, ...) + polarité SCoTAM Hauconcourt et Ay-sur-Moselle : gestion du risque inondation / faible capacité d'extension Flévy : structure duale avec village à proximité du pôle d'emploi et la majeure partie de la commune à vocation agricole et forestière	
focus pour l'étude de stratégie foncière	Identifier des sites (bâti ou non) par commune pour optimiser le potentiel de renouvellement urbain (même modeste) et contribuer à maîtriser le foncier en extension Des enjeux transversaux : > Concilier développement économique (industrie-logistique/agriculture) et le caractère rural/périurbain des villages > Reconnecter le tissu économique et résidentiel (gestion et intégration des extensions)	

Communes urbaines de l'Orne Gandrange / Richemont		Position singulière à l'interface des deux vallées Tournées vers Uckange et la CA Portes de France Thionville dans leur fonctionnement
perspectives / contraintes	Pas de problème foncier à court terme Gestion des friches industrielles (Mittal/Portes de l'Orne) au calendrier incertain	
focus pour l'étude de stratégie foncière	Identifier des gisements fonciers d'importance (bâti ou non) par commune et les prioriser en fonction de leur complexité d'intervention Des enjeux transversaux : > Nécessité d'articuler les conurbations des vallées de l'Orne et de la Moselle > Mobilisation friches industrielles à moyen - long terme > Traitement des opérations en limites communales	

CARACTÉRISTIQUES DES CINQ GRANDS TYPES DE TERRITOIRES

Communes rurales du plateau lorrain Antilly / Argancy / Chailly-lès-Ennery Charly-Oradour / Malroy		Communes peu peuplées sous influence de l'agglomération messine Similarités avec communes du Haut-chemin
perspectives / contraintes	Pas de problème foncier à court terme Préservation de l'espace agricole, support d'activité économique Fort enjeu de modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers Identification des potentiels dans l'enveloppe urbaine conduit souvent à répondre aux besoins de développement communaux Potentiel important via la réhabilitation/extension de corps de ferme qui n'ont plus de fonction agricole > limiter le recours unique au développement via des procédures de lotissement	
focus pour l'étude de stratégie foncière	Identifier des sites (bâti ou non) par commune pour optimiser le potentiel de renouvellement urbain (même modeste) et contribuer à maîtriser le foncier en extension Des enjeux transversaux : > du foncier en extension, simple à mobiliser > un développement qui doit tenir compte de la capacité des équipements > attractivité résidentielle de Malroy tournée davantage vers Metz	

Villages de coteaux Fèves / Norroy-le-Veneur Plesnois / Semécourt		Communes sous influence de l'agglomération messine Développement résidentiel contraint dans le tissu ancien Déconnexion des pôles d'activités
perspectives / contraintes	Caractère dual de ces communes avec fonction résidentielle / équipements à l'ouest et regroupement des zones d'activités à l'est Préservation de l'espace agricole, support d'activité Semécourt : Commune plus urbaine avec un foncier économique important Norroy : Absence de foncier en extension	
focus pour l'étude de stratégie foncière	Identifier des sites (bâti ou non) par commune pour optimiser le potentiel de renouvellement urbain (même modeste) et contribuer à maîtriser le foncier en extension Des enjeux transversaux : > Concilier développement agricole et le caractère rural/périurbain des villages > attractivité résidentielle de Plesnois tournée davantage vers Metz	

HIÉRARCHISER LES ENJEUX POUR PRÉPARER L'ÉTUDE DE STRATÉGIE FONCIÈRE ET ALIMENTER LES RÉFLEXIONS ET ACTIONS DU PLH

	Modes de production				
	Régénération Résorber la vacance	Transformation Reconquérir les friches urbaines	Diversification Renouveler les zones d'activités	Intensification Repenser les zones d'habitat	Extension Connecter et densifier les nouvelles opérations
	rénovation / réhabilitation	aménagement / reconversion	introduction de logements / requalification	diversification / restructuration	aménagement / densification
Les polarités					
<i>Moselle urbaine et industrielle</i>					
Hagondange / Mondelange	+++	+++	+++	+++	-
Maizières-lès-Metz / Talange	+	+++	+++	+++	+
<i>« Villages » industriels</i>					
Ennery / Trémery	+	-	-	++	++
Ay sur Moselle	++	-	-	++	-
<i>Communes urbaines de l'Orne</i>					
Richemont	+++	++	-	+	+
Gandrange	+	+++	-	++	+
<i>Villages de coteaux</i>					
Semécourt	-	-	+	++	++
Norroy-le-Veneur	+	-	++	+++	-
Les communes non polarisées					
<i>« Villages » industriels</i>					
Flévy	-	-	-	++	++
Hauconcourt	++	++	-	++	-
<i>Communes rurales du plateau lorrain</i>					
Argancy/ Chailly-lès-Ennery	+	-	-	++	++
Antilly/ Charly-Oradour	++	-	-	++	++
Malroy	+++	-	-	++	++
<i>Villages de coteaux</i>					
Fèves	-	-	-	+++	+
Plesnois	+	-	-	++	+

Une approche différenciée pour les polarités et les communes périurbaines et rurales.

Les **polarités de Rives de Moselle** concentrent les enjeux majeurs de l'étude de stratégie foncière, notamment pour Maizières, Hagondange, Talange et Mondelange. Globalement, on y recense des secteurs de développement plus complexes, de densification urbaine : sites mutables, démolitions/reconstructions sur d'anciens bâtis, traitement d'îlots délaissés, divisions parcellaires dans le tissu ancien et lotissements. Il s'agit également d'intégrer les friches urbaines, voire économiques, du territoire. Il s'agira de prioriser les gisements fonciers et immobiliers potentiels.

L'étude sur le parc vacant apportera une contribution en mesurant le potentiel mobilisable.

Pour **Mondelange**, une approche plus opérationnelle devra être privilégiée, la commune devant s'appuyer sur tous les leviers pour aller au maximum de ses objectifs SCoT et SRU. Après avoir repéré les gisements potentiels (dents creuses, sites mutables, logements vacants, copropriétés...), il s'agira de définir les conditions de leur mobilisation et organiser les outils d'intervention appropriés.

Les communes non polarisées s'inscrivent dans un tissu urbain plus lisible et demanderont un investissement moindre pour la production de l'étude de stratégie foncière. Globalement, ces communes disposent de secteurs de développement simple (fonciers nus, dents creuses non construites,...) et peu de vacance. On constate cependant que les potentiels repérés dans l'enveloppe urbaine suffisent souvent pour répondre aux besoins de développement des communes. La nécessité d'un repérage du bâti délaissé (corps de fermes, ...) et des opportunités dans le diffus s'imposent.



7

ENJEUX FONCIERS ÉCONOMIQUES

■ Une offre existante à adapter aux secteurs économiques porteurs, en apportant des réponses d'optimisation foncière et d'attractivité

Un territoire qui concentre de nombreux sites d'activités aux vocations contrastées

■ PRODUIRE EN RENOUVELLEMENT URBAIN ET OPTIMISER LE FONCIER ÉCONOMIQUE

Le territoire dispose de près de **1 100 ha de foncier dédiés aux activités économiques, qui concentrent les 2/3 des emplois** (voir carte page 20-21 et tableau page 22). Le poids des acteurs de l'industrie, de la logistique et du grand commerce explique en partie cette structure spécifique. **Le volume d'emplois insérés dans les tissus urbains reste cependant significatif** et contribue à la mixité fonctionnelle de ces espaces, principalement localisés dans la vallée de la Moselle.

Les orientations du SCoTAM encadrent désormais la localisation préférentielle des activités. **Pour Rives de Moselle, qui accueillent 17 zones d'activités, il s'agira désormais de composer principalement avec l'existant.** Hormis l'extension possible du parc artisanal Val Euromoselle (Plesnois, Norroy-le-Veneur), l'heure est à la densification des sites existants. En effet, **nombre d'entre eux ne sont pas entièrement occupés (EcoParc, ...) et l'offre est (sur)abondante à l'échelle du territoire du SCoTAM.** En revanche, les projets mixtes dans les espaces urbanisés sont encouragés sans restriction, en s'appuyant sur les polarités existantes.

Quels enjeux pour le foncier économique de Rives de Moselle ?

Si certaines zones d'activités récentes peinent à se remplir, il y a ici des facteurs d'explications bien identifiés ; un contexte économique mondial de faible croissance, des stratégies de grands groupes industriels peu favorables au territoire malgré ses atouts (infrastructures, main d'œuvre, ...), la concurrence fiscale du Luxembourg, l'absence de métropole catalyseur d'investissements conséquents, ...

Cependant, Rives de Moselle propose une offre foncière abondante et bien équipée. Force est de constater **qu'elle ne séduit plus les porteurs de projets présents sur le territoire, qui recherchent d'autres avantages comparatifs dans leur stratégie de localisation**, plus adaptés à des secteurs d'activités orientés vers le tertiaire.

Si l'offre foncière doit anticiper les besoins des entreprises de demain aux profils difficiles à déterminer, elle doit également tenir compte des dynamiques actuelles des secteurs d'activités. Entre 2008 et 2014, les secteurs qui gagnent le plus d'emplois salariés privés sont le commerce, les transports, l'hébergement, la restauration, les services spécialisés scientifiques et techniques, la santé et l'action sociale. La construction, les services immobiliers et l'industrie affichent des pertes nettes.

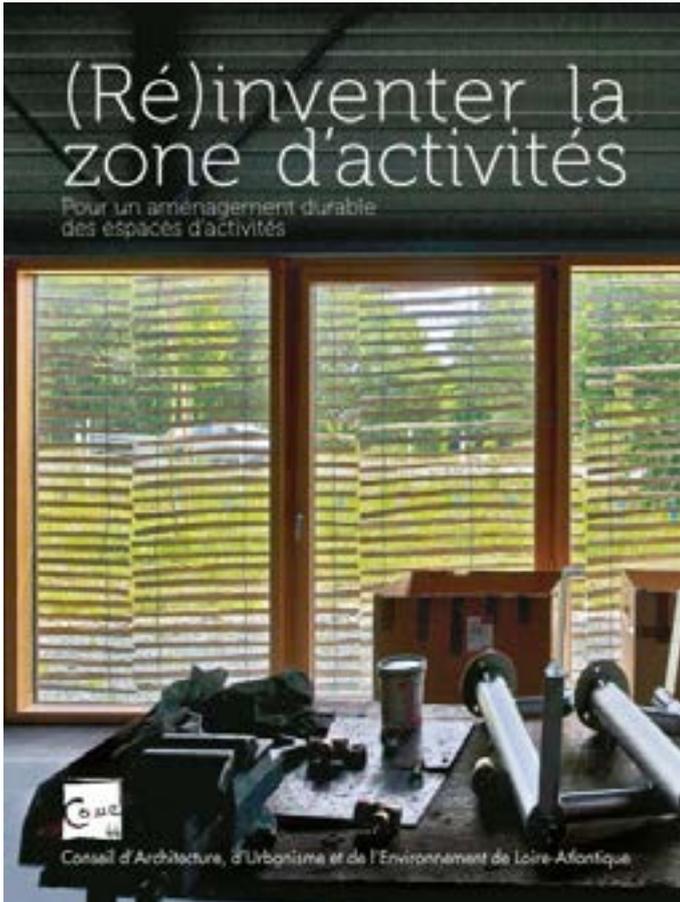
Autre tendance de fond qui n'est pas sans incidence sur la stratégie foncière de Rives de Moselle ; **la résidentialisation progressive du territoire. La concurrence entre l'utilisation du foncier pour le développement résidentiel ou économique** pose question. Les réponses à apporter ne relèvent pas des mêmes logiques.

L'enjeu majeur consiste aujourd'hui à travailler sur la requalification des sites existants, de les densifier, d'introduire de la mixité fonctionnelle et d'améliorer leur attractivité. Le contexte économique, la préservation du foncier à vocation agricole ainsi que le respect des continuités écologiques commandent désormais **de ne plus étendre les sites dédiés à l'activité.** Il s'agit ici de réinventer de nouvelles formes d'accueil des entreprises en renouvelant l'offre existante. Mieux intégrés, l'objectif est d'aboutir à un véritable quartier où les équilibres sociaux, économiques et environnementaux sont parfaitement respectés.

L'approche foncière doit s'accompagner d'une stratégie marketing et de la mobilisation des acteurs locaux. Pour répondre aux besoins actuels et futures des porteurs de projets, Il s'agira de mieux les relier aux centralités urbaines qui concentrent les équipements structurants. Autre levier d'importance, assurer une **meilleure lisibilité des espaces d'activités en hiérarchisant les avantages comparatifs de chaque site** (accès voies ferrées, desserte autoroutière ou voie fluviale, proximité des consommateurs, gestions des nuisances, regroupement entreprises-locomotives et sous-traitants, ...) et éviter la concurrence inutile entre les sites.

Finalement, la mise en place d'un **l'observatoire économique et foncier** de ces espaces constituerait un outil d'aide à la décision pour définir une stratégie communautaire. En effet il est difficile d'intervenir sur des sites que l'on connaît peu et qui nécessite une analyse de leur fonctionnement, de leur vocation, de leur aménagement, et de leur potentiel d'optimisation. Cet outil permettrait à terme la réalisation d'un **schéma de gestion et de développement des sites d'activités.**

Reste à définir l'échelle d'observation pertinente qui est actuellement réinterrogée dans le cadre de la contribution de 7 EPCI (dont Rives de Moselle) au schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation...



Source : (Ré)inventer la zone d'activité, CAUE 44 - nov. 2011



Le territoire comprend des **différentes formes de zones d'activités**, certaines spécialisées tertiaires, d'autres à vocation logistique, industrielle et certaines aux contours moins bien définis.

Des enjeux spécifiques pour les sites industriels

Compte tenu de la présence de quelques grands établissements industriels sur le territoire, pourvoyeurs d'emplois, la collectivité se doit de créer un environnement favorable au maintien et au développement de ces activités.

Les sites existants dont l'activité continue de croître sont à conforter, en veillant à les articuler aux secteurs résidentiels (Ennery/Trémery, Hagondange, ...). Une vigilance particulière devra être portée à **l'intégration paysagère, aux espaces de transition et à la qualité des espaces publics**, afin d'améliorer leur attractivité réciproque.

Le foncier existant doit également s'adapter aux changements d'usages, à savoir :

La **reconversion** de certains sites dont le départ est annoncé (usine Eiffel à Maizières-lès-Metz, ...) qui doit s'inscrire dans une stratégie de long terme ;

La **relocalisation** de certaines activités peu compatibles avec la proximité d'espaces résidentiels (Maizières-lès-Metz, Hagondange, Mondelange, ...). Complexes à opérer, nécessitant des négociations, elles permettent cependant de revaloriser un foncier résidentiel potentiel à proximité des équipements structurants (gare, commerces, services, ...).

Des enjeux spécifiques pour les sites logistiques

Consommateurs d'espace avec un ratio emploi/foncier mobilisé assez faible, ces activités fonctionnent en système avec les secteurs industriels et commerciaux et requièrent une proximité des infrastructures routières et ferrées (exemple de Calberson à Flévy).

Des enjeux spécifiques pour les zones mixtes

Fruit d'une politique d'accueil souvent mal ciblée, les zones mixtes mêlent des activités diverses sans relation. Monofonctionnelles, elles concentrent les enjeux les plus évidents en matière **d'intégration paysagère et architecturale**. Elles gagneraient en attractivité par des **réaménagements qualitatifs et l'introduction d'une mixité fonctionnelle**.

TENIR COMPTE DES VOCATIONS ET DES ENJEUX SPÉCIFIQUES

Des enjeux spécifiques aux sites dédiés aux commerces

Bénéficiant d'un effet vitrine grâce à l'A31, le territoire comporte plusieurs générations d'espaces dédiés au commerce. **Si le développement de nouveaux sites est à proscrire compte tenu de l'offre existante, il convient de veiller à renforcer l'attractivité des sites existants.** En effet, l'apparition de friches commerciales n'est pas à exclure dans un contexte de concurrence exacerbée entre les grands acteurs de la grande distribution à l'échelle départementale et du développement du e-commerce. Les implantations les plus anciennes restent les plus fragiles. Par ailleurs, les promoteurs développent aujourd'hui une offre plus compacte, plus dense et affichent une prise en compte environnementale et architecturale marquée, accélérant le déclassement des zones commerciales plus anciennes (Waves à Moulins-lès-Metz, Supergreen à Terville, ...)

Ces espaces «franchisés » (voir les travaux de D. Mangin) ont été permis par une privatisation progressive sur de larges emprises, sans stratégie globale d'aménagement et/ou de gestion. **Il existe néanmoins de larges marges de progression, quant à leur intégration urbaine et paysagère, afin de répondre aux exigences des consommateurs d'aujourd'hui** (Exemples de Leclerc Hauconcourt avec le centre de Maizières-lès-Metz , de Cora Mondelange, d'Auchan Semécourt, ...). Leur accessibilité, autrement qu'en voiture, est perfectible. Par ailleurs, le document d'aménagement commercial du SCoTAM présente le profil de quatre zones d'activités commerciales : Carrefour d'activités /Les Grands Tiers (Hauconcourt /Talange), Euromoselle Sud (Semécourt /Fèves), Sente (Mondelange) et Triangle-Ponte (Talange). Chacune d'entre-elles comporte des enjeux spécifiques pour les implantations commerciales, en matière d'aménagement, d'accessibilité et d'intégration urbaine.

Vers une stratégie de développement économique partagée

Définir une stratégie globale à l'échelle intercommunale permet de limiter l'apparition de friches, notamment commerciales. A court terme, elle devra également **anticiper la prise de compétence des zones d'activités à l'échelle communautaire dès 2017.** Les réflexions tiendront compte d'une **dimension inter-communautaire**, plusieurs zones d'activités se situant également sur le territoire de la CC Pays Orne Moselle (« Pôle thermal et touristique »), et de Metz Métropole (« Voie romaine »). A cet égard, le projet de reconversion du site des portes de l'Orne (550 ha) s'inscrit dans ce contexte comme le montre la création commune (CC Pays Orne Moselle et Rives de Moselle) d'un syndicat mixte d'étude et d'aménagement.

« En 2020, 25 % des surfaces risquent de devenir des friches »

Pascal Madry, directeur de l'Institut pour la ville et le commerce, décrypte l'ouverture d'Aéroville au regard des tendances de fond qui pèsent sur l'évolution du commerce. Un constat peu réjouissant qui interpelle tous ceux qui fabriquent la ville.



Source : Revue Urbanisme n°391 - hiver 2013



Source : Télérama n°3135 - février 2010



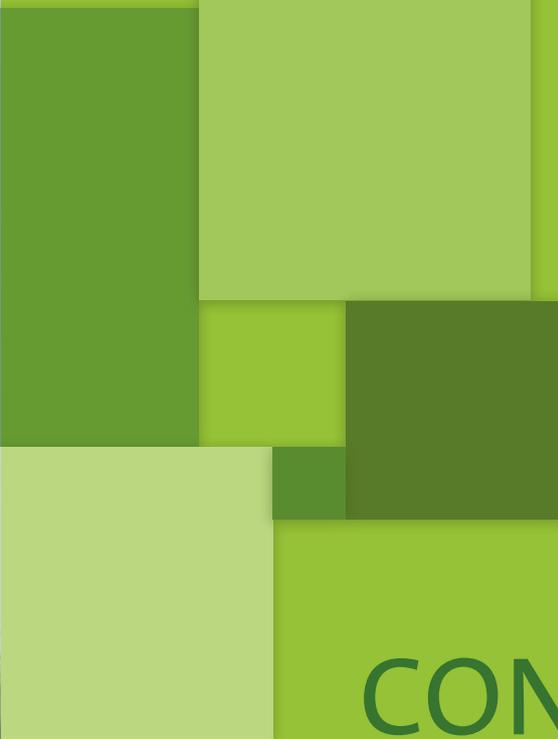
Retail parks SuperGreen, Terville (57) / Source : Frey.fr



Vue aérienne du site des Portes de l'Orne

Source : <http://www.portesdelorne.fr/galerie/photos-aeriennes/>





CONCLUSION



■ DES ENJEUX FONCIERS ENTRE PLANIFICATION ET OPÉRATIONNEL

En initiant une étude en amont d'une démarche de stratégie foncière, Rives de Moselle et l'EPF Lorraine **réinterrogent les politiques publiques de développement urbain**. L'agence d'urbanisme apporte ici un éclairage sur les enjeux fonciers résidentiels et économiques du territoire. S'il faut tenir compte de l'histoire du développement de Rives de Moselle, **l'enjeu majeur est de (ré) inventer les pratiques en matière d'aménagement**. Le renouvellement urbain devient la règle, dont il faut s'appropriier les enjeux, les outils techniques et de négociation. Chaque projet requiert une **chaîne d'ingénierie renouvelée**, à construire au cas par cas, en mobilisant des compétences variées à chaque étape. La collectivité a besoin d'une vision politique claire face aux acteurs qui produisent l'urbain d'aujourd'hui et de demain.

Un « diagnostic » qui contribue à la traduction des orientations et objectifs du SCoTAM

Le SCoT, relais des lois Grenelle et ALUR, incite la collectivité à :

- Se doter d'une politique foncière efficace,
- Donner la priorité au renouvellement urbain et limiter l'étalement urbain,
- Préserver son armature écologique et ses activités agricoles.

Ces éléments d'analyses permettent de décliner les enjeux mis en avant, à différents niveaux :

- dans l'élaboration des documents de planification (PLH, PLU, cartes communales),
- dans les politiques publiques, en aidant à poser les premières briques d'un projet de territoire,
- pour porter les réflexions à l'échelle intercommunale et prioriser les projets structurants.

Une exploration qui vient alimenter la note d'enjeux de l'étude de stratégie foncière portée par Rives de Moselle et l'EPFL

Réalisée en même temps que les travaux du PLH, elle montre la nécessité de construire une stratégie foncière globale à l'échelle intercommunale. Elle propose des **modalités d'actions différenciées selon les types de communes et de foncier** :

- résidentiel : identification des potentiels de renouvellement urbain, densification des tissus pavillonnaires, remise sur le marché de logements vacants ...
- économique : connaissance et valorisation de l'existant (attractivité, optimisation, reconversion, ...)

Enfin, elle facilite et cadre en amont l'élaboration de l'étude, en identifiant un premier niveau d'enjeux.

Il s'agit **d'accompagner l'émergence d'un nouveau paradigme, qui consiste à sortir de l'opportunité foncière à saisir pour la**

replacer dans une stratégie globale.

Elle annonce une démarche qui tient compte des différences / points communs selon les types de communes et les enjeux auxquels elles doivent répondre.

L'étude de stratégie foncière devra, quant à elle, aller plus loin et répondre à deux objectifs majeurs :

- **Repérer les gisements fonciers** (cartographie, analyse du tissu urbain, caractéristiques du parc de logements existant, fonctionnement du territoire, ...);

En tenant compte des projets engagés, elle doit procéder à une évaluation des potentiels, une expertise des intentions et leur degré de faisabilité. Il s'agit également de montrer la nécessité d'une analyse plus fine du foncier pour des modalités d'intervention adaptée (foncier bâti/non bâti, Fonction urbaine, Statut d'occupation / nature des propriétaires).

- **Sélectionner les secteurs de renouvellement stratégiques** (gares , transports collectifs, équipements, pôles d'emplois, ...).

Une étude qui vient alimenter la réflexion des élus

Autre bénéfice induit, elle contribue à une **appropriation par les élus du contenu de l'étude de stratégie foncière et à se forger une culture commune autour du renouvellement urbain**. Produire de l'urbain autrement demande une connaissance préalable d'outils incontournables à mobiliser, en fonction des objectifs et de la nature des projets, qu'il s'agisse de :

- programmation- PLH (ou POA dans les PLUih)
- documents réglementaires- règlement et PADD des PLU(i)
- maîtrise foncière, d'outils de négociation pré-opérationnelle - OAP dans les PLU(i), ...
- veille foncière- Droit de préemption urbain, ...

L'enjeu majeur réside dans l'élaboration d'une stratégie claire et engagée tant au niveau résidentiel qu'économique, à différentes échelles, afin de **porter un discours commun et lisible pour les porteurs de projets**. Le défi à relever consiste ensuite à **mettre en œuvre de nouvelles pratiques, qui articulent planification et aménagement opérationnel**, en se dotant d'une **ingénierie de projet et d'observation**, adaptée à l'importance des programmes et actions à mener.

Directeur de la publication : Patricia Gout
Étude réalisée par : Emmanuel Viau | eviau@aguram.org
Réalisation graphique et cartographique : Atelier Graphique AGURAM

En partenariat avec :
Établissement Public Foncier de Lorraine
Communauté de Commune Rives de Moselle

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE
Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org
www.aguram.org