

Octobre 2021

BOULAY-MOSELLE REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

Synthèse du diagnostic & plan d'action

boulay-moselle



Communauté de Communes
de la Houve et du
Pays Boulageois



Petites villes
de demain

BANQUE des
TERRITOIRES



En 2021, Boulay-Moselle a signé une convention Petite ville de demain et engagé une redynamisation de son centre-ville. L'Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle (AGURAM) accompagne la démarche.

À travers une synthèse des études existantes, un complément des connaissances du centre-ville et un approfondissement des différentes thématiques, l'AGURAM

construit un diagnostic initial (phase d'initialisation). Celui-ci est transversal et bénéficie du regard extérieur de l'agence.

Ce socle de travail a été enrichi à l'occasion de plusieurs comités thématiques par les retours des différents partenaires, acteurs et usagers du territoire, et a permis à la collectivité de clarifier et hiérarchiser les enjeux spécifiques auxquels le centre-ville est aujourd'hui confronté.

Les 5 objectifs de la démarche :

- ◆ **définir un socle commun de connaissances ;**
- ◆ **cibler les actions à mener grâce à l'animation des débats par l'agence ;**
- ◆ **valider un plan d'action pour la période 2022-2026 ;**
- ◆ **suivre les premières actions lancées par la collectivité en 2020-2021 en vue de les repositionner dans une stratégie globale et cohérente ;**
- ◆ **anticiper les évolutions potentielles du plan d'action dans le temps.**

Sur la base de ce diagnostic territorial, qui intègre l'ensemble des composantes urbaines, démographiques et environnementales, les représentants locaux, assistés par l'agence, ont validé un programme d'opérations à mener à court, moyen et long terme.

Ces différents projets ou réflexions constituent le plan d'action nécessaire à la redynamisation du centre-ville de Boulay-Moselle dans les années à venir.

Les 4 grands axes du plan d'action :

 01

De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

l'habitat & le foncier

 02

Favoriser un développement économique et commercial équilibré

le commerce & l'économie

 03

Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

la mobilité & les connexions

 04

Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

l'espace public & le cadre de vie

L'HABITAT & LE FONCIER

QUELQUES CHIFFRES POUR LA COMMUNE

- ◇ ↑ de **22 %** de la population (1999-2016), hausse plus marquée chez les plus de 75 ans ;
- ◇ **5 604** habitants (2016) ;
- ◇ **58 %** des ménages installés depuis moins de 10 ans ;
- ◇ **19 428 €** de revenu médian, niveau plus important que dans le reste de l'ancien bassin minier ;
- ◇ **2 593** logements, dont la moitié dans le périmètre ORT ;
- ◇ **9.5 %** de vacance au centre-ville, soit 1,5 point de plus qu'à l'échelle communale ;
- ◇ ↑ de **34 %** du nombre de logements (1999-2016) ;
- ◇ **20 %** logements indignes (**-56 %** en 10 ans) ;
- ◇ une offre de logements sociaux inadaptée face aux demandes, en particulier sur les petites typologies (T1, T2 et T3).

ANALYSE AFOM

atouts

- une attractivité résidentielle qui se retrouve dans l'essor démographique
-
- une vacance modérée dans le parc de logements
-
- un bâti en état correct
-
- un nombre important d'actifs

faiblesses

- un parc de logements inadapté aux familles
-
- un manque de petits logements sociaux
-
- une proportion de logements vacants significative
-
- des points durs ternissant l'image du cœur historique

opportunités

- une attractivité démographique qui peut aider à la remise en état du parc
-
- des opportunités foncières à saisir dans le centre-ville
-
- une réserve de logements vacants à réinvestir en lien avec l'opération d'amélioration de l'habitat

menaces

- une accélération du phénomène de vieillissement de la population
-
- une problématique amplifiée de dégradation du bâti
-
- un manque de réponse aux demandes de logements familiaux et sociaux (T1 à T3)

PISTES DE RÉFLEXIONS

- ◇ Définir des actions générales pour la réhabilitation du parc dégradé et vacant (rencontre de propriétaires, mise en place de dispositifs d'accompagnement sur la réhabilitation, observatoires) ;
- ◇ redonner une fonction et mettre en valeur certains fonciers patrimoniaux du cœur de ville :
 - ◆ l'ancienne sous-préfecture ;
 - ◆ la maison Martin ;
- ◇ guider les programmes des futures opérations de logements en prenant en compte les besoins spécifiques des habitants (séniors, jeunes ménages, etc.) ;
- ◇ travailler sur le réaménagement général des grands secteurs à enjeux :
 - ◆ la rive ouest du parc de la Schanze autour de la reconversion de la friche de l'ancienne entreprise Soval ;
 - ◆ la frange ouest du centre ancien autour de la reconversion des anciennes brasserie et imprimerie.

LE COMMERCE & L'ÉCONOMIE

CONTEXTE EN CHIFFRES-CLÉS

- ◇ **2 264** emplois à Boulay-Moselle, soit **60 %** des emplois intercommunaux ;
- ◇ 1 actif sur 4, travaille dans l'Eurométropole de Metz ;
- ◇ une situation entre deux pôles commerciaux majeurs : la Moselle-Est et la continuité Metz-Talange ;
- ◇ une fréquentation importante de la grande distribution par les habitants de la CCHPB ;
- ◇ un poids commercial périphérique avoisinant les **70 %** ;
- ◇ une faible offre hôtelière et une absence d'hôtellerie de plein-air ;
- ◇ **1/3** des emplois commerciaux concernent les secteurs serviciels ;
- ◇ le centre-ville : **101** locaux commerciaux (1/5 de cellules vacantes) ; **30 %** des emplois commerciaux de la commune ;
- ◇ une continuité commerciale est-ouest allant de la place Clémenceau à la rue du Maréchal Foch.

ANALYSE AFOM



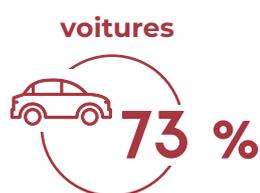
PISTES DE RÉFLEXIONS

- ◇ Inscrire le centre dans les nouveaux modes de consommation ;
- ◇ développer la e-visibilité des commerces ;
- ◇ aménager le parcours chaland ;
- ◇ créer une signature visuelle du centre-ville grâce aux terrasses ;
- ◇ accompagner les porteurs de projet à l'aide d'outil(s) numérique(s) ;
- ◇ rencontrer les propriétaires pour comprendre les raisons de la vacance ;
- ◇ développer un/des espace(s) pour la vente des produits locaux (halle de marché, etc.) ;
- ◇ renforcer le partenariat entre l'Ucab et les collectivités locales ;
- ◇ faciliter l'intégration d'une offre manquante (épicerie, équipement de la personne, etc.) ;
- ◇ mettre en place des outils d'observation du commerce.

LA MOBILITÉ & LES CONNEXIONS

CONTEXTE ET CHIFFRES-CLÉS

- ◇ 2/3 des déplacements vers le centre-ville se font par des personnes qui n'y résident pas ;
- ◇ 3 600 voitures entrent dans le centre-ville quotidiennement ;
- ◇ une ville compacte propice aux modes actifs mais des voies d'accès stratégiques peu favorables à l'accessibilité des piétons ;
- ◇ une absence d'unification de la vitesse ;
- ◇ une part de la marche plus importante que dans d'autres communes similaires ;
- ◇ une majorité d'équipements et de commerces à moins d'un kilomètre du cœur de ville ;
- ◇ un stationnement anarchique qui envahit le centre-ville.



ANALYSE AFOM

atouts

- un bon accès routier au centre ancien depuis les quartiers périphériques et les communes voisines
- une pratique piétonne affirmée
- une offre de stationnement importante et accessible autour du centre-ville

faiblesses

- une marchabilité médiocre liée à une place prépondérante de la voiture
- un jalonnement et des zones de vitesses complexes
- une pratique du vélo quasi-absente du centre-ville
- un stationnement mal, voire non, organisé

opportunités

- un cadre et un maillage médiévaux propice aux déplacements piétons
- une amélioration de la perméabilité des espaces en lien avec des projets d'ensemble
- constituer un réseau piétons-cyclistes continue vers les sites emblématiques
- utiliser les gässel et le parc de la Schanze pour créer des liaisons piétonnes attractives

menaces

- une politique de déplacements et de stationnement absente
- une absence de liaisons piétonnes et cyclables sécurisées entre les périphéries et le centre-ville

PISTES DE RÉFLEXIONS

- ◇ Repenser l'organisation générale du stationnement du centre-ville (signalisation, réglementation, jalonnement des parkings, création ou réaménagement des parkings périphériques pour diminuer la pression du stationnement dans le cœur médiéval) ;
- ◇ valoriser les parcours piétons dans le centre historique et développer les liaisons douces de la périphérie vers le centre (liens interquartiers, connexion avec chemins de randonnées, etc.) ;
- ◇ repenser à termes le plan de circulation du centre-ville (sens de circulation, vitesse, etc.) ;
- ◇ travailler les « entrées » du centre-ville en requalifiant les axes et espaces publics structurants dans une logique multimodale (rues, places et carrefours stratégiques).

L'ENVIRONNEMENT & LE CADRE DE VIE

CONTEXTE ET CHIFFRES-CLÉS

- ◇ Une structure urbaine médiévale qui persiste aujourd'hui ;
- ◇ une biodiversité inégale à travers la ville ;
- ◇ une harmonie du tissu urbain cassée par une présence de friches, de pignons aveugles et de façades en mauvais état ;
- ◇ un manque de relations entre le centre-ville et les espaces verts périphériques ;
- ◇ les berges de l'Elbach peu mises en valeur ;
- ◇ le parc de la Schanze comme support de promotion et d'attractivité.

ANALYSE AFOM



atouts

une mémoire vivante locale conservée grâce à un tissu médiéval identitaire

- des espaces verts structurants qui enlacent le centre-ville

- Le parc de la Schanze : un aménagement exemplaire



faiblesses

une richesse patrimoniale peu mise en scène

- des séquences urbaines minérales en confuses

- une faible qualité paysagère de nombreux espaces verts



opportunités

des faubourgs et places souvent situés à proximité de potentiels de reconversion

- un support d'entrée de la trame verte : le parc de la Schanze

- une association de requalification des espaces publics et de travail sur le bâti dégradé



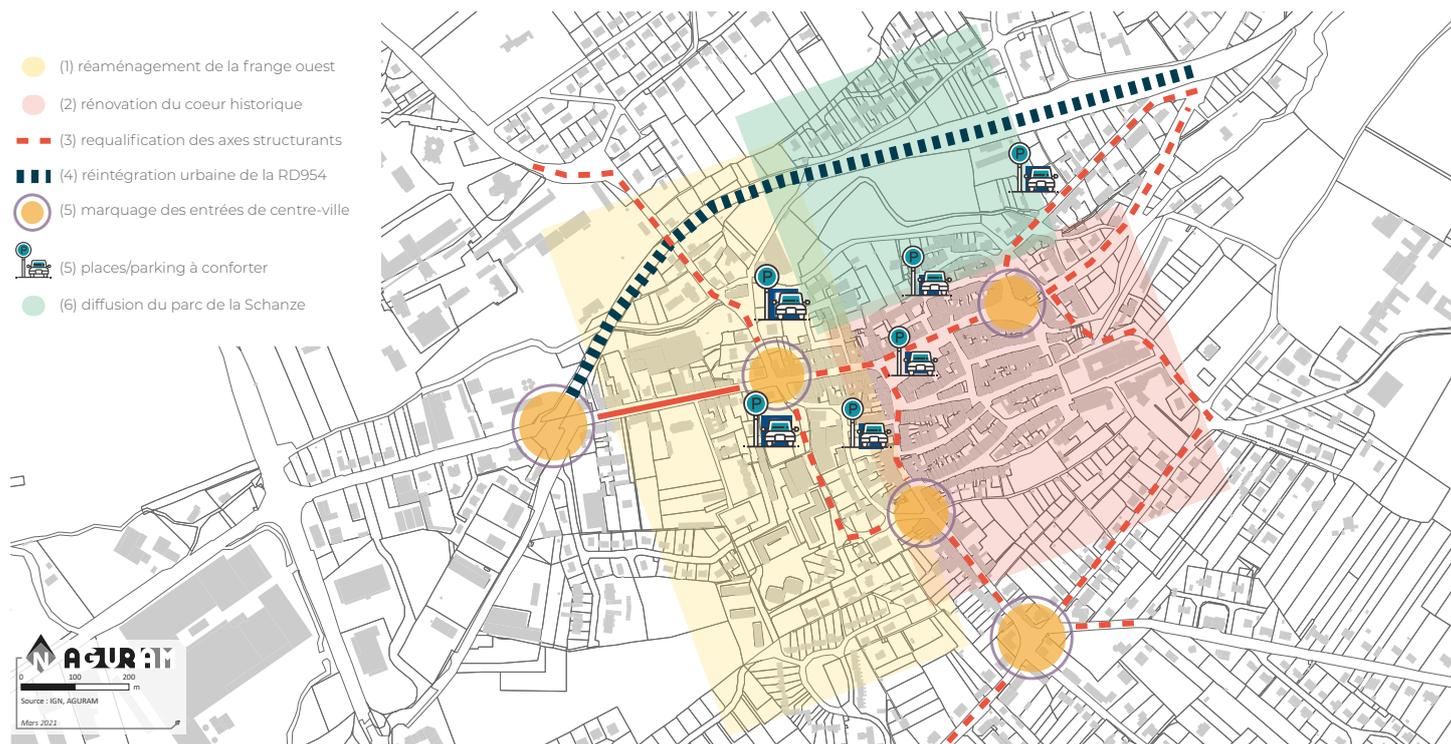
menaces

une densité du tissu urbain qui ne favorise pas les perceptions paysagères

PISTES DE RÉFLEXIONS

- ◇ Mettre en valeur certains bâtiments historiques dans une logique touristique et culturelle (ancienne synagogue) ;
- ◇ intégrer la nature dans le centre-ville en créant des relations avec les grandes zones naturelles périphériques ;
- ◇ rénover le bâti pour améliorer la qualité des fronts urbains et lutter contre les problématiques de déperdition énergétique ;
- ◇ requalifier les espaces publics structurants (places, parkings, rues principales) dans une logique paysagère et écologique (mise en valeur du patrimoine bâti, aménagement d'espaces pour la biodiversité, intégration de l'eau, etc.) ;
- ◇ travailler la perception urbaine à travers des projets ciblés sur le traitement des friches, des pignons aveugles et des dents creuses ;
- ◇ Mettre en valeur les espaces de jardins historiques (Gässels).

SYNTHÈSE DES ENJEUX URBAINS



◆ Une réflexion d'aménagement d'ensemble à mener sur la partie ouest

Le mitage opéré par la présence de plusieurs grandes friches d'activités confère aujourd'hui une image peu lisible à l'ensemble de la frange ouest du centre ancien. Conjugué aux besoins de requalification de certains espaces publics structurants, l'enjeu réside ici sur le besoin de (re)définir une nouvelle trame urbaine qualitative et cohérente avec le fonctionnement du centre historique et du récent parc de la Schanze.

◆ Une nécessaire remise à niveau du bâti et des espaces publics du cœur médiéval

Le cœur historique fait face à deux grandes problématiques majeures qui neutralisent aujourd'hui sa capacité de revalorisation :

- ◆ la dégradation de certains îlots conjuguée à la faible capacité des propriétaires à réinvestir dans la rénovation de leurs biens ;
- ◆ des espaces publics étroits hérités d'un centre médiéval saturé par le stationnement automobile ;
- ◆ Cette situation met en exergue un besoin de redéfinir le fonctionnement du centre ancien afin de permettre une mise en valeur appropriée pour cet espace à forte valeur identitaire.

◆ Un travail de requalification à faire sur les axes structurants

Aujourd'hui principalement axés sur les conditions de circulation automobile, ces espaces nécessitent d'être réinterroger dans une logique multimodale. Une ambition paysagère et écologique est également nécessaire pour permettre à terme de définir un niveau d'aménité urbaine pour l'ensemble des usagers.

◆ Un besoin d'intégrer la RD 954 au fonctionnement de la ville

Cette infrastructure génère une coupure urbaine franche avec les quartiers et installations situés directement au nord du centre-ville. L'enjeu principal réside dans la capacité à créer de nouvelles relations, à l'image de la passerelle existante rue des Grognards, afin de mieux reconnecter ces deux parties de la ville.

◆ Un marquage des entrées et des places du centre à opérer

Le centre-ville est marqué par un déficit d'image lié à la faible qualité de certains carrefours et places stratégiques (signalétique, traitement paysager, etc.). À l'image de la place de la République ou du parc de la Schanze, le centre-ville a besoin que d'autres espaces emblématiques soient réaménagés afin de marquer clairement ses entrées ou ses places stratégiques.

◆ Une diffusion du parc de la Schanze vers le centre et les quartiers au nord à réaliser

Véritable fleuron de l'écologie urbaine locale, le parc de la Schanze a été très récemment inauguré (2020). Cet espace de rencontre, qui a pour vocation, entre autre, de tisser des liens forts entre le centre-ville et les quartiers périphériques, se trouve aujourd'hui confronté à une problématique d'enclavement. Encadré notamment par le corridor de la RD954 et la friche de l'ancienne entreprise SOVAL, le parc doit faire l'objet d'aménagements complémentaires (agrandissement, venelles, accès, etc.) afin de garantir sa parfaite diffusion vers l'ensemble de la ville.

PAROLES DE TERRAIN

Ces citations sont extraites des différents comités thématiques auxquels ont participé élus, techniciens, commerçants et acteurs de la ville.



un souhait politique de mener une OPAH-RU pour Boulay-Moselle et une OPAH généralisée pour les autres communes de la CCHPB, confrontées elles aussi à des problématiques de logements vacants et dégradés ;

il n'y a pas forcément un effet de turn-over en interne sur la commune, mais plutôt un effet d'attractivité pour les ménages extérieurs ;

une volonté d'investir à Boulay-Moselle pour cibler les logements patrimoniaux anciens et les remettre en état pour compléter l'offre en logements sociaux ;

une forte demande est recensée sur la commune avec notamment une pression sur les logements de plain-pied, le neuf et l'ancien réhabilité ainsi que les petites typologiques comme les T2.



il y a un vrai problème d'accessibilité au centre-ville aujourd'hui et notamment sur le fait d'arriver sur un sens interdit rue Foch quand on vient de l'ouest, ce qui donne une image très négative ;

une homogénéisation des zones 30 sur l'ensemble du cœur de ville semble cohérente ;

globalement, aucun affichage n'est réellement mis en place pour affirmer les aménagements cyclables.



densifier l'offre locale avec un projet de halle de marché serait un véritable plus pour la commune ;

la structure particulière de la ville, et surtout de son cœur médiéval, ne rend pas évidente l'aménagement de parkings aux abords des commerces. Il est donc nécessaire d'optimiser le stationnement sur les franges du centre-ville.



le contexte de l'élaboration du PLUI de la CCHPB est propice à la mise en œuvre d'outils réglementaires pour accompagner des actions de renaturation, de préservation et de mise en valeur des trames vertes et bleues intra-communales ;

les gässels semblent s'enfricher faute d'entretien et la nécessité d'y définir un programme d'actions devient primordiale si on souhaite garantir dans le temps leur valorisation.



KARISBRAU

Café de la Halle

KARISBRAU

Ristorante

CAFE DE LA HALLE

Coca-Cola

PLAN D'ACTION PROPOSÉ

Ce plan d'action résume la stratégie à apporter pour le centre-ville durant la période 2021-2026. Il servira de schéma directeur qui permettra d'orienter et de coordonner entre-elles les différentes interventions à venir.

Ces propositions d'actions ont été réfléchies durant la construction du diagnostic transversal, que ce soit lors des échanges en comité ou, en parallèle, par le lancement de démarche pré-opérationnelle spécifique à l'image de celle menée sur l'ancien site de la Soval. Cette démarche s'articule par ailleurs avec celle d'élaboration du PADD du PLUi de la CCHPB afin d'élargir les réflexions en matière de redynamisation à l'échelle de tout le territoire.

Le tableau ci-dessous résume les actions retenues par les élus locaux :

2021

À COURT TERME

- ◇ **La mise en œuvre d'un dispositif d'accompagnement et de partenariat pour la rénovation énergétique et patrimoniale des immeubles de logements du centre-ville :**
 - ◆ le lancement d'une étude pré-opérationnelle en amont de la mise en œuvre d'une OPAH -RU ;
 - ◆ en parallèle, l'extension du dispositif OPAH à l'échelle de la CCHPB.
- ◇ **La requalification urbaine de la rue Robert Schuman :**
 - ◆ le réaménagement d'un axe stratégique entre le centre-ville, le complexe Isabelle Wendling et les quartiers dans une logique plus urbaine ;
 - ◆ la prise en compte des besoins des modes alternatifs à l'automobile.
- ◇ **La création d'un itinéraire modes doux sécurisés entre le complexe Isabelle Wendling et le carrefour giratoire RD954 – rue Général de Gaulle – rue Capitaine Maillard.**
- ◇ **La reconversion de l'ancienne synagogue en musée.**
- ◇ **Un projet de restructuration urbaine autour de la reconversion du site SOVAL :**
 - ◆ l'ouverture et la diffusion du parc de la Schanze vers l'ouest et la place du colonel Ving ;
 - ◆ la requalification de la rue des Abattoirs et la création d'un nouveau carrefour sur la RD954 pour désenclaver le secteur ;
 - ◆ la mise en œuvre d'une opération publique d'aménagement mixte avec notamment la réalisation de logements seniors,
 - ◆ la création d'une halle de marché et d'une maison de santé pluridisciplinaire ;
 - ◆ la requalification des espaces de stationnement et de circulation de la rue du Colonel Ving, en veillant à préserver le stock de places de stationnement, afin de donner une véritable identité à cette séquence urbaine ;
 - ◆ la définition d'un projet pour le devenir de l'ancienne maison forestière et ses espaces verts attenants.

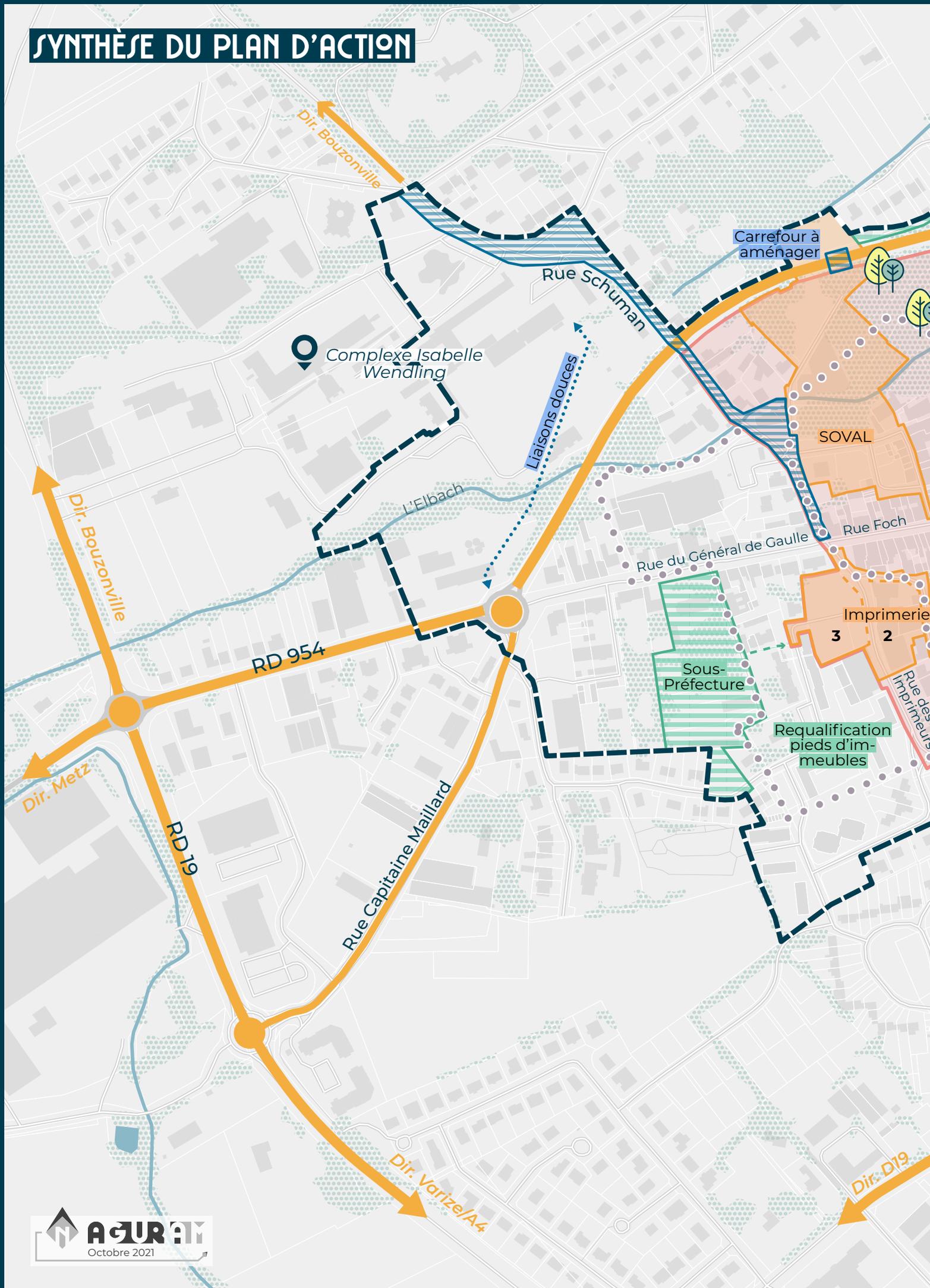
À MOYEN TERME

- ◇ **La requalification urbaine de la rue Comté Bony Lavergne dans une logique multimodale.**
- ◇ **Une réflexion d'ensemble à mener sur les rues et venelles du centre médiéval :**
 - ◆ l'organisation d'un atelier de réflexion complémentaire sur le traitement des espaces publics, leurs rôles et l'évolution des pratiques de déplacements ;
 - ◆ la préservation et la valorisation des gässels à travers une démarche d'ensemble à construire.
- ◇ **Un projet de restructuration urbaine autour de la reconversion du site de l'ancienne Imprimerie.**
 - ◆ le rachat et la démolition de l'immeuble Vaisselier pour permettre la création d'un espace public de respiration sur le site de l'ancienne brasserie ;
 - ◆ la définition d'un projet de reconversion urbaine sur l'ancienne Imprimerie afin de désenclaver la partie ouest du centre-ville ;
 - ◆ la requalification de la place du Marché et de la rue des Imprimeurs afin de retravailler l'aménité urbaine et le fonctionnement du plan de circulation du centre-ville.
- ◇ **La mise en œuvre d'un parcours patrimonial et fonctionnel pour réaffirmer l'identité du centre-ville.**

À LONG TERME

- ◇ **Des réflexions à mener sur la requalification d'espaces publics ou privés à enjeux :**
 - ◆ le réaménagement du carrefour rue de Saint-Avoid – rue des Jardins (ancien café des Lilas) ;
 - ◆ le réaménagement du carrefour rue de Saint-Avoid – rue du Général Newinger (entrée sud) ;
 - ◆ la requalification urbaine et paysagère des pieds d'immeubles des cités localisées au sud de la place du Marché ;
 - ◆ l'aménagement d'une traversée modes doux sécurisés de la RD 954 afin de relier la rue du Chemin de Weiher et la rue des Abattoirs.
- ◇ **Le réaménagement/requalification de sites spécifiques :**
 - ◆ la reconversion patrimoniale de l'ancienne sous-préfecture et de son parc ;
 - ◆ la réaffectation de l'ancienne maison Martin dans le cadre d'un projet urbain à définir.

SYNTHÈSE DU PLAN D'ACTION





PARC DE LA SCHANZE

RD 954

Dir. Sarrelouis

Rue Alexis Weber

École

CCHPB

Maison « Martin »

Mairie

Place de la République

Église

Hôpital

Ancienne Synagogue

Lilas

« CASSELS »

Rue Comte Bony Lavergne

Rue de Saint-Avoid

D 25

Dir. Saint-Avoid

Entrée Sud

Zone commerciale

-  Projet de périmètre ORT
-  Secteur de projet urbain d'ensemble à court et moyen terme
-  Projet de requalification ou d'aménagement d'espace public à court et moyen terme
-  Secteur à intégrer à la démarche de redynamisation à moyen et long terme
-  Parcours patrimonial et modes doux à conforter
-  Périmètre de réflexion sur la requalification des espaces publics du centre ancien (Atelier DGALN)

Sources : IGN BD TOPO, AGURAM

 **+22 %**

de la population entre
1999 & 2016

 **30 %**

de vacance résidentielle au centre-ville

101 
locaux commerciaux

1/5 
de cellules vacantes


17 %
de commerce de convivialité

5,9
places de stationnement par commerce



25 %
Part modale mode doux



18 
services
publics

 **62 %** 
des professionnels de santé sont présents au centre-ville

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

   @agenceaguram

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Étude réalisée par : Clément BONITEAU

Réalisation graphique et cartographique : Atelier Graphique

Crédit photographique : AGURAM

Sources : Insee, EDGT

Date de parution : octobre 2021

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