

A RS-SUR-MOSELLE ÉTUDE DE REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG



Synthèse de la
démarche

Les regards évoluent : « Entre l'amélioration indispensable des logements vétustes et la question de l'insécurité qui se résoudra d'elle-même si le visage du quartier se requalifie, l'étude sur la revalorisation du centre-bourg pourrait se résumer à une question : COMMENT FAIRE UNE VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE ? »

Bruno VALDEVIT, Maire d'Ars-sur-Moselle, lors de la réunion du 13 juin 2016



PRÉFACE

De nombreux centres-bourgs ou centres-villes français font aujourd’hui face à un phénomène de dévitalisation, en compétition avec de nouvelles centralités périurbaines, une modification des modes de consommation ou même une perte de population. Cette dépréciation progressive touche de fait les commerces, les services, l’attractivité de l’habitat et la vie du bourg dans sa globalité. Pour contrer cette tendance, **réinvestir les centres-bourgs** devient un enjeu pour les élus locaux qui souhaitent **repenser durablement l’avenir de leurs communes**. Gage de valorisation des proximités et de la qualité de vie, ces démarches s’insèrent dans un mouvement plus large de développement urbain durable.

Convaincu de la nécessité d’engager une démarche de fond pour son centre-bourg, **la commune d’Ars-sur-Moselle** (57) a démarré en 2015 une étude globale de revitalisation, avec l’appui de **l’EFPL** (Établissement Public Foncier de Lorraine) et de **l’AGURAM** (Agence d’Urbanisme d’Agglomérations de Moselle). Il s’agissait de comprendre puis de répondre le plus finement possible, aux problématiques complexes que connaît ce centre ancien, tout en regroupant autour du projet les acteurs et les initiatives les plus larges.

Les quatre parties de cette publication présentent l’esprit de la démarche entreprise, les principaux résultats du diagnostic, les détails du projet urbain envisagé ainsi que l’expérimentation de l’outil du référentiel foncier réalisé. Ils font parfois référence aux réunions ou aux présentations qui ont eu lieu tout au long de l’étude. Ces productions sont compilées en annexes, pour ne rien perdre de cette riche démarche, partenariale et ouverte sur les potentiels du centre-bourg.

SOMMAIRE

PARTIE 1 :

L'ambition d'une démarche

6

PARTIE 2 :

Le diagnostic transversal

12

PARTIE 3 :

Le projet urbain

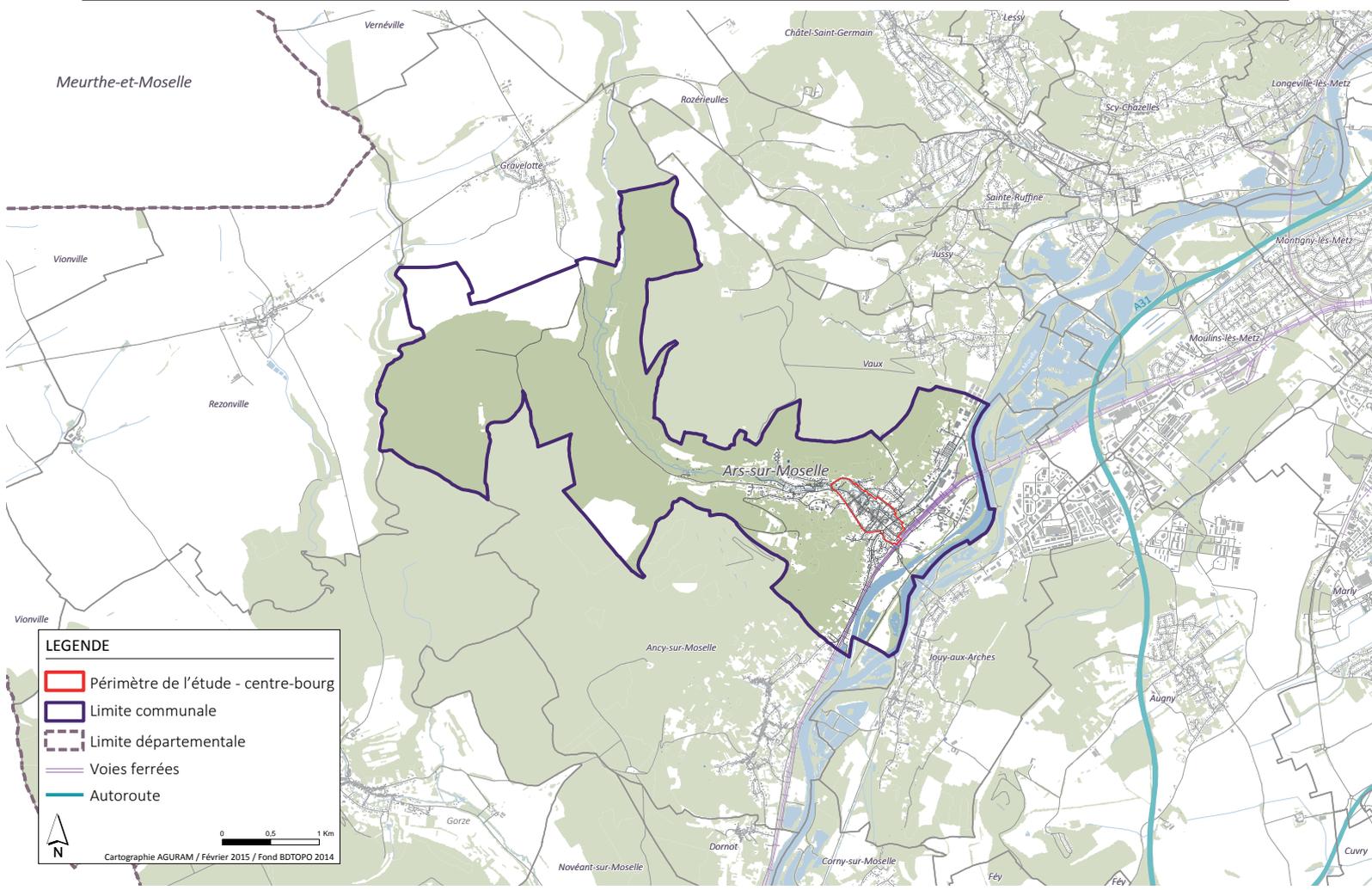
20

PARTIE 4 :

Le référentiel foncier

26

Le périmètre d'étude du centre-bourg

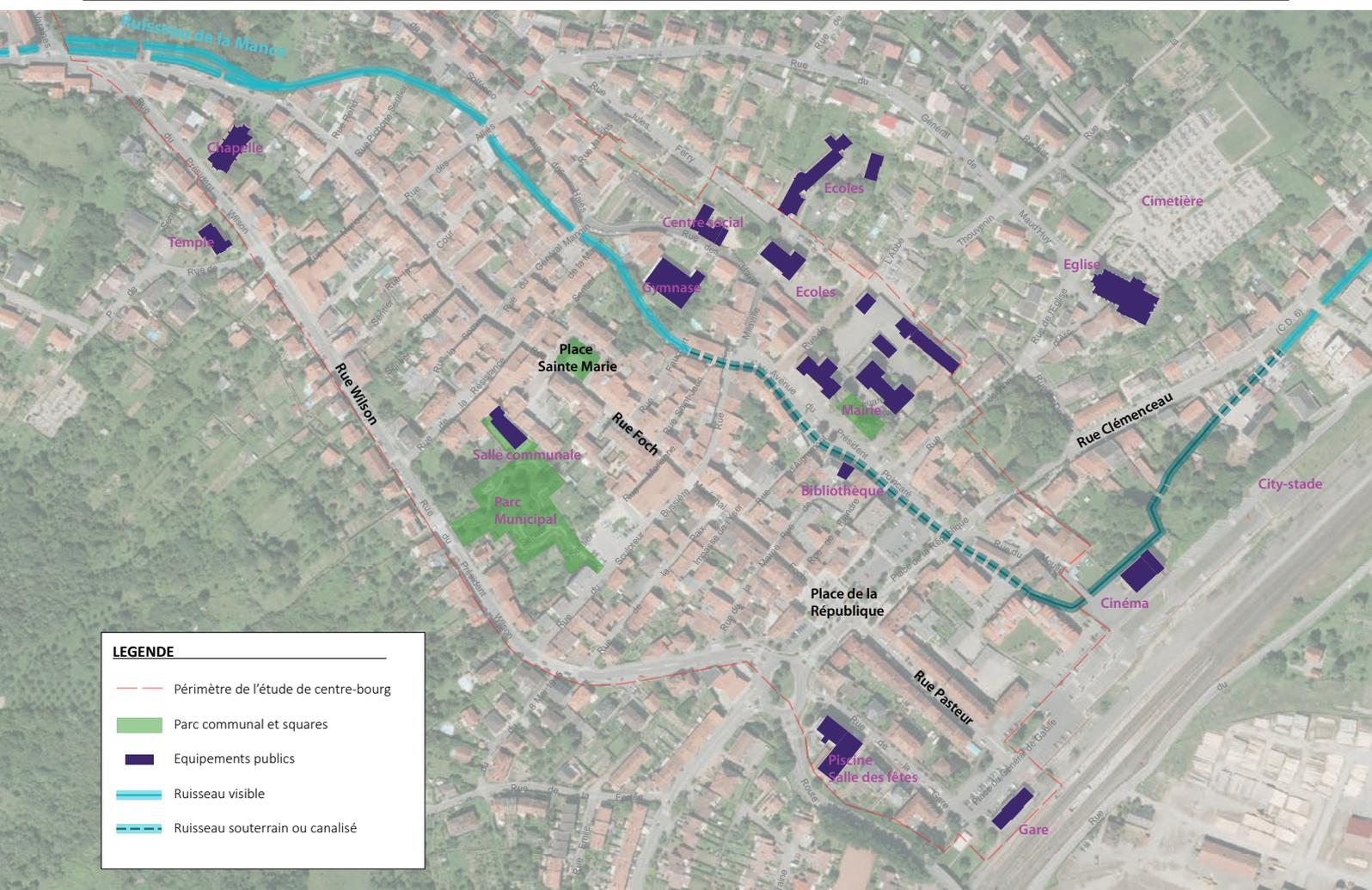


LE CONTEXTE

«ARS-SUR-MOSELLE», C'EST :

- ◇ Un passé viticole, puis industriel et sidérurgique
- ◇ Le paysage des côtes de Moselle, la Mance et son vallon
- ◇ Un cœur historique qui a du potentiel
- ◇ La proximité de Metz, tout en restant la centralité d'un bassin de vie
- ◇ La gare, le cinéma, la piscine, la poste et les commerces
- ◇ La zone d'activité du Dr Schweitzer et ses emplois
- ◇ L'A31 et Actisud à 3km

Les repères du centre-bourg





01

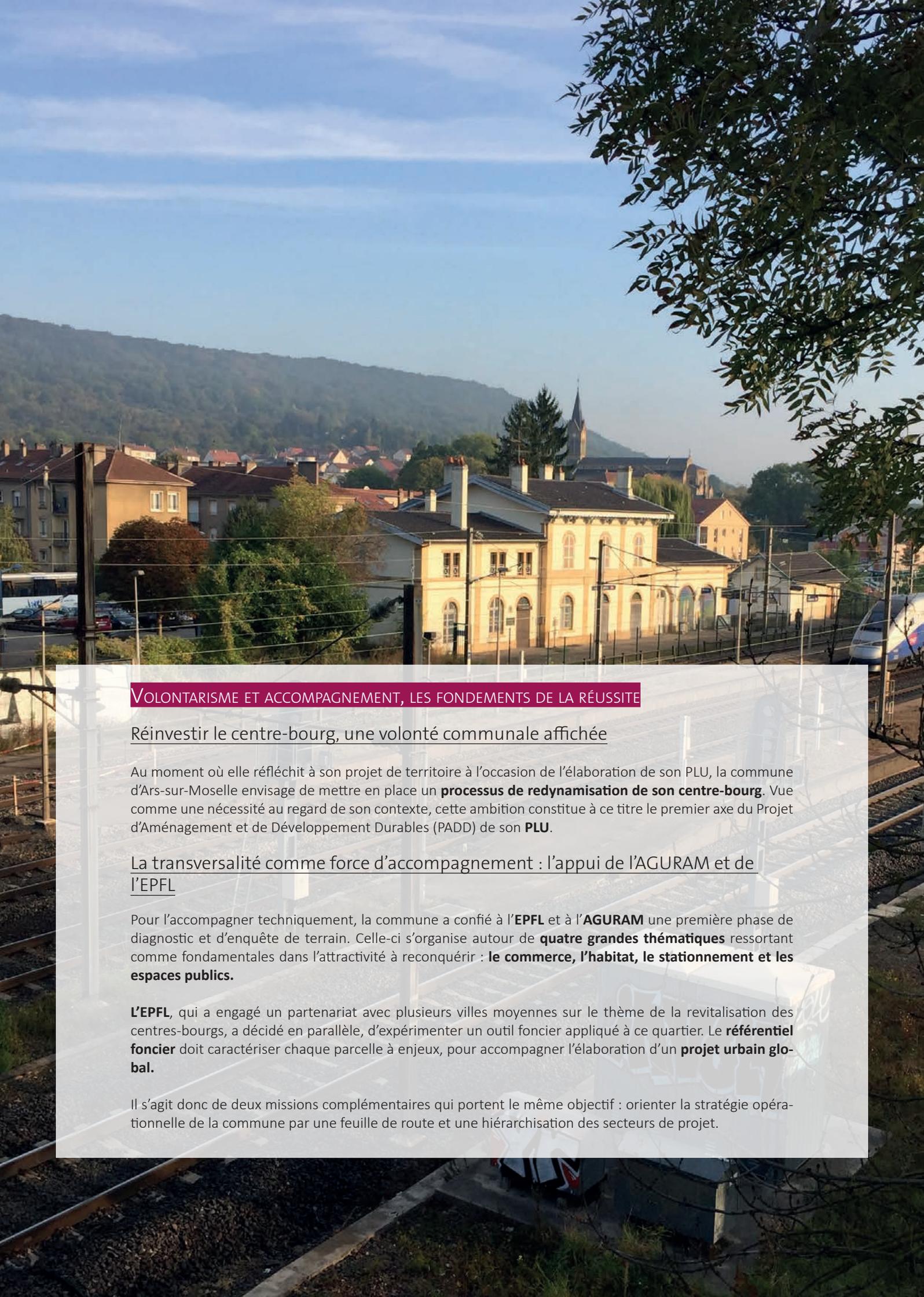
L'AMBITION D'UNE DÉMARCHE OUVERTE AUX PARTENAIRES

Au centre d'un bassin de vie au sud-ouest de Metz, en rive gauche de la Moselle, Ars-sur-Moselle est une ancienne commune viticole implantée au pied d'un vallon. Prospère grâce aux activités sidérurgiques elle a vu sa population baisser à partir des années 80 suite au déclin industriel et à la fermeture de sa boulonnerie. Forte de ce riche passé, la ville a gardé jusqu'à aujourd'hui ses équipements, ses services, ses nombreux commerces et plusieurs entreprises regroupées dans la zone d'activités communautaire du Dr Schweitzer.

Cette ville aurait-elle perdu son attrait, malgré sa gare, sa piscine et son cinéma ? Les habitants font le constat d'un dynamisme phagocyté par les grandes zones d'activités commerciales voisines.

Partant d'une volonté forte de réinvestir son centre-bourg, la commune d'Ars-sur-Moselle a confié à l'EPFL et à l'AGURAM la mise en place d'une démarche expérimentale, tout en prenant le temps nécessaire à une réflexion de fond. Il s'agit de mieux cibler les problématiques locales, mais aussi de partager les constats avec de nombreux partenaires pour mobiliser ses acteurs dans la mise en place de solutions « sur-mesure ».

Cette première partie donne à voir l'organisation de cette démarche au long cours. La méthode imbriquée à la fois plusieurs échelles de réflexion et plusieurs thématiques pour une étude la plus transversale possible. Après un an de travail et de rencontres, une feuille de route globale propose, in-fine, la somme des actions ciblées pour répondre aux enjeux de redynamisation du quartier, tant sur le commerce, l'habitat, le stationnement que sur les espaces publics.



VOLONTARISME ET ACCOMPAGNEMENT, LES FONDEMENTS DE LA RÉUSSITE

Réinvestir le centre-bourg, une volonté communale affichée

Au moment où elle réfléchit à son projet de territoire à l'occasion de l'élaboration de son PLU, la commune d'Ars-sur-Moselle envisage de mettre en place un **processus de redynamisation de son centre-bourg**. Vue comme une nécessité au regard de son contexte, cette ambition constitue à ce titre le premier axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de son **PLU**.

La transversalité comme force d'accompagnement : l'appui de l'AGURAM et de l'EPFL

Pour l'accompagner techniquement, la commune a confié à l'**EPFL** et à l'**AGURAM** une première phase de diagnostic et d'enquête de terrain. Celle-ci s'organise autour de **quatre grandes thématiques** ressortant comme fondamentales dans l'attractivité à reconquérir : **le commerce, l'habitat, le stationnement et les espaces publics**.

L'**EPFL**, qui a engagé un partenariat avec plusieurs villes moyennes sur le thème de la revitalisation des centres-bourgs, a décidé en parallèle, d'expérimenter un outil foncier appliqué à ce quartier. Le **référentiel foncier** doit caractériser chaque parcelle à enjeux, pour accompagner l'élaboration d'un **projet urbain global**.

Il s'agit donc de deux missions complémentaires qui portent le même objectif : orienter la stratégie opérationnelle de la commune par une feuille de route et une hiérarchisation des secteurs de projet.

MIEUX COMPRENDRE POUR AGIR : LA MISE EN OEUVRE D'UN PROCESSUS EXPÉRIMENTAL

L'AGURAM a mis en place une **démarche novatrice** pour aborder la problématique de revitalisation du centre-bourg d'Ars-sur-Moselle qui allie élaboration d'un **projet urbain** et expérimentation d'un **référentiel foncier**.

6 ÉTAPES POUR AVANCER PAS À PAS :

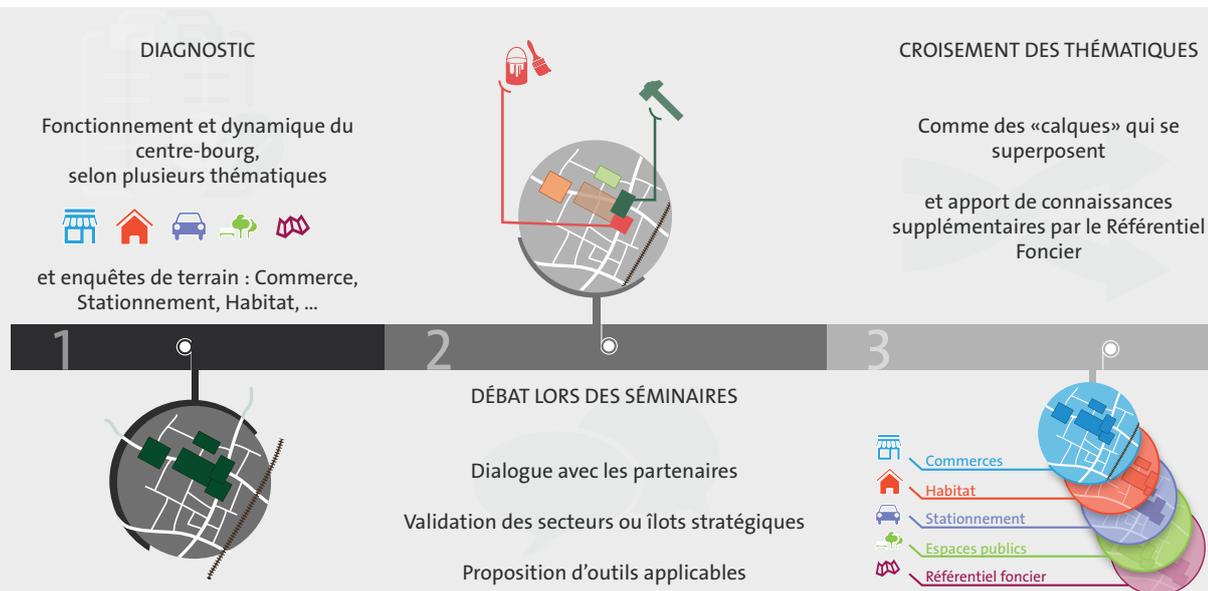
Le projet a l'ambition d'améliorer la vie en centre-bourg dans sa globalité. Pour cela, la méthode ne pouvait être que **transversale**. Des **enquêtes thématiques** ont été menées pour dresser un état des lieux complet du centre-bourg, selon les volets Commerce, Habitat, Stationnement-Mobilité et Espaces publics. L'AGURAM a mobilisé ses compétences techniques en SIG (système d'information géographique) et ses connaissances sur le territoire, associées à des enquêtes de terrain, tant quantitatives (comptage, relevés...) que qualitatives (entretiens, appréciation des espaces...).

Cette phase a permis d'extraire un **diagnostic (étape 1)** précis du centre-bourg, débattu et enrichi lors de **séminaires thématiques (étape 2)**. Ces constats amènent à définir des secteurs stratégiques au sein du quartier, au fur et à mesure des thématiques abordées.

Une fois les différents secteurs choisis avec les partenaires, la vision transversale se construit progressivement et propose un **croisement des thématiques (étape 3)**. Des **îlots prioritaires** apparaissent (**étape 4**), ciblant les bâtis qui doivent être remaniés. Il s'agit d'y établir des hypothèses de renouvellement urbain ou de création d'espace public, permettant d'agir sur plusieurs problématiques à la fois. Ces hypothèses de projets, accompagnées d'une estimation de leur faisabilité, constituent dans leur ensemble, **le projet urbain détaillé (étape 5)**.

En parallèle, chaque volet thématique (commerce, habitat, espace public, mobilité) fait l'objet de propositions qui lui sont propres. **Le projet urbain global (étape 6, feuille de route)** qui en découle regroupe l'ensemble des actions à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux clés de la commune. La feuille de route se place comme une boîte à outils, organisée sous la forme d'un plan d'actions préconisées à la commune.

Déroulement de l'étude en 6 étapes



ASSOCIER LES ACTEURS DU TERRITOIRE À LA RÉFLEXION : UN ENRICHISSEMENT MUTUEL

Les **séminaires** thématiques visaient à restituer les éléments de diagnostic recueillis par l'AGURAM et les pistes d'action envisagées, et à les mettre en débat avec les partenaires. Les 4 **Comités de Pilotage**, ont été l'occasion de réunir à nouveau les par-

tenaires de manière régulière. Ils ont structuré l'avancement de l'étude et ont permis d'échanger sur les hypothèses de projets. La mobilisation et la coordination de ces acteurs a été primordiale pour l'ouverture des débats et la réussite du projet.

LA DÉMARCHE EN QUELQUES DATES :

Démarrage : juin 2016

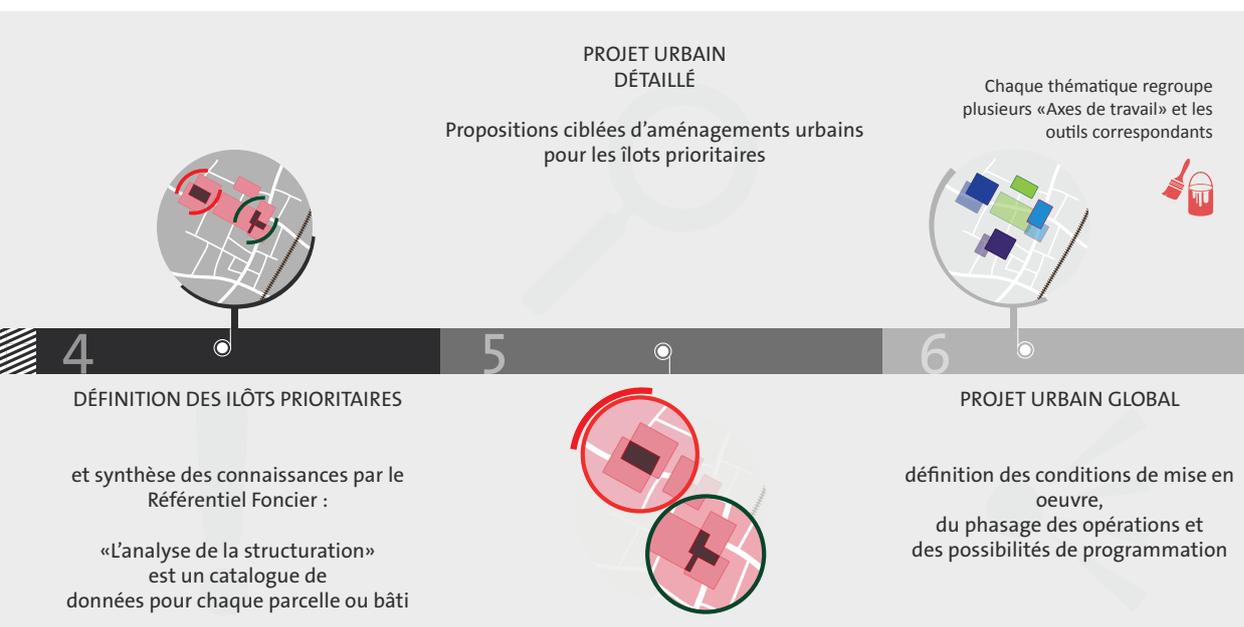
5 Séminaires :

- ◇ Commerces : septembre 2016
- ◇ Habitat : novembre 2016
- ◇ Stationnement : décembre 2016
- ◇ Espaces publics : mars 2017
- ◇ Projet urbain : mai 2017

Restitution : octobre 2017



■ Visite des sites stratégiques avec les partenaires, Comité de pilotage n°3 du 21/06/2017



- ◇ l'EPF de Lorraine (cofinancier)

Contactés spécifiquement sur le Commerce



- ◇ les commerçants
- ◇ Metz Métropole Développement
- ◇ la CCI Lorraine
- ◇ la DIRECCTE, pôle mutation des territoires

Contactés spécifiquement sur l'Habitat



- ◇ l'ANAH
- ◇ la DDT 57, service Habitat
- ◇ l'ADIL
- ◇ l'ARS de Moselle
- ◇ le CALM
- ◇ les bailleurs sociaux (OPH de Montigny-lès-Metz, Batigère, LogiEst, Moselis, MHT, Est Habitat Construction)

Contactés spécifiquement sur le Stationnement, les Espaces Publics ou le Projet Urbain



- ◇ la Caisse des Dépôts
- ◇ La Région Grand Est
- ◇ le Conseil Départemental de la Moselle
- ◇ le PNR de Lorraine
- ◇ l'Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Moselle
- ◇ la CAUE de Moselle
- ◇ l'Agence de l'eau Rhin Meuse
- ◇ la SODEVAM
- ◇ la gendarmerie
- ◇ quelques associations locales

Rencontrés tout au long de l'étude

- ◇ Metz Métropole

Remerciements aux partenaires : tous les services partenaires ont joué le jeu d'une mobilisation régulière. Les interlocuteurs ont su enrichir la démarche et apporter une vision complémentaire à celle des élus pour un diagnostic partagé.

La CCI, Chambre de Commerces et d'Industrie, a pu mettre à profit son expertise au moment du séminaire sur le commerce, en proposant une analyse du contexte communal et de la dynamique commerciale, à l'échelle des communes de l'ouest messin.

Le CALM, Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle, a quant à lui pu évoquer lors du séminaire sur l'habitat, les outils mobilisables pour réduire le nombre de logements vacants et pour lutter contre les situations de mal-logement rencontrées dans la commune.

D'autres partenaires, notamment les services de Metz Métropole, ont été assidus à chaque étape, mobilisant leurs compétences en lien avec les actualités de la commune.

La liste des partenaires se complètera au fur et à mesure des projets. Nous pourrions déjà promouvoir des liens plus forts entre les activités du territoire. Les banques de la place de la République, par exemple, seraient à solliciter dans ce sens, pour une « solidarité active » interne au centre-bourg. Ces interlocuteurs financiers paraissent incontournables. Tout comme l'hypothèse d'une économie solidaire et citoyenne qui peut aussi prendre le relais, comme c'est le cas actuellement à Gorze, avec l'installation d'une boulangerie, en partie financée directement par les habitants du village.

L'ABOUTISSEMENT D'UN TRAVAIL TRANSVERSAL

LA PROPOSITION D'UNE FEUILLE DE ROUTE GLOBALE POUR GUIDER LES ÉLUS

Les éléments de diagnostic et les enjeux expliqués aux séminaires ont permis l'élaboration d'une **feuille de route globale** complétée lors des débats et orientée par les partenaires. Elle

présente les actions à mener, selon un phasage indicatif et logique dans l'enchaînement. Cette chronologie met en correspondance les différentes thématiques, pour aller vers les premières étapes d'une redynamisation du centre-bourg.

DES AXES DE TRAVAIL AUX ACTIONS À METTRE EN OEUVRE

2017 2018 2019 2020



COMMERCE

Axe 1 : Lutter contre le déclin commercial
Axe 2 : Fédérer les acteurs et animer la ville
Axe 3 : Améliorer le confort des « usagers »
Axe 4 : Recentrer les secteurs commerciaux

- Mise en place de la taxe sur les friches commerciales avant le 01/10/2017*
- Définition du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (pour un droit de préemption sur les cellules commerciales) *
- Montage d'un groupe de commerçants pour mieux porter les actions
- Sollicitation du FISAC, suite à un chiffrage prévisionnel de travaux
- Restructuration du marché local (valorisation et visibilité)
- Mise à jour régulière des bases de données communales sur les commerces (référencement des disponibilités et des demandes)



HABITAT

Axe 1 : Réhabiliter le parc de logements dégradés
Axe 2 : Résorber la vacance
Axe 3 : Proposer un parc immobilier accessible à tous

- Application de la taxe sur les logements vacants *
- Mises en œuvre successives des projets soutenus par la commune* (diversification de l'offre de logements, notamment à destination des séniors)
- Poursuite des actions sur le bâti dégradé en lien avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent *
- Interactions avec l'OPAH mise en place par Metz-Métropole (Opération Programmée pour l'amélioration de l'habitat)
- Médiation communale sur les logements vacants
- Éventuellement : Opération de Restauration Immobilière (suite à DUP)



STATIONNEMENT

Axe 1 : Optimiser le stationnement de courte durée
Axe 2 : Réorganiser le plan de circulation
Axe 3 : Favoriser les déplacements piétons

- Réaménagement du parking rue Bussière et de l'entrée du parc communal *
- Élargissement de la Zone bleue aux rues Foch et Poincaré
- Pédagogie à développer sur le « bon » usage des espaces publics
- Renforcement des contrôles
- Poursuite des réflexions sur le plan de circulation et communication adéquate



ESPACES PUBLICS

Axe 1 : Valoriser les espaces de nature
Axe 2 : Proposer une meilleure signalétique
Axe 3 : Penser une charte des espaces publics
Axe 4 : Réaménager les places structurantes

- Mise en place d'une Maison de Services Au Public dans l'ancienne gare, en lien avec le projet de maison médicale *
- Travail sur la signalétique (liens avec les commerces, les équipements, les stationnements et les parcours piétons)
- Proposer une charte d'aménagement des rues pour une requalification progressive, à partir des secteurs de projet
- Réaménagement de la place de la République de l'entrée de la rue Foch à la traversée de la route départementale vers la rue Pasteur
- Réaménagement du parvis de la Mairie / rue Poincaré, en lien avec les écoles



LIENS AVEC LE FONCIER

- Veille foncière sur les logements et commerces ou parcelles nécessitant une intervention publique à effet levier
- Sur les secteurs de projet, recherche de partenaires pour concrétiser les ambitions de renouvellement urbain (programmes neufs comme réhabilitations)
- En lien avec le diagnostic sur les logements, poursuite des réflexions sur la diversité des nouvelles opérations
- Achat de foncier à calibrer progressivement, en parallèle des échanges avec les porteurs de projets et les partenaires (montage opérationnel à affiner sur chaque îlot)
- Ajustements du PLU permettant d'afficher les ambitions communales et d'en définir les règles applicables
- Pour la suite : Évaluation des actions et des projets afin de réorienter le plan d'actions

* action déjà engagée avant septembre 2017

En connaissant chaque orientation de la feuille de route et son déroulement, la commune peut maintenant engager, pas à pas, les actions qu'elle aura retenues. La fin de la mission ne s'arrête

pas là. Il s'agit de bien articuler l'interaction avec les partenaires, pour un passage de relais et la poursuite de l'animation globale de la démarche.





02

LE DIAGNOSTIC TRANSVERSAL ENQUÊTES THÉMATIQUES

Les enquêtes de terrain sont le fondement du projet de revitalisation du centre-bourg d'Ars-sur-Moselle. Penser le renouveau du quartier ne peut se faire sans une compréhension globale de son fonctionnement. Cette étape analytique, présentée ci-après, a permis ensuite d'orienter les actions pertinentes et de repérer des secteurs à enjeux.



SE DOTER D'UN SOCLE DE RÉFLEXION SOLIDE

Comprendre la structure urbaine de la commune passe par une connaissance objective de ses différentes composantes. 4 thématiques clés ont guidé la démarche : **Commerce, Habitat, Stationnement, Mobilité et Espaces publics.**

Les bases de données à disposition de l'AGURAM ont permis de dresser un état des lieux général par thématique (données INSEE, MAJIC, FILOCOM, SIRENE, RPLS, ...). Cet état des lieux statistique a ensuite été complété par des enquêtes « de terrain » pour plus de précisions et pour une approche plus concrète.

Les 4 thématiques ont chacune fait l'objet d'un séminaire de restitution du diagnostic, agrémenté de pistes d'action à discuter. Suite aux échanges lors de ces séminaires, des axes de travail ont été choisis, permettant de construire la feuille de route à partir de ces orientations partagées.

Les pages suivantes proposent, pour chaque thématique, une lecture retraçant la méthode mise en place pour aborder le diagnostic de terrain, une synthèse de ce diagnostic, quelques chiffres révélateurs, puis les grands axes de travail dégagés lors des séminaires. **Il s'agit d'un portrait problématisé de la commune, qui questionne le terrain pour fonder les ambitions de projet.**



LA MÉTHODE

Au plus près des commerçants et des usagers, de nombreux entretiens ont été réalisés pour recueillir leurs avis sur le commerce en centre-bourg. Les réponses à cette enquête, ont permis d'avoir une idée de **l'intensité de la vie commerciale**, de ses dysfonctionnements comme de ses atouts. Ensuite, en comparant le nombre et le type d'établissements d'une année de réfère-

rence à une autre, **l'évolution** de l'offre commerciale constitue le complément statistique de cette analyse. Une attention particulière a été portée sur l'étude de la **vacance** des locaux, qui se révèle être un des signes les plus apparents de la dévitalisation commerciale.

LE DIAGNOSTIC

Le sondage, réalisé auprès de 34 commerces ou services sur 50 présents en centre-bourg, et 100 passants, a pu mettre en évidence **une clientèle régulière** composée équitablement de toutes les tranches d'âge, provenant principalement d'Ars-sur-Moselle et de ses communes voisines. Les services (banques, bureau de poste, services médicaux et paramédicaux) apparaissent comme les premières destinations. Les commerces alimentaires ou non alimentaires sont utilisés par une bonne moitié des questionnés alors que la restauration et les services de beauté et de soin n'en attirent qu'un quart. Le sujet de l'insécurité est très prégnant dans la perception du centre-bourg par les habitants et la commune réfléchit déjà à des dispositifs vidéo pour les points les plus sensibles. Selon les commerçants, les 700 usagers quotidiens de la gare sont encore trop peu nombreux à profiter des activités dans la commune. Est-ce dû au manque de signalétique entre la gare et la rue Foch ? Pour compléter ses services dans ce secteur, la mairie accompagne actuellement deux projets : une maison des services au public (MSAP) qui s'implantera dans la gare et une nouvelle maison médicale derrière le cinéma. Dans l'ensemble du centre-bourg, **l'offre commerciale se renouvelle d'année en année** (8 commerces ont moins de 3 ans), mais pas suffisamment pour pallier aux fermetures progressives. Les difficultés économiques et les changements de mode de vie, nécessitent un ajustement permanent des offres commerciales et de services.

La rétention foncière est importante de la part des propriétaires, ce qui n'aide pas les porteurs de projet à s'installer. C'est principalement dans la partie haute de la rue Foch, principale rue commerçante qu'on observe le plus de cellules vides. Ce secteur est moins accessible et moins fourni que **les abords de la Place de la République**. L'ambition communale est bien de **recentrer les commerces** autour de ce pôle pour regrouper l'offre et réoccuper prioritairement les locaux vides à proximité de cette poche de stationnement. Pour Ars-sur-Moselle, l'offre de proximité semble prioritaire, et doit garantir une facilité d'usage par les habitants. Cette place propose la meilleure visibilité depuis l'axe circulé (RD6), mais concentre principalement des agences bancaires. **Une plus grande diversité** de types de commerces serait souhaitable **pour l'animation** de ce lieu majeur. La librairie, qui marque l'articulation entre la Place de la République et la rue Foch, pourrait être cédée prochainement, laissant un beau potentiel pour une nouvelle activité. Reste à y construire un projet respectant au mieux les normes d'accessibilité et compatible avec la présence de logements dans les étages. C'est aussi sur cette Place que **le Marché hebdomadaire** du vendredi matin pourrait être transféré. Aujourd'hui sur la Place Roosevelt (devant la Mairie), il gagnerait en attractivité et pourrait mieux se développer.



- ◇ 50 commerces et services, pour 200 emplois
- ◇ 15 cellules vacantes (soit 23% de vacance) dont 8 depuis plus de 3 ans
- ◇ 50% de propriétaires / 50% locataires
- ◇ 14 activités prévoient un arrêt ou un changement dans les 5 prochaines années selon les déclarations (passage en retraite, volonté d'évolution du commerce,...)

AXES DE TRAVAIL RESSORTANT DU SÉMINAIRE

Axe 1 : Lutter contre le déclin commercial par des outils incitatifs ou coercitifs

Axe 2 : Fédérer les acteurs et animer la ville autour de ses commerçants

Axe 3 : Améliorer le confort des « usagers » du centre-ville

Axe 4 : Dynamiser et recentrer les secteurs commerciaux



Rue Foch, principale axe commerçant





LA MÉTHODE

Tenter de caractériser les habitants et leurs logements à l'échelle d'un quartier, n'a de sens qu'en comparaison avec l'ensemble de la commune ou même le périmètre de l'agglomération. Le diagnostic donne alors à comprendre, par l'analyse des données statistiques, le quartier dans son contexte et au regard des dynamiques du territoire. Pour affiner cette connaissance initiale, l'AGURAM s'est attachée à questionner les élus de cette « petite » ville, qui connaissent au mieux les habitants et leurs adresses. Ainsi, plusieurs cartes ont été produites avec les élus, pour si-

tuer tous les cas de mal-logement ou pour proposer une description des logements vacants selon leurs causes. L'ambition est de disposer d'une base de travail pour une connaissance partagée entre tous les élus, pour faciliter la rencontre des propriétaires et pour compléter les signalements de la mairie. Ces cartes pourront aussi être mises à jour dans quelques années, afin **de donner à voir les évolutions** et le résultat des efforts mis en œuvre.

LE DIAGNOSTIC

Malgré sa position de centre urbain de services, la population communale a baissé de 16% entre 1975 et 2008. Elle se stabilise depuis, avec des ménages de plus en plus nombreux mais de plus en plus petits. La part des personnes de plus de 60 ans est en hausse, représentant 24% en 2013. Cette situation, observable à l'échelle du centre-bourg, comme à celle des communes voisines, pose la question de l'adaptation des logements ou des éventuelles offres complémentaires dans le parcours résidentiel. Notons que la commune accueillera dans quelques années un EHPAD de 120 lits, suite au transfert depuis Gorze. Les types de logements sont très variés, allant de la maison de ville avec jardin plein sud à l'appartement mono-orienté plein nord, de la bâtisse en pierre en demi-niveaux à la maison de ville récente avec garage, du petit studio rénové à l'ancienne maison de maître avec son parc arboré. Plusieurs opérations sont venues récemment compléter le quartier, avec des réhabilitations, des immeubles collectifs en démolition-reconstruction ou quelques maisons individuelles. Les logements s'adaptent progressivement aux conditions de confort d'aujourd'hui et profitent du charme de l'ancien et de la proximité des commodités (commerces, équipements, parc communal, ...).

Le centre-bourg comprend actuellement 903 logements dont 756 logements occupés (données MAJIC). La moitié des logements seraient loués, un tiers serait occupés par des propriétaires et 16% seraient vacants. **La caractérisation de ces 150 logements vacants** a mis en évidence 15 logements au

turn-over anormalement élevé (dû principalement à l'inconfort des logements) et 20 situations dans lesquelles les propriétaires n'ont pas de volonté de remettre leur bien sur le marché. La taxe d'habitation sur les logements vacants a de ce fait été mise en place dans la commune il y a quelques années. Une autre problématique rencontrée est celle de **l'inconfort ou de la dégradation des logements**. Ce phénomène s'explique en partie par la faiblesse des ressources des ménages, dont certains ne parviennent pas à entretenir leur bien (47% de propriétaires-occupants modestes et 16% très modestes, contre respectivement 32 et 11 % pour Metz Métropole). Par ailleurs, certains immeubles locatifs ont bénéficié de réhabilitations peu qualitatives, ce qui porte préjudice à l'image du centre-bourg ainsi qu'au bien-être des locataires. On constate de nombreux bâtis encore dégradés (26 réhabilitations lourdes à prévoir) ou vétustes (51 rénovations souhaitables). L'observation des façades permet aussi de comptabiliser 19 constructions qui semblent receler des logements « inconfortables ». À l'échelle de la commune, le parc privé potentiellement indigne s'élève à 77 logements en 2013. **La question globale du mal-logement** amène ici à s'interroger sur la bonne adéquation entre les produits-logements et les ressources des ménages, pour des réponses mieux adaptées à tous les publics. Notons à Ars-sur-Moselle une dynamique de construction (271 logements produits entre 2005 et 2014) et des prix accessibles dans l'ancien (comparés à d'autres secteurs de l'agglomération), qui peuvent être deux atouts majeurs pour poursuivre les opérations de renouvellement urbain.



- ◇ 900 logements en centre-bourg (40% du parc communal)
- ◇ 22 % de maisons et 78 % d'appartements (Données MAJIC)
- ◇ 288 propriétaires occupants dans le centre-bourg (32%), contre 53 % dans la commune.
- ◇ Dont 24 logements vacants depuis plus de 5 ans (données MAJIC)
- ◇ 65 copropriétés référencées (Données MAJIC)
- ◇ 23% des logements aidés se trouvent en centre-bourg, soit une centaine répartis en 7 opérations allant de 5 à 32 logements

AXES DE TRAVAIL RESSORTANT DU SÉMINAIRE

Axe 1 : Réhabiliter qualitativement le parc de logements existants dégradés

Axe 2 : Résorber la vacance et remettre sur le marché des logements de qualité

Axe 3 : Proposer un parc immobilier accessible à tous





LA MÉTHODE

Une enquête de rotation a été réalisée en juin 2016 afin d'améliorer la connaissance des pratiques et des besoins de stationnement sur le secteur d'étude. L'offre de stationnement a été, dans un premier temps, entièrement **recensée et cartographiée** afin d'avoir une vue d'ensemble des possibilités de stationnement en centre-bourg. Sur cette base a été engagée une enquête de rotation qui a permis de dégager des informations primordiales

LE DIAGNOSTIC

Une offre abondante, mais mal répartie

La pression la plus forte s'exerce dans le centre ancien, dans lequel l'offre est fortement déficitaire au regard des besoins constatés (192% d'occupation à 21h), avec pour conséquence une occupation abusive de l'espace public au détriment des autres fonctions de la rue. Cette pression semble s'être accrue du fait de la division de nombreux logements, sans que les possibilités de stationnement n'aient été prévues. A noter également le nombre important de véhicules immobiles tout au long de la journée.

Une rotation trop faible qui pénalise l'accès aux services de la commune dans les secteurs stratégiques

Qu'ils soient réglementés (Place de la République) ou non (Poincaré, Roosevelt, Ferry, ...), la gestion des besoins de stationnement de courte durée n'est aujourd'hui pas optimisée.

concernant l'occupation (y compris le stationnement illicite) et la structure des usagers (résidents, pendulaires, ...). Les données récoltées ont également permis d'établir le taux de rotation des espaces de stationnement pour cerner les besoins d'accessibilité des services présents sur le centre-bourg (administratifs, commerces, ...).

Favoriser la rotation des véhicules est pourtant essentiel pour garantir un accès aux services (administratifs, ...) ainsi qu'aux commerces du centre bourg. L'enquête menée a ainsi pu mettre en exergue la faible rotation au niveau du stationnement pourtant dédié à cet usage, et les besoins de stationnement de courte durée autour de la mairie.

L'évolution des comportements en question

Au-delà de la nécessité d'engager des actions pour accroître l'offre de stationnement dans le centre ancien, notamment à travers la qualification de l'espace public, dans le centre ancien, la problématique réside davantage dans la mise en œuvre d'une politique de stationnement qui permette de favoriser la rotation dans les secteurs stratégiques mais également d'orienter les pendulaires ainsi que les résidents vers les secteurs disposant de fortes disponibilités de jour comme de nuit (Place de la Gare, ...).



