

Tour de Moselle de projets

DÉMONSTRATEURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



En tant qu'élus, vous avez un regard sur le développement de votre commune et son urbanisation future.

Les nouvelles orientations ZAN vous incitent à moins consommer de foncier en extension, au profit de réflexions sur les quartiers existants.

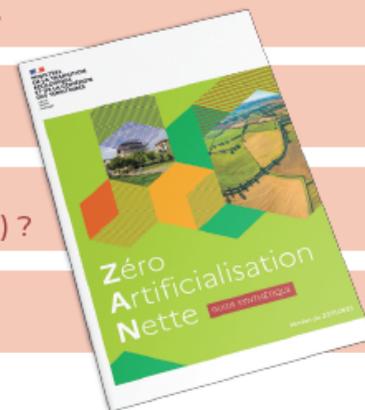
Mais n'est-ce pas déjà le cas dans de nombreux territoires, qui se renouvellent de l'intérieur, transforment d'anciens bâtiments en logements ou tentent de construire dans les espaces libres des villes et villages ?

**DÉCOUVREZ
UNE SÉRIE
D'OPÉRATIONS
EXEMPLAIRES
PRÈS DE CHEZ
VOUS**



Pensez aussi à parcourir le guide pédagogique du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires :
4 fascicules pour retenir l'essentiel.

- 1 Quelle définition de l'artificialisation nette, avec quels outils de mesure de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ?
- 2 Comment planifier leur réduction dans le cadre des schémas et des documents d'urbanisme ?
- 3 Quels leviers mobiliser (densité, nature en ville, activités économiques, friches, etc.) ?
- 4 Comment accompagner les collectivités, (ingénierie et outils) ?



Extrait :
fascicule 1-page 7

POURQUOI RÉDUIRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ?

- Des bénéfices pour la planète : les sols «vivants» favorisent la biodiversité, limitent les risques d'inondation par ruissellement, stockent du carbone.



L'artificialisation des sols est la 1^{ère} cause de l'érosion de la biodiversité.



1 ha d'étalement urbain entraîne l'émission de 190 à 290 tCO₂

- Des bénéfices pour les habitants : une ville moins étalée diminue les temps et coûts de transport, limite la facture énergétique, favorise la proximité des espaces naturels, préserve le potentiel de production des sols agricoles.



La facture énergétique des ménages serait 10 % plus faible sans l'étalement urbain des 20 dernières années.



Les distances parcourues en voiture sont 1,5 fois moins importantes pour les habitants des centralités urbaines que pour ceux des périphéries.

- Des bénéfices pour les collectivités : moindre coût d'investissement et de fonctionnement pour les équipements publics (réseaux, voirie, services...), un territoire préservé et résilient.

RÉPARER LA VILLE

Rénovation des espaces déjà urbanisés = plus de logements, un centre-ville dynamisé, de l'emploi local

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Préservation du cadre naturel et du patrimoine = renforcement de l'attractivité du territoire et développement de la nature en ville

OPTIMISATION DES COÛTS

Optimisation des coûts = baisse des dépenses publiques par la réduction des réseaux à entretenir et l'optimisation des équipements



MOBILISER LES LEVIERS

OBJECTIF «ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE» : conjuguer sobriété et qualité urbaine

Extrait :
fascicule 3-page 9

L'objectif de lutte contre l'artificialisation nette des sols ne signifie pas l'arrêt de la construction lorsqu'elle est justifiée par des besoins de logements, d'activités économiques, de services ou d'équipements publics.

De nouveaux modèles d'aménagement durable sobres en foncier sont à réinventer. Au vu des changements structurels qui doivent s'opérer à l'occasion de la révision des documents d'urbanisme, l'application de la réforme ne se résume pas à l'intégration d'objectifs quantitatifs, mais se construit autour de projets de territoires intégrant de nouveaux modèles d'aménagement créateurs de valeur.



La consommation foncière a augmenté 4 fois plus vite que la population pendant les vingt dernières années.



Conséquence ? Des périphéries urbaines souvent peu denses, éloignant les habitants de l'emploi, des activités et des services.



Objectif ? Construire des villes et villages plus sobres, tout en préservant la qualité du cadre de vie des habitants.

COMMENT ?