- ◇ 600 places de stationnement public
- ◇ Dont 268 dans le centre ancien, 83 place de la République et 249 en secteur gare

AXES DE TRAVAIL RESSORTANT DU SÉMINAIRE

Axe 1 : Optimiser le stationnement de courte durée, en renforçant la rotation des véhicules et en étendant la zone réglementée (zone bleue)

Axe 2 : Réorganiser le plan de circulation en fonction des nouvelles opérations prévues

Axe 3 : Favoriser les déplacements piétonniers par des continuités dans les aménagements et la mise en accessibilité progressive de tout le quartier



Traversée piétonne de la Place de la République



LA MÉTHODE

Les travaux de diagnostic sur les espaces publics ont tenté d'exposer la globalité des aspects de l'environnement urbain : de la palette du mobilier urbain aux matériaux de sol, de la structure urbaine globale aux espaces de convivialité, des espaces de nature à reconquérir aux propositions de nouveaux usages. L'AGURAM a notamment axé cette partie de **l'étude sur la place du piéton dans la ville**, pour évaluer les difficultés de déplacement

LE DIAGNOSTIC

Le périmètre d'étude comprend le cœur de village historique (entre la rue Wilson, la rue Foch et la rue Ferry), mais aussi l'entité côté gare datant de la reconstruction des années 50' (rue Pasteur). Ce quartier centre-bourg est traversé par la route départementale n°6 au niveau de la place de la République, séparant les deux entités. Alors que la rue Pasteur (secteur gare) est droite et large, d'un seul tenant et avec des trottoirs confortables, la rue Foch est plus sinueuse, parfois resserrée et comporte de nombreuses intersections créant de petites séquences toutes différentes.

La place de la République est un espace d'articulation majeur dans l'organisation urbaine, jouant de plus un rôle de « porte d'entrée » vers la rue Foch, principale rue commerçante. Les aménagements de cette place sont récents, offrant une belle qualité d'usage (pergolas et plantations, zone bleue distincte, espaces de convivialité avec quelques bancs, ...). Néanmoins, la traversée de la route départementale et son revêtement pavé sur tout le carrefour donne peu de lisibilité quant à la priorité « théorique » laissée au piéton face à la circulation. La configuration de cet espace devrait être clarifiée pour faciliter les usages. Un simple marquage au sol en améliorerait peut-être la compréhension.

Devant la Mairie, le square Roosevelt est une autre place aujourd'hui accaparée par les véhicules, qui mériterait une mise en valeur (potentiel parvis de la Mairie). Il s'agit d'une réflexion à mener en lien avec la restructuration du pôle scolaire car les entrées des écoles détermineront les passages de flux et les points

de respiration à répartir. D'autres problématiques comme la mise en place des containers, la régulation des stationnements ou même l'implantation de nouvelles activités, seront à questionner, comme pour chaque espace public à requalifier.

Un peu plus loin, **les abords du ruisseau de la Mance** pourraient être réinvestis pour profiter de cet ensemble naturel traversant la commune. Le renouvellement urbain des secteurs limitrophes pourrait de fait impliquer une démarche de gestion locale des eaux de pluie, en lien avec la renaturation possible des berges du cours d'eau.

Le parc communal est connu des habitants comme un espace de nature propice au repos (parc d'agrément), mais aussi comme un lieu de loisir familial avec son aire de jeux. Il s'agit d'un paysage à part dans la ville, qui pourrait être étendu aux rues adjacentes, pour faire « déborder le parc vers le centre-bourg ». De nouveaux accès seraient possibles, en particulier en lien avec le parking de la rue Bussière, dont les aménagements sont déjà à l'étude par la commune.

Que ce soit en lien avec les commerces ou pour orienter les véhicules vers les poches de stationnement, **le manque de signalétique** est souvent abordé. Amener les gens de passage à découvrir le centre-bourg (et ses commerces) est un enjeu fort pour la redynamisation. Il faut inviter à s'arrêter, indiquer les solutions pour se garer, puis montrer les atouts de ce quartier, tant pour la consommation de proximité que pour les repères patrimoniaux.

Un peu plus loin, **les abords du ruisseau de la Mance** pourraient être réinvestis pour profiter de cet ensemble naturel traversant la commune. Le renouvellement urbain des secteurs limitrophes pourrait de fait impliquer une démarche de gestion locale des eaux de pluie, en lien avec la renaturation possible des berges du cours d'eau.

AXES DE TRAVAIL RESSORTANT DU SÉMINAIRE

Axe 1 : Valoriser les espaces de nature, par la prolongation du parc ou la mise en valeur des abords du ruisseau de la Mance

Axe 2 : Proposer une meilleure signalétique pour repérer les stationnements, les parcours piétons et les points d'intérêts

Axe 3 : Penser une charte des espaces publics pour une homogénéité de traitement, au fur et à mesure des requalifications

Axe 4 : Réaménager les places structurantes et proposer des interventions progressives et graduées



◇ **4 espaces publics structurants** : le parc, la place Sainte-Marie, le parvis de la Mairie et la place de la République

◇ **Des lieux à reconquérir** : les abords de la Mance, les trottoirs et les venelles étroites et les nombreuses courettes

CIBLER LES SECTEURS PRIORITAIRES

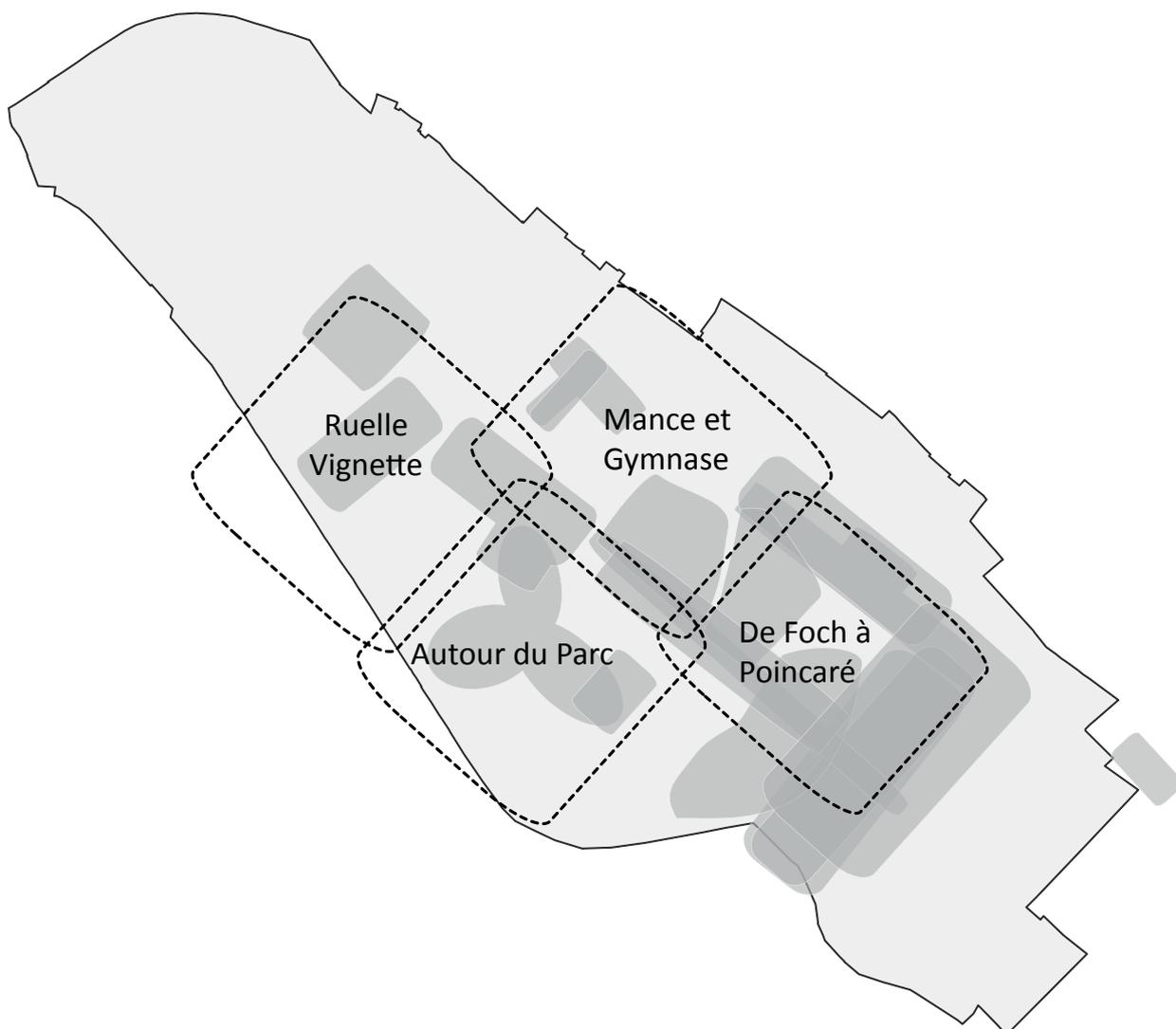
À la suite des séminaires, les axes de travail donnent à imaginer d'une part des actions globales et d'autre part des secteurs d'interventions stratégiques. En effet, certains axes de travail se proposent de réfléchir à un remaniement des espaces privés ou publics, qui peuvent être spatialement localisés (parties de rues, immeubles précis ou groupes de bâtis).

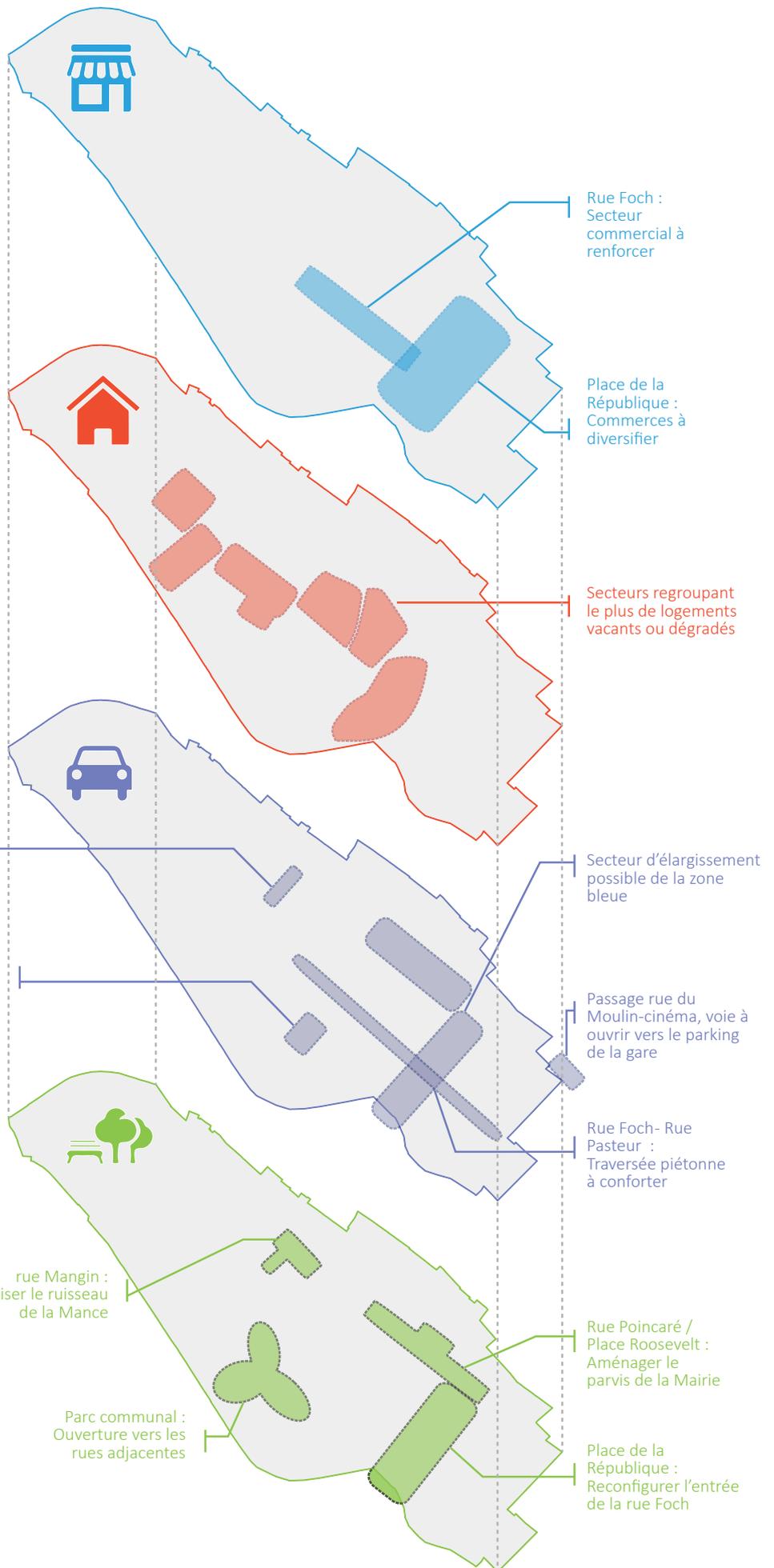
Un travail sur le projet urbain de la commune s'engage ici pour proposer des sources d'évolution du tissu urbain.

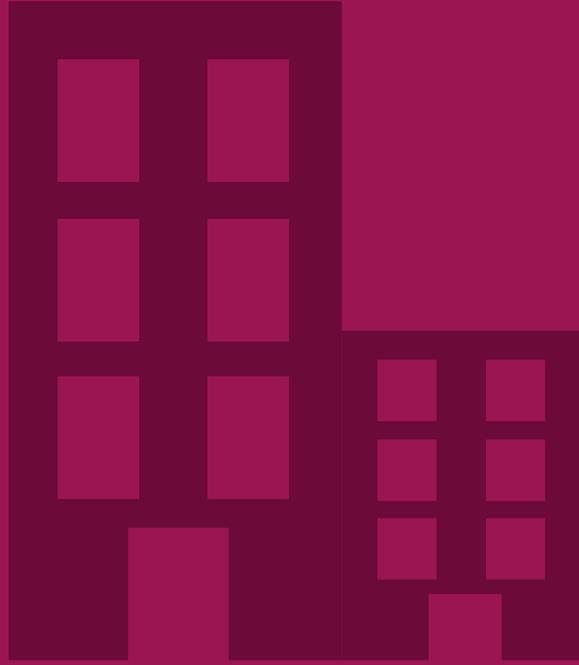
Les secteurs stratégiques sont additionnés, comme si on superposait plusieurs calques, pour déterminer les îlots prioritaires, sur lesquels une intervention répondrait à plusieurs axes de travail.

Quatre îlots prioritaires ont donc été choisis pour travailler sur des hypothèses d'aménagement :

- ◇ **De Foch à Poincaré**, regroupant la première partie de la rue commerçante et quelques rues résidentielles menant à la place de la Mairie ;
- ◇ **Mance et Gymnase**, questionnant les possibilités foncières de part et d'autre du ruisseau
- ◇ **Autour du Parc**, permettant de revoir les accès à ce cœur de nature et de valoriser les parcelles attenantes
- ◇ **Ruelle Vignette**, pour requalifier d'anciennes ruelles pour une ouverture de l'intérieur d'îlot





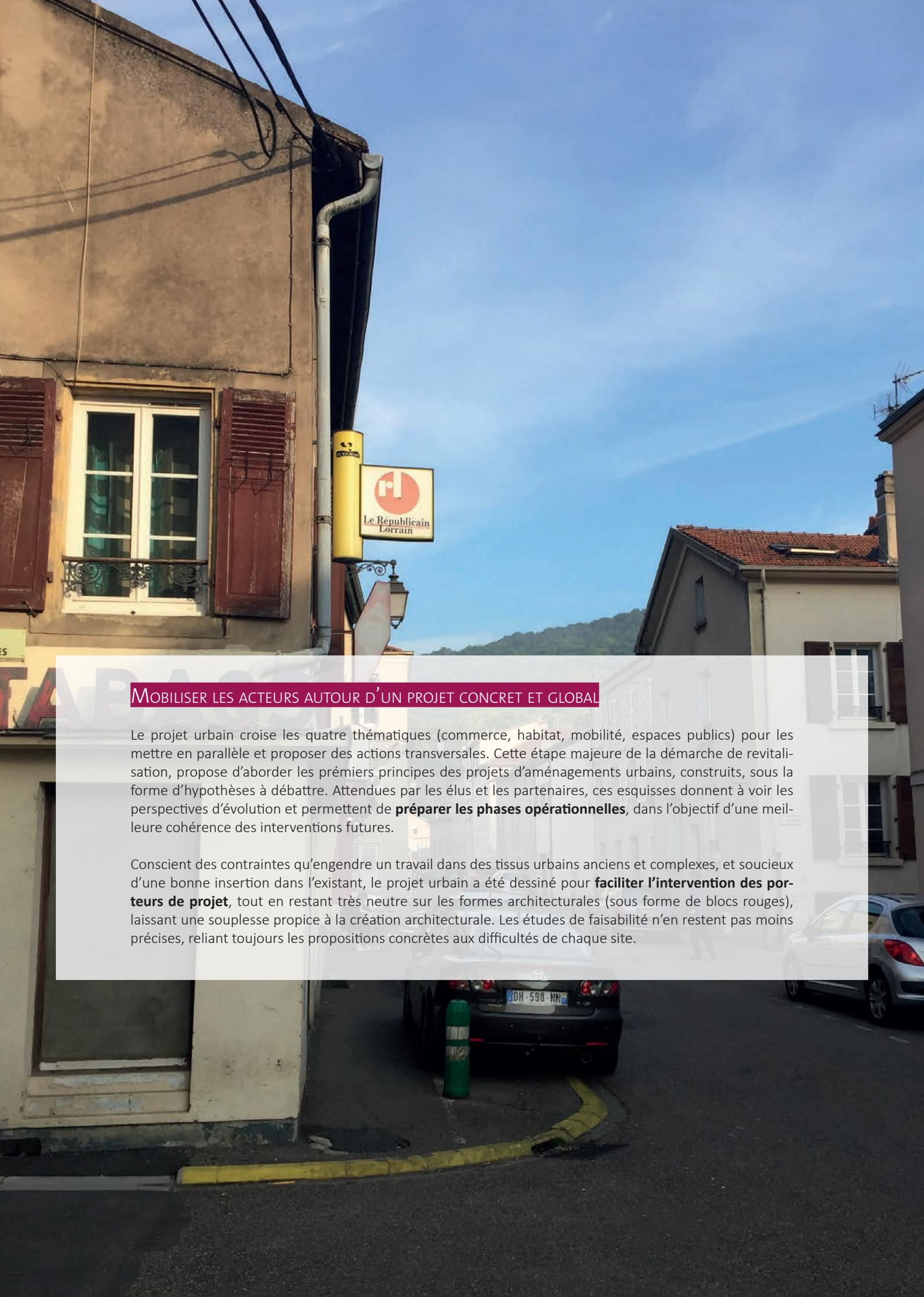


03

LE PROJET URBAIN

Les propositions « îlot par îlot » reprennent les grandes lignes des constats thématiques, pour tenter d'y répondre par des hypothèses d'interventions (remaniement parcellaire, réhabilitation de bâti, démolition-reconstruction, aménagement des espaces publics, ...). Les secteurs représentent quasiment la moitié du centre-bourg, et possèdent chacun des atouts et des contraintes propres.

Cette partie présente les projets urbains qui pourraient y être envisagés, ainsi que l'estimation de la faisabilité opérationnelle et les esquisses de projet sur les espaces publics à enjeux.



MOBILISER LES ACTEURS AUTOUR D'UN PROJET CONCRET ET GLOBAL

Le projet urbain croise les quatre thématiques (commerce, habitat, mobilité, espaces publics) pour les mettre en parallèle et proposer des actions transversales. Cette étape majeure de la démarche de revitalisation, propose d'aborder les premiers principes des projets d'aménagements urbains, construits, sous la forme d'hypothèses à débattre. Attendues par les élus et les partenaires, ces esquisses donnent à voir les perspectives d'évolution et permettent de **préparer les phases opérationnelles**, dans l'objectif d'une meilleure cohérence des interventions futures.

Conscient des contraintes qu'engendre un travail dans des tissus urbains anciens et complexes, et soucieux d'une bonne insertion dans l'existant, le projet urbain a été dessiné pour **faciliter l'intervention des porteurs de projet**, tout en restant très neutre sur les formes architecturales (sous forme de blocs rouges), laissant une souplesse propice à la création architecturale. Les études de faisabilité n'en restent pas moins précises, reliant toujours les propositions concrètes aux difficultés de chaque site.

UN RENOUVELLEMENT POSSIBLE EN DOUCEUR

UN ZOOM SUR CHAQUE SITUATION POTENTIELLE D'AMÉLIORATION

Le scénario global retenu par les élus, met la priorité sur les interventions dans le cas de bâtis dégradés. Partant des potentiels « libérés » ou disponibles, les ensembles de parcelles ne sont pas tous mis au profit de nouvelles constructions. Les propositions permettent de valoriser des **espaces publics**, de rendre

accessibles des **lieux structurants** (rivière de la Mance, Parc communal), ou de créer des **places de stationnement**. Le dessin des bâtis laisse entrevoir une répartition entre habitations collectives et individuelles, selon le contexte des opérations.

1 Ruelle Vignette :

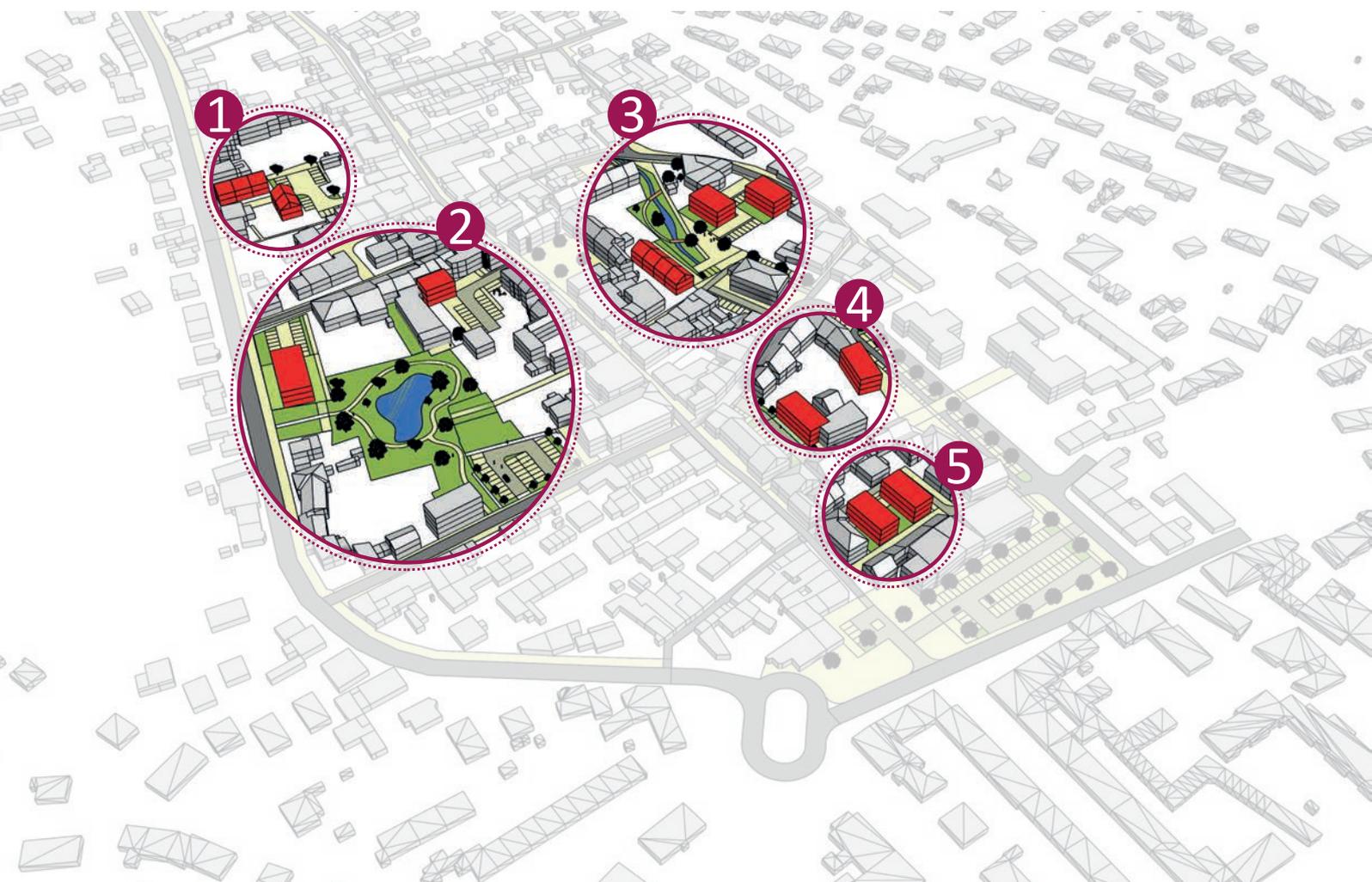
Nouvelle liaison en cœur d'îlot, permettant une meilleure réhabilitation des bâtis desservis, implantation de nouvelles constructions individuelles en maîtrisant les possibilités de densification progressive

2 Autour du Parc :

Réaménagement de la cours Poinçignon avec ouverture vers le parc, découpage d'une grande parcelle rue Wilson avec apport de stationnements complémentaires

3 Mance et Gymnase :

Démolition-reconstruction de l'ensemble rue Faucourt avec ouverture possible du fond de rue, aménagement des rives de la Mance et renouvellement du site du gymnase



Modélisation des hypothèses de renouvellement urbain

4 De Foch à Poincaré : Rue d'Aigremont

Simplification du découpage parcellaire, réorganisation des stationnements privé

5 De Foch à Poincaré : Rue de l'Argonne

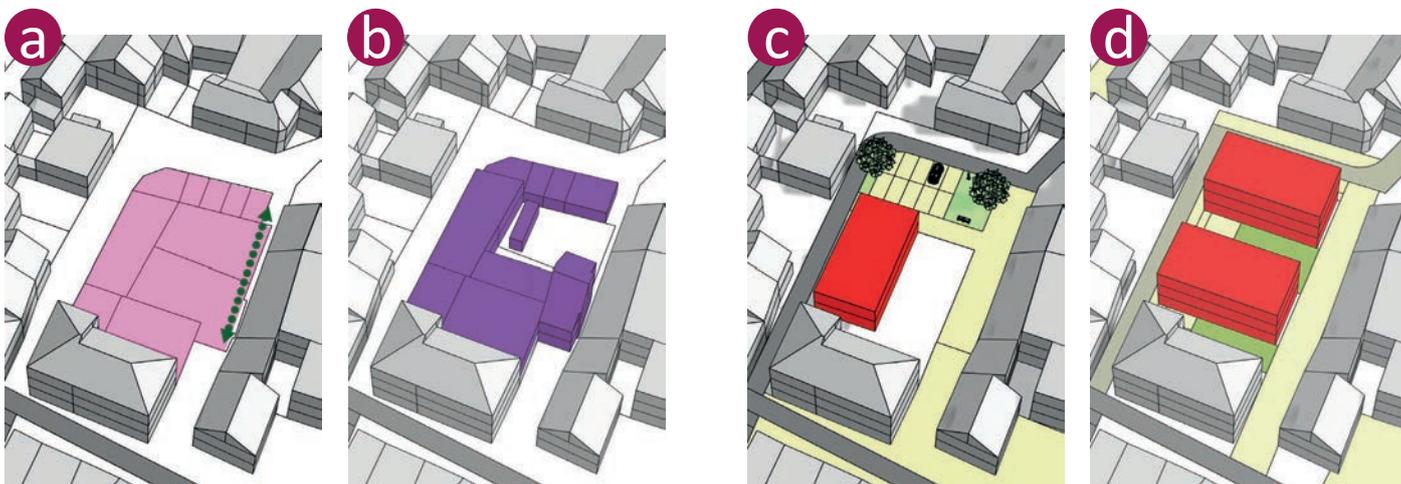
Prolongation et élargissement de la rue des Flandres, nouvelles constructions plus aérées avec commerces possibles en RDC



DONNER À VOIR EN 3D LES PROPOSITIONS DE PROJETS

Chaque opération se découpe en trois phases, une d'acquisition du foncier, une de démolition éventuelle, et une de proposition pour une restructuration ou une reconstruction. Pour chacun

des îlots, plusieurs hypothèses ont été discutées avec les élus et les partenaires pour valider le scénario répondant au mieux aux ambitions, aux capacités et aux contraintes du site.



Situation des parcelles mobilisées en rose (a) puis des bâtiments à remanier en violet (b). La flèche verte indique une venelle à élargir

Propositions intégrant la création d'une poche de stationnement (c) ou proposition alternative (d).



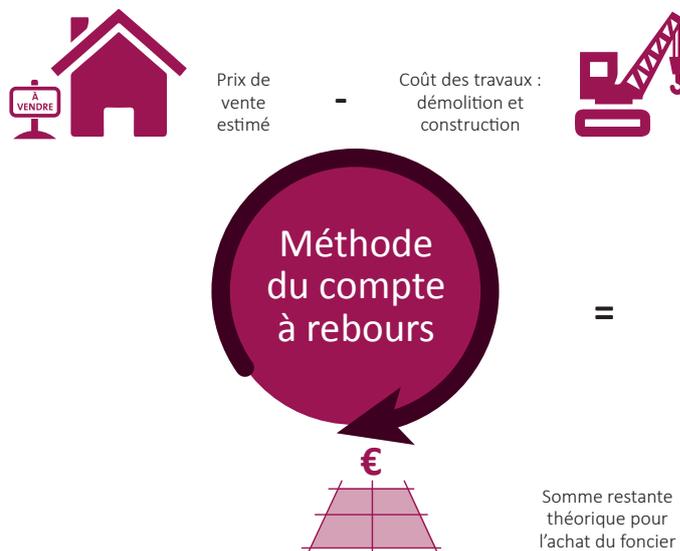
«BILAN GLOBAL» DES OPÉRATIONS ENVISAGÉES SUR LES 4 ÎLOTS PRIORITAIRES

- ◇ 25 à 35 logements (dégradés) à démolir selon les projets
- ◇ pour environ **70 nouveaux logements potentiels**.
- ◇ 5 ensembles bâtis ciblés pour une réhabilitation.
- ◇ intégration des stationnements relatifs aux nouvelles constructions
- ◇ et possibilité de stationnements complémentaires, en particulier en marge de la rue Wilson.
- ◇ une **offre de logements variée et répartie** : petits collectifs, maisons individuelles, logements seniors

ESTIMER LA FAISABILITÉ DES OPÉRATIONS

Dans ce quartier ancien, les opérations de petite taille en démolition-reconstruction sont-elles plus compliquées à réaliser que des grandes opérations en extension urbaine ? **Pour flécher l'intervention publique et orienter la prospection envers les porteurs de projet**, il fallait réussir à démontrer que les opérations proposées étaient valables, individuellement ou groupées. Pour comparer les situations de projets dans le centre-bourg, une estimation de la faisabilité financière a donc été proposée selon la méthode du compte à rebours. Elle permet d'estimer le montant restant pour acheter le foncier nécessaire, en fonction du coût initial de vente et des coûts incompressibles de démolition et de construction. Cette méthode reste une approximation lisible principalement par le biais d'une comparaison entre îlots, mais elle apporte une information utile quant à la rentabilité pressentie et l'intérêt potentiel pour un porteur de projet.

L'attention des élus est portée sur la recherche d'un bon équilibre des opérations entre elles (y compris avec les dépenses afférentes à la requalification des espaces publics). Sans perdre de vue la bonne adéquation des opérations avec les besoins répertoriés et les ressources des habitants, il s'agit ici de questionner et de faire évoluer les possibilités de renouvellement urbain au regard des complexités financières estimées.



REDORER L'IMAGE DU QUARTIER EN RÉAMÉNAGEANT LES ESPACES PUBLICS

MISE EN PLACE D'UNE CHARTE POUR LES AMÉNAGEMENTS URBAINS DES RUES

Les espaces publics doivent, par leur requalification progressive, accompagner les opérations de renouvellement urbain des îlots bâtis. Le projet urbain global se complète donc de propositions de réaménagement, aussi bien pour les lieux majeurs du quartier, que pour les rues de desserte.

La vue « Avant-Après » montre les grands principes qui pourraient être généralisés lors des prochains travaux sur les voiries : enfouissement des réseaux, ravalement des façades, délimitation des stationnements avec marge de recul libérant un espace à planter en pied de façade, réduction de la bande circulée, intégration des dispositifs de collecte groupée des ordures ménagères, mise en place de mobilier limitant le stationnement abusif, homogénéisation des revêtements de sol pérennes et lisibles en fonction des usages.



DES PLACES STRATÉGIQUES À VALORISER

Les hypothèses de requalification des espaces publics se poursuivent avec trois places stratégiques pour la commune. Les images retouchées donnent à voir de manière prospective, les aménagements possibles et permettent d'engager le débat avec les élus sur le devenir de chaque lieu.



- 1 Les abords du Parc** / prolonger la végétation aux rues adjacentes, extension du parc et aménagement d'un parking paysager rue Bussièrè ;
- 2 La place Roosevelt** / parvis de la Mairie à reconfigurer, réorganisation des stationnements en fonction des accès et des rez-de-chaussée des bâtiments, restructurer la rue Poincaré en lien avec les flux des écoles.
- 3 La placette Foch** / entrée du centre-bourg à magnifier, libérer l'espace pour ouvrir la rue commerçante et conforter ce lieu de rencontre central, possible implantation du marché hebdomadaire ;



04

LE RÉFÉRENTIEL FONCIER

Pour enrichir et consolider l'étude du centre-bourg d'Ars-sur-Moselle, l'EPFL a souhaité expérimenter la mise en place d'un référentiel foncier. Cet outil évalue la pertinence et les conditions de réussite d'une intervention foncière, nécessitée par le projet urbain. Au service du projet de la collectivité pour comprendre le foncier et ses complexités, il servira lors des éventuelles missions d'accompagnement technique de l'EPFL.

Le référentiel foncier a été conçu :

- ◇ pour chiffrer **quantitativement** l'indice de dureté foncière, qui tente de répondre à la question : quelles vont être les difficultés rencontrées pour acheter les parcelles ?
- ◇ pour estimer **qualitativement** les contraintes et potentiels d'une intervention et répondre à la question : Comment anticiper au mieux les points de blocage des projets envisagés ?



GUIDER L'ACHAT DU FONCIER

Le référentiel foncier apporte une information complémentaire aux autres volets de l'étude. Il se place comme un outil d'aide à la mise en place de la stratégie foncière. Il peut apporter des informations tant lors de l'écriture du projet (ou plan d'action) que lors de la phase opérationnelle (réalisation du projet).

Sous forme de fiches parcellaires, il regroupe les informations utiles

- ◇ lors du diagnostic, en amont du projet (principalement sous forme de cartographies pour donner à voir les « tendances » ou les secteurs marquants)
- ◇ aux chargés d'études ou négociateurs fonciers de l'EPFL, dans les cas de négociations / achat de terrains et lors de la commande des études complémentaires (un atlas regroupe des fiches détaillant chaque parcelle).

Ce référentiel foncier apparaît dans l'étude en parallèle de la « Feuille de route globale ». Il informe sur les priorités d'intervention (forte, moyenne ou faible) qui résulte des ambitions communales fixées pour chaque projet esquissé.

En Bref :

- ◇ C'est un outil pour comprendre le foncier et sa capacité à évoluer,
- ◇ qui situe les difficultés d'une future maîtrise foncière ;
- ◇ qui confronte les données « déclaratives » et les relevés de terrain ;
- ◇ qui oriente et accompagne la mise en place d'un « projet urbain » global et multithématiques.

UN POINT DE VUE QUANTITATIF : L'INDICE DE DURETÉ FONCIÈRE

CHIFFRER LES CAPACITÉS DE MUTATION DES PARCELLES

L'indice de dureté foncière est un indicateur quantitatif, élaboré à partir de données sélectionnées dans les fichiers fonciers MAJIC 2014 (provenant du service des impôts, DGFIP). Ces données renseignent de nombreuses informations sur les parcelles, les locaux et leurs propriétaires. Les critères retenus sont ceux qui influent directement sur la difficulté d'achat d'une parcelle : « est-ce plus ou moins compliqué d'acheter si ... ? ». La lecture de ces données doit aussi prendre certaines précautions selon les variables, car les informations sont déclaratives et peuvent donc être parfois biaisées. Une vérification sur le terrain permet de conforter ces indications.

Deux familles ont été conservées :

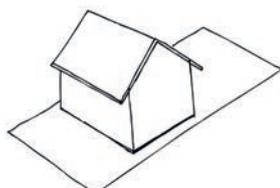
- ◇ **Le régime de propriété** (nombre de propriétaire(s) d'une parcelle) : un bien détenu par plusieurs propriétaires sera plus difficile à acheter (autant de personnes concernées par l'acte d'achat que de propriétaires référencés)
- ◇ **Le statut d'occupation** (la part de propriétaires qui occupent le logement ou le commerce, mais aussi le nombre éventuel de locataires) : un bien détenu par un propriétaire occupant sera moins « difficile » à acheter qu'un bien en location

Pour chaque famille de données, un indice de 0 à 2 a été appliqué pour chaque parcelle. Après pondération, ces indices permettent d'obtenir **l'indice de dureté foncière de la parcelle** en prenant la moyenne des indices par famille de données. Les résultats ont été cartographiés sur l'ensemble du périmètre du

centre-bourg. En hiérarchisant la mutabilité des unités foncières, cette carte pourra fournir des informations à la fois à la commune, aux intermédiaires fonciers et aux porteurs de projet, qui souhaiteront agir sur un îlot particulier.

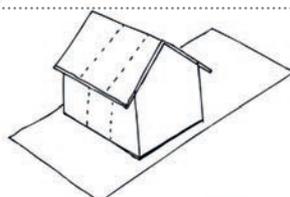
Exemple 1 : indice de dureté foncière très faible

1 maison vacante, 1 propriétaire



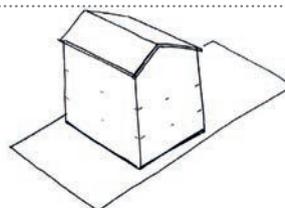
Exemple 2 : indice de dureté foncière faible

1 maison vacante, 3 propriétaires (en indivision)



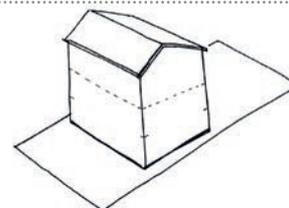
Exemple 3 : indice de dureté foncière moyen

1 immeuble avec 2 appartements loués, 1 propriétaire



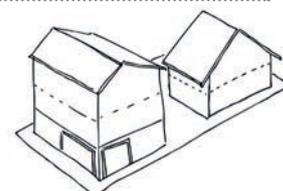
Exemple 4 : indice de dureté foncière élevé

1 immeuble avec 3 appartements dont 1 occupé par son propriétaire et 2 loués par un deuxième propriétaire



Exemple 5 : indice de dureté foncière très élevé

2 bâtiments sur la même parcelle, 5 appartements loués et 1 commerce loué en RDC, 2 propriétaires



UN POINT DE VUE QUALITATIF : ANTICIPER LES POINTS DE BLOCAGE

COMPLÉTER LES CONNAISSANCES, AU REGARD DES PROJETS

D'autres facteurs non pris en compte dans l'indice de dureté foncière, mais cependant significatifs, permettent de mieux appréhender les contraintes du site.

La description de la parcelle est complétée sur la base de **relevé de terrain**, par l'état du bâti, l'intérêt patrimonial, la complexité du parcellaire, etc. Il s'agit de renseigner des données « observées », mais aussi de détailler les données déclaratives de MAJIC, avec les connaissances de la commune. Ainsi, les logements vacants référencés ont tous été questionnés avec les élus, afin d'en caractériser l'origine (logement utilisé pour un autre usage, secondaire, dégradé, en cours de succession, à vendre, en cours de rénovation, ...).

Les fiches parcellaires du référentiel foncier indiquent aussi le **projet envisagé** et les priorités d'action. Le potentiel de projet reprend l'évolution possible des bâtis. Notons que les projets sont hypothétiques à ce stade de l'étude et devront être adaptés. La capacité de mutation et l'estimation de la rentabilité complètent de même ces fiches parcellaires. Ces données permettent de comparer les parcelles entre elles, de coupler éventuellement des interventions pour un équilibre sur plusieurs opérations mutualisées, et de faire évoluer les projets, au regard de leurs faisabilités.

Enfin, **la priorité d'action**, déclinée en trois degrés, qualifie l'importance de l'intervention, selon les ambitions fixées par la commune. Cette priorité est aussi pondérée au regard des difficultés pressenties dans la mise en œuvre du projet urbain (procédures lourdes à anticiper, intervention publique fondamentale, effet levier de certains secteurs, ...).

UNE DÉMARCHE ITÉRATIVE, ENTRE PROJET URBAIN ET RÉFÉRENTIEL FONCIER

FLÉCHER LES DIFFICULTÉS DE MISE EN ŒUVRE DES OPÉRATIONS

Le projet urbain résulte du diagnostic transversal et de l'étude des potentiels de chaque îlot. On peut considérer la somme des interventions de renouvellement urbain, comme un tout cohérent, dont la collectivité porte l'ambition sur le long terme. La commune a donné ses priorités d'intervention sur les îlots les plus représentatifs, ou apportant un effet « phare » pour la dynamique de revalorisation du quartier.

En situant les contraintes à la vente des parcelles ou les complexités de mise en œuvre des projets, le référentiel foncier va pouvoir flécher les besoins en ingénierie pour accompagner les phases opérationnelles. Il s'agira d'anticiper les longueurs possibles de certaines phases pour la mise en place du projet (difficultés d'achat sur une ou plusieurs parcelles, nécessité de grouper plusieurs parcelles pour la faisabilité du projet, contraintes inhérentes à la structure des bâtis voisins ou des ruelles étroites, ...).



Rue Foch, lien entre les îlots ciblés

PARCELLE N° 119
 Section cadastrale : 03
 Identifiant parcelle : 57032000030119

**5 cour Poinsignon
 BÂTIMENT COMMUNAL**



DESCRIPTION DE LA PARCELLE ET DES BÂTIS

Surfaces :	134 m ²
Superficie de la parcelle :	231 m ²
Surface terrain bâti (MAJIC + BD Topo) :	151 m ²
Surface habitable :	
Occupation :	habitat
Occupation principale :	2 appartements
Détail :	non concerné
Statut d'occupation des logements :	1 logement vacant
Vacance des logements à qualifier :	
État et intérêt :	non concerné
Type et nature du commerce :	non concerné
État de la devanture :	sans observation
État extérieur visible du bâti :	sans observation
Intérêt patrimonial ou architectural :	

CONTRAINTES DU SITE

Dureté foncière estimée :	très faible
Analyse des facteurs :	
Complexifiant :	sans observation
Facilitant :	bâtiment communal et vacant
Complexités pressenties :	R+2
Nombre de niveaux :	non estimé
Période de construction :	accès par une cour dégagée
Complexité du parcellaire ou des accès :	

PROJET ENVISAGÉ ET PRIORITÉS

Potentiel de projet :	démolition- reconstruction
Capacité de mutation :	
Description du projet :	nouveaux logements et lien paysager vers la place Sainte-Marie (opération 3.3), nécessite l'acquisition de 2 parcelles
Rentabilité estimée :	faible
Priorité d'action :	FORTE

Source = base MAJIC / BD Topo / Google / relevés de terrain



Bâti(s) et parcelle(s) cible(s)

35



Cours Poinsignon, îlot nommé «autour du parc»

LA MISSION DE REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG PEUT SE POURSUIVRE...

Le centre-bourg est un objet d'étude complexe mêlant des réalités spatiales, économiques ou sociales. Si cette étude a eu pour ambition de mettre la commune d'Ars-sur-Moselle sur les rails d'une dynamique positive pour son centre-bourg, elle a en premier lieu permis d'en dresser un portrait complet et problématisé. La mobilisation de divers acteurs du territoire et de leur expertise, ainsi que l'appropriation du terrain, ont permis l'élaboration conjointe d'un socle de connaissances, propice à l'avancée des réflexions.

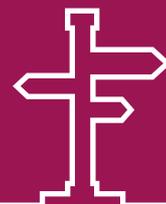
Cette démarche constitue la première impulsion nécessaire à la construction d'une vision transversale et partagée, jusqu'à la mise en œuvre des projets envisagés. Les axes de travail sont détaillés dans la feuille de route et répartis pour les prochaines années. La commune peut maintenant porter plus loin ses ambitions pour son centre-bourg : un commerce de proximité vivant, des logements de qualité pour tous et un centre urbain pratique et accessible.

Cette synthèse constitue un point d'étape pour témoigner du chemin parcouru entre le centre-bourg d'aujourd'hui et celui de demain. **La machine est lancée** ; la mission de redynamisation du centre-bourg peut se poursuivre.



*Pour plus d'informations sur la mission, l'AGURAM est à votre disposition :
contact@aguram.org*

Pour en savoir plus : www.aguram.org



Directeur de la publication : Patricia Gout

Étude réalisée par : AGURAM

Conception graphique et cartographique : Atelier graphique AGURAM

Sources et crédits photos : AGURAM

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 |