Mobiliser les surfaces déjà artificialisées en particulier par le recyclage des friches et locaux vacants.



Préserver et créer des surfaces de nature en particulier dans les villes denses.



Continuer à construire uniquement en réponse à un besoin avéré de logement, de surface économique ou d'équipement.

POURQUOI ?



170 000 ha
de friches.



1,3 M de locaux vacants.



80 % de la ville
de 2050 est déjà bâtie.



92 % des Français estiment qu'il
n'y a pas assez de nature en ville.



-15 Les habitants plébiscitent les habitats où les activités et services de proximité sont accessibles en moins de 15 minutes à pied.

COMMENT ACCOMPAGNER LA RECONQUÊTE DES LOGEMENTS VACANTS ?

UNE OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT, COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SARREGUEMINES CONFLUENCES



63 500 habitants,
au nord-est du Département

NOS DÉMONSTRATEURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MOSELLE

Programme :

Rénovation de logements situés dans le périmètre de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)

Maître d'ouvrage :

CA Sarreguemines Confluences (OPAH) et Ville de Sarreguemines (OPAH-RU)

Maître d'œuvre :

Variable selon les projets

Documents d'urbanisme :

Variables selon les communes

Montage :

OPAH

Durée du projet :

2022-2024

CONTEXTE ET OBJECTIFS



La Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences (CASC), composée de 38 communes, mène depuis plus de 10 ans une politique en faveur de l'amélioration de l'habitat notamment grâce au dispositif d'aides « Habiter mieux ». Dans la poursuite de ce dispositif, l'intercommunalité s'est engagée dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Cette OPAH est le résultat d'un conventionnement lancé en 2022, entre la collectivité, l'État et l'Agence

National de l'Habitat (Anah). Cette démarche cible les **propriétaires-occupants modestes ou propriétaires-**

LES QUALITÉS DU PROJET

Le dispositif complet vise à lutter contre l'habitat dégradé, améliorer l'efficacité énergétique et favoriser l'adaptation des habitations aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap. L'OPAH se distingue par son objectif de **résorption des logements vacants**, avec des primes spécifiques, ce qui en fait un outil global de revitalisation du territoire :

- Amélioration de l'efficacité énergétique** : Favoriser la rénovation thermique globale des bâtiments afin de réduire les dépenses énergétiques, mais aussi de diminuer l'empreinte carbone. 70 opérations de travaux accompagnées permettent un gain énergétique supérieur à 35 % (pour l'année 2023).
- Accessibilité et maintien à domicile** : Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite. 53 opérations de travaux sont dédiées à accompagner le maintien à domicile (pour l'année 2023).

Dans ce cadre, le **CALM - Soliha Moselle** joue un rôle central. Il assure l'animation de l'OPAH, en accompagnant les propriétaires dans leurs démarches, en instruisant les dossiers de demandes de subventions et en préparant ceux à destination de l'Anah. Sur les deux premières années, plus de 700 contacts ont été établis avec des propriétaires-bailleurs ou occupants. Ce sont aussi 144 propriétaires aidés représentant 223 logements et un montant d'aides globales accordées par l'ensemble des acteurs de 2,9 millions d'euros.

CALENDRIER



bailleurs à des fins sociales et inclut des aides financières ainsi qu'un accompagnement sur-mesure des projets. Par un travail d'analyse préalable et des primes dédiées, l'OPAH permet d'accompagner à la **remise sur le marché locatif de biens vacants**.

A noter qu'une OPAH-RU est également mise en place sur le centre-ville de Sarreguemines dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », dont les aides financières sont cumulables avec celles de l'OPAH intercommunale. L'accompagnement de ces deux opérations est mutualisé afin de faciliter les démarches pour les propriétaires.

Article de presse

SARREGUEMINES ET ENVIRONS

Habitat : l'OPAH, c'est quoi exactement ?

La communauté d'agglomération lance une nouvelle Opération programmée d'amélioration de l'habitat. Un dispositif qui, sous conditions, permet aux propriétaires de réaliser des travaux dans les logements. Décryptage.

■ C'est quoi ?
Une OPAH, Opération programmée d'amélioration de l'habitat, est une action concertée entre l'État, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et une ou plusieurs communes. Objectif : réhabiliter des logements privés anciens (appartements ou maisons individuelles), via le versement d'aides financières en abondement des aides de l'ANAH.

■ C'est sur quel périmètre ?
Cette nouvelle OPAH est portée par la CASC sur le territoire des 38 communes de la communauté d'agglomération. En parallèle, la ville de Sarreguemines mène une OPAH particulière dans le cadre du programme Action cœur de ville. Les propriétaires concernés par ce secteur

■ C'est pour qui ?
Les volets d'intervention sont la rénovation énergétique, l'adaptation à la perte d'autonomie (idéale à 75 ans ou au handicap) et la lutte contre l'habitat indigne et non décent. Il s'agit également d'appor- ter une aide administrative et technique aux propriétaires qui souhaitent améliorer leurs logements. Les aides sont ouvertes, sous conditions, aux propriétaires occupants modestes ou aux bailleurs s'engageant notamment à plafonner les loyers.

■ Du nouveau ?
Deux nouvelles thématiques d'intervention font leur apparition : les aides aux travaux en copropriétés, et une prime pour les logements vacants remis sur le marché.

Pour les propriétaires bailleurs, la subvention est calculée en fonction de la typologie et de l'état de dégradation du bâti. Pour les propriétaires occupants, la subvention peut représenter entre 35 % et 50 % du montant hors taxe des travaux.

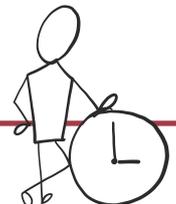


Les travaux de rénovation énergétique peuvent donner lieu à des aides. Ph. SIANI

■ Comment en fait ?
Les critères d'éligibilité aux aides sont consultables sur le site de l'Anah : <https://www.anah.fr/>. Les propriétaires concernés doivent contacter

le CALM-SOLIIHA Grosblanc, en charge de l'animation de ces opérations. Des permanences ont lieu à la Maison de l'habitat de la CASC, et dans les communes de

Grosblanc Sarrailh Laccour
Rees 05 87



UN EXEMPLE D'OPÉRATION ACCOMPAGNÉE À SARREGUEMINES

Programme :

**Rénovation de bureaux en 11 logements
(7 logements T2, 3 logements T3, 1 logement T4)**

Maître d'ouvrage :

SCI POINCARE / Groupe HEXAGONE

Maître d'œuvre :

Raphaël Kopec architecte, Eckbolsheim

Documents d'urbanisme :

PLU (modification approuvée en 2022)

Durée du projet :

2022-2023

Au début du XIX^e siècle, lors de la construction du bâtiment, celui-ci était destiné à des logements. Au fil du temps, ces logements ont été convertis en bureaux, restés vacants ces dernières années.

En 2022, la SCI Poincaré affiliée au groupe Hexagone saisit l'opportunité d'acquérir ce bâtiment situé en bord de Sarre et mène l'opération de le transformer de nouveau en logements, tout en les adaptant aux modes de vie contemporains. L'opération a consisté à créer une majorité de petits appartements (T2), en intégrant des espaces extérieurs sous forme de généreux balcons (allant de 6 à 9 m²) pour certains des logements. Par ailleurs, la cour a été réaménagée pour accueillir une zone de stationnement, accessible par le porche. Suite à l'opération, les logements ont rapidement trouvé preneurs.

A noter que des échanges ont été nécessaires entre le porteur de projet accompagné de son architecte, le service instructeur du dossier vis-à-vis du respect du PLU, ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ces échanges ont permis de faire évoluer le projet initial et de concilier les **enjeux financiers, règlementaires, architecturaux et patrimoniaux**.

“ Une belle aventure, rendue possible grâce à une opportunité au départ et beaucoup de persévérance ensuite. ”

Propriétaire-bailleur

Plan de financement prévisionnel de l'opération

Le plan de financement ci-dessous montre que le projet a bénéficié d'un ensemble de subventions couvrant 41 % du budget total, grâce à l'ensemble des aides coordonnées par l'OPAH.

Montant TOTAL opération 1 575 000 € 100%

Recettes (en euros HT)

Anah	235 000 €	15%
OPAH, CASC	33 500 €	2%
OPAH-RU, Sarreguemines	67 000 €	4%
Action Coeur de ville	320 000 €	20%
Auto-financement	919 500 €	59%
TOTAL recettes	1 575 000 €	100%

Le bâtiment ancien et la rue sont mis en valeur



Ajout de terrasses à l'arrière du bâtiment : les logements s'adaptent aux modes de vie



Les terrasses ouvrent les logements sur la Sarre



La piste cyclable en contrebas de l'opération



PAROLES D'ACTEURS



« L'OPAH a permis la réalisation de beaux projets de rénovation, tels que celui de la SCI Poincaré, et de valoriser le patrimoine immobilier de notre territoire. »

Vice-Présidente en charge de l'Habitat, CASC
Christiane MALLICK



« Nous avons la mission de l'animation de l'OPAH auprès des propriétaires et du suivi auprès de la CASC. Cela comporte le « aller-vers » : conseiller les propriétaires, instruire les dossiers de demandes pour la CASC, déposer les demandes auprès de l'Anah et faire des points annuel de suivi avec la collectivité. »

Directeur, CALM-SOLIHA Moselle
Philippe FRANÇOIS



« Sarreguemines est inscrite dans le plan Action Cœur de Ville, dont le premier axe porte sur la réhabilitation et la restructuration de l'habitat en centre-ville. La rénovation de qualité des logements, dans le cadre de l'OPAH-RU, permet de relancer la dynamique du centre-ville en attirant de nouveaux habitants et en valorisant le cadre de vie. »

Adjoint au Maire en charge des enjeux du centre-ville, Ville de Sarreguemines
Sébastien JUNG

« Grâce à l'accès aux données LOVAC, nous pouvons identifier plus précisément les logements vacants sur le territoire. Dans l'élaboration de l'OPAH, nous avons intégré une aide complémentaire à hauteur de 500€ par logement vacant remis sur le marché. »

Cheffe de service Habitat, politique de la ville et observatoire du foncier, CASC
Emilie ZINGRAFF

À RETENIR

- Une **incitation à agir** sur les logements vacants et dégradés chez les propriétaires par des montants d'aides importants ;
- Une **analyse de données et une étude pré-opérationnelle comme point de départ de la politique publique**, avec le souhait de mettre en place la nouvelle démarche nationale « Zéro Logement Vacant » permettant un accompagnement plus proche des propriétaires tout en exploitant les données de façon plus précise ;
- Un **guichet unique**, pour un accompagnement clair, sur-mesure et complet (accompagnement technique et administratif) ;
- Des **formes de communication diverses afin d'atteindre la diversité des publics** visés par l'OPAH : courriers nominatifs, permanences en communes, réunions d'information, articles de presse, événements ... ;
- La **prise en compte du temps long nécessaire à l'engagement dans les travaux** : les propriétaires ont besoin de temps afin de s'approprier le dispositif, suite à la mise en place afin de décider de réaliser les travaux ou non ;
- Des **retombées économiques le plus souvent pour les entreprises locales** (près de 7,3 millions d'euros de travaux TTC induits par les aides).



Retrouver l'ensemble des fiches sur

bit.ly/demozan57



Publication réalisée par _____

COMMENT RECONVERTIR UN SITE EN FRICHE ?

UN PROJET MIXTE POUR L'ANCIEN HÔPITAL SAINTE-BARBE À FORBACH



76 800 habitants,
au nord-est du Département

NOS DÉMONSTRATEURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MOSELLE

Programme :

Conservatoire de musique et de danse, école d'infirmier, maison de santé, parc urbain et autres fonctions à définir

Maître d'ouvrage :

Communauté d'Agglomération Forbach Porte de France et Pierrard Groupe

Maître d'œuvre :

Atelier Choiseul architectes-urbanistes, Paris pour l'étude de vocation / G. Wojtyczka, Forbach pour le conservatoire / Engasser + associés architectes, Sarreguemines pour l'école d'infirmier, le parc urbain et la maison de santé

Documents d'urbanisme :

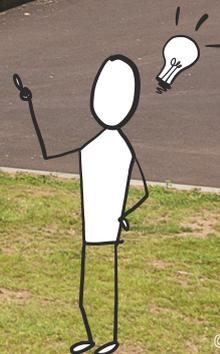
Plan Local d'Urbanisme (modification approuvée en 2019)

Montage :

Portage par l'EPF de Lorraine (aujourd'hui EPF du Grand Est)

Durée du projet :

2017-2026



© Julian Pierre

CONTEXTE ET OBJECTIFS



Sur la friche de l'ancien Hôpital Sainte-Barbe, la Communauté d'Agglomération (CA) Forbach Porte de France identifie en 2012 une opportunité de transformation majeure.

En effet, ce site de 6 ha pourtant situé à quelques minutes à pied du centre-ville de Forbach est un espace inaccessible, clôturé par un mur renfermant ainsi une grande qualité paysagère. Le site regroupe de nombreux bâtiments hétéroclites hérités de son histoire :

le château d'Adt, une bâtisse ancienne parée de pierre de Jaumont qui date des années 1850 avec plusieurs dépendances, les vestiges de ce qu'a été le parc du

château avec des arbres importants, ainsi que d'autres bâtiments plus hétéroclites et plus récents (deuxième moitié du XX^e siècle) aux fonctions hospitalières.

L'objectif du projet est alors de réintégrer le site dans la ville en l'ouvrant sur celle-ci, en tant qu'espace multi-fonctionnel (nouveaux équipements publics, logements et commerces pour la partie privée).

Pour le portage de ce projet ambitieux, la CA fait appel à l'Établissement Public Foncier du Grand-Est (EPFGE) qui acquiert l'ensemble du site en 2012, afin de procéder à une série de diagnostics, puis d'évaluer la faisabilité et un programme afin de préparer le site au projet visé.

| Le château d'Adt, autrefois résidence de chasse de la famille Adt, aujourd'hui réhabilité en conservatoire de musique et de danse intercommunal- avant et après travaux



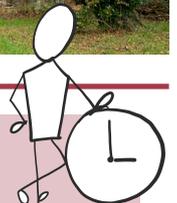
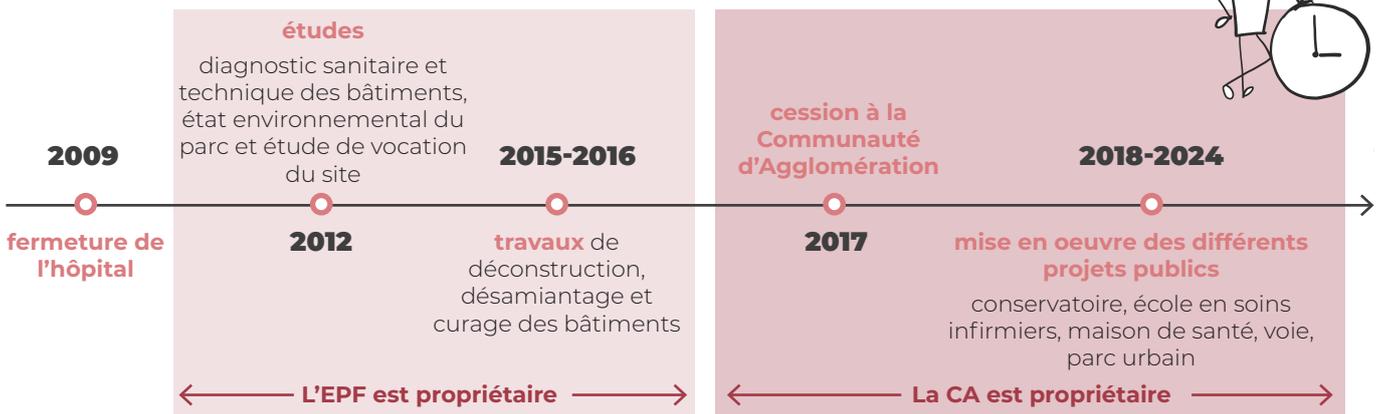
| Un bâtiment hospitalier réhabilité en institut de formation en soins infirmiers (IFSI)



| La villa Bartier en travaux sur un site arboré



CALENDRIER



Plan-masse issu de l'étude de vocation du site



LES QUALITÉS DU PROJET

La **multifonctionnalité du site est un atout essentiel du projet**, avec la cohabitation de plusieurs usages. La diversité des fonctions présentes **favorisera les échanges et les rencontres entre différents publics**.



En effet, les projets menés par la CA sur la partie publique ont de 2018 à aujourd'hui permis de réhabiliter le château d'Adt en conservatoire de musique et de danse, réhabiliter le parking à l'Est du site, un bâtiment hospitalier en institut de formation en soins infirmiers, avec l'ajout d'un amphithéâtre extérieur et l'aménagement d'une partie des espaces extérieurs ainsi que de continuer avec le dernier projet public qui est la réhabilitation d'un bâtiment en maison de santé pour accueillir 13 professionnels de

santé. Ces réhabilitations ont permis de **mettre en valeur le bâti patrimonial** (château d'Adt, villa Bartier) et de complètement revisiter l'architecture de bâtiments de moins bonne facture, tel que l'IFSI.

Aussi, l'un des objectifs majeurs du projet étant de **rendre ce quartier perméable aux traversées, une nouvelle voie** traversant le site du Nord au Sud a été aménagée, tout comme **des cheminements doux et un parc urbain**. Dans la suite des premiers **aménagement extérieurs qualitatifs** (en prenant soin de conserver les arbres), une étude paysagère à venir permettra de requalifier l'ensemble des abords et donc la relation du site avec son environnement afin de créer un ensemble harmonieux et intégré dans la ville, en supprimant en partie le mur d'enceinte.



PAROLES D'ACTEURS



« La friche de l'hôpital Sainte Barbe représente un excellent exemple de revalorisation d'une friche hospitalière, possible grâce à un ensemble d'acteurs divers : EPF, architectes, CA, porteurs de projets privés, ... »

Directeur des Services Techniques, CA Forbach Porte de France
Yannick STARCK



« Ce projet de reconversion de friche inclut des cheminements et des espaces publics qui la traversent. Leurs tracés conduisent à créer des « morceaux de ville » qui sont en continuité avec le tissu urbain limitrophe et s'imbriquent comme des pièces de puzzle. »

Architectes-Urbanistes, Atelier Choiseul
Florence CREPU et Guillaume LELASSEUX



« Dès l'étude de vocation – préalable à l'acquisition, pendant les études de maîtrise d'œuvre et tout au long des travaux, la mise en place d'une étroite collaboration entre la CA et l'EPFGE a été un facteur déterminant pour la bonne marche de l'opération. »

Chargée d'opération, Etablissement Public Foncier du Grand-Est
Céline MURGIA

À RETENIR

- **Revalorisation d'une friche** au sein de l'enveloppe urbaine avec de multiples fonctions ;
- Une **intégration urbaine et paysagère** pensée dès la conception du projet ;
- **Mise en valeur du patrimoine bâti ancien et remarquable existant** : réhabilitation du château d'Adt ainsi que de la villa Bartier à venir (sur la partie privée, l'obligation de conserver son aspect extérieur a été inscrite dans l'acte de vente) ;
- **Réhabilitation qualitative du parking** en intégrant la **gestion des eaux de pluie** (matériaux perméables) ;
- Une **poche de stationnement unique** pour ainsi débarrasser presque entièrement le site de la voiture ;
- Le site comme **un poumon vert** dans la ville : conservation des arbres dans les aménagements paysagers, création d'un parc urbain ;
- **Portage de l'opération par l'EPFGE** ;
- Un **projet sur le long terme**, qui se déploie sur 10 ans, donc plusieurs mandatures de la commission Aménagement du territoire au sein de la Communauté d'Agglomération.



Retrouver l'ensemble des fiches sur
bit.ly/demozan57



Publication réalisée par _____

COMMENT DENSIFIER LES GRANDES PARCELLES ?

UN IMMEUBLE ET 10 MAISONS GROUPÉES, ALLÉE DES CIGOGNES À JOUY-AUX-ARCHES



1 500 habitants,
10 km au sud-ouest de Metz

NOS DÉMONSTRATEURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MOSELLE



Programme : **10 nouvelles maisons groupées et réhabilitation de la maison existante en 6 logements collectifs (60 logements/ha)**

Maître d'ouvrage : **VIVEST, Groupe Action Logement**

Maître d'œuvre : **GHA Architectes, BET et suivi de travaux DM ingénierie**

Documents d'urbanisme : **PLU initial de 2014 ; démarche en cours pour un PLU intercommunal qui sera approuvé en 2026**

Montage : **Permis de construire initial autorisé en 2017**

Durée du projet : **2015-2025**



CONTEXTE ET OBJECTIFS



Le terrain de 2600m² accueille initialement une grande maison, qui a marqué son environnement par sa couleur rouge en façade. La parcelle est de bonne taille mais **fortement contrainte** car elle forme une bande étroite de 25 m sur 100 m de long. Après un premier projet privé avorté pour deux immeubles collectifs, **les réflexions sur le PLU** de 2014 amènent les élus à y préciser quelques orientations d'aménagement. Il s'agit de **garantir une bonne insertion** et des conditions

d'accès satisfaisantes. Pour compléter la rénovation de la construction existante, **de nouvelles maisons familiales accolées** viendront optimiser cette parcelle bien située en entrée de ville.

La réalisation est confiée au bailleur social VIVEST, qui s'intéresse au site. L'objectif est aussi de répondre à **une volonté de diversification de l'offre de logements** dans cette commune classée en zonage 2 concernant les logements aidés.

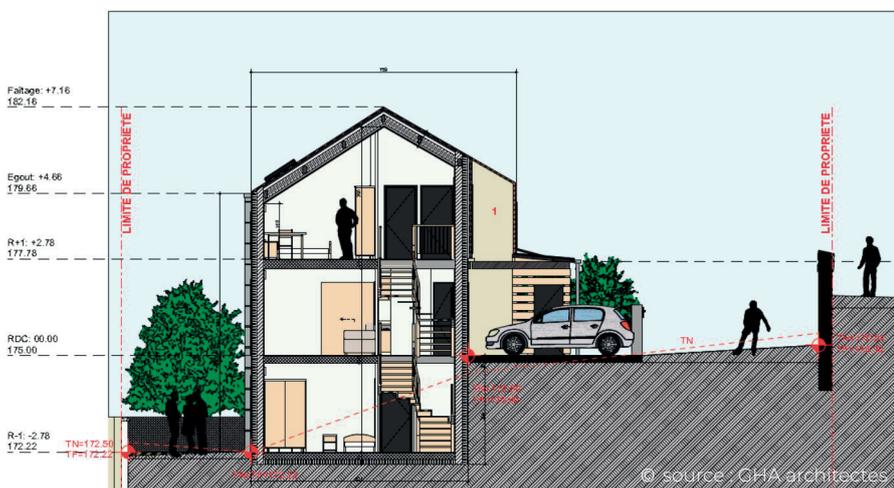
| Un chantier contraint par le fort dénivelé au nord et la contre-allée d'accès



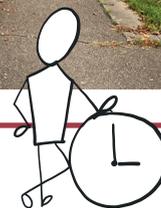
| La maison existante est rénovée en parallèle des constructions neuves



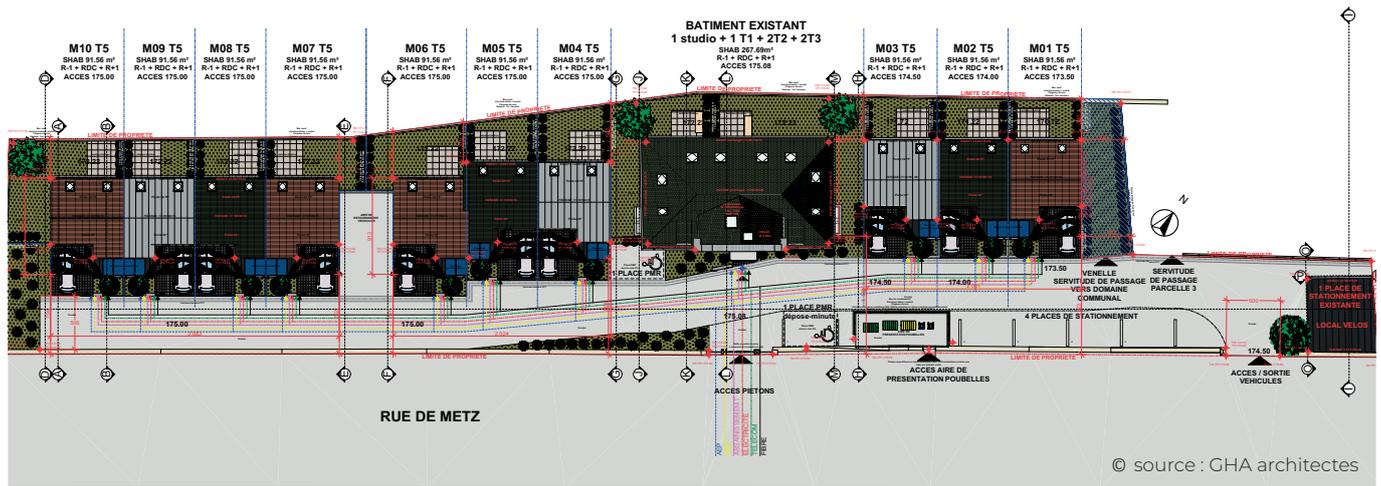
| Coupe sur les nouvelles maisons et lien avec la rue de Metz L'accès principal se fait depuis le premier étage / niveau central



CALENDRIER



plan-masse du projet



LES QUALITÉS DU PROJET

L'organisation de l'opération se base sur une **voie privée en contre-allée**, qui dessert l'ensemble des constructions. En face de l'accès principal, une ancienne maison (dite « la Maison Rouge aux cigognes ») est complètement réhabilitée en un **petit collectif de 6 logements** (1 studio + 1T1 + 2T2 + 2T3 pour une surface habitable de 274m²). Le volume initial de la maison existante est conservé, mais quelques petits bâtis annexes sont démolis, comme une ancienne écurie, une remise ou une véranda. Le **niveau du sous-sol est rabaissé** afin d'obtenir une hauteur satisfaisante de 2,5m sous plafond pour les logements.

Trois séries de maisons groupées par 3 ou 4, viennent compléter le programme et formeront un **front bâti parallèle à la rue de Metz**. Ces maisons sont des T5 (surface habitable de 91,5m²), qui s'adaptent à la pente avec une entrée au niveau du premier étage vers la rue en façade nord. Leur conception intègre la possibilité d'une « unité de vie » au niveau de l'entrée de l'habitation, de plain-pied (chambre PMR, cuisine et salle de bain adaptées). Les terrasses au nord sont un niveau

plus bas que la rue (voir coupe).

Devant chaque maison, un muret accompagne les coffrets gaz-électricité, la boîte aux lettres et le numéro d'adressage. **Les celliers extérieurs en bardage bois** (avec leurs panneaux solaires en couverture), rythment cette séquence de façades. Les maisons sont différenciées par l'alternance de matériaux de toiture (tuiles rouges, tuiles noires ou couverture bac acier façon joint debout).



De la glycine ou du jasmin viennent coloniser les brise-soleils au-dessus des places de stationnement devant chaque maison. Un arbre majeur existant est conservé sur le site et une dizaine d'arbustes seront plantés sur les espaces privatifs. **Le mur d'enceinte est conservé** et même rénové, parfois doublé de haies vives. **Une venelle pourrait être rétrocedée à la ville** pour permettre de cheminer vers la parcelle communale au nord. Une zone de collecte groupée de déchets s'installe vers l'accès (avec un portillon directement sur la rue).

modélisation 3D de l'ensemble de l'opération – vue sur la façade Nord et la contre-allée



PAROLES D'ACTEURS



« Nous sommes fiers d'avoir pu suivre la réalisation de ce projet atypique. Nous souhaitions veiller à la meilleure intégration possible des constructions. L'entrée de ville se remodèle de manière qualitative, avec un programme locatif social bénéfique à la commune. »

Adjoint au Maire de Jouy-aux-Arches
Patrick MATHION



« Il s'agit d'un programme ambitieux sur un site très contraint par la configuration de la parcelle et les dévers importants. L'obligation d'un accès unique pour toute l'opération a aussi fortement orienté la conception. Le défi d'un chantier neuf couplé à une rénovation lourde a pu être relevé. »

Agence GHA-architectes
Anthony AUBRY



« Avec des fonds propres plus élevés que dans une opération classique, nous avons démontré avec cette opération, qu'une réponse pouvait être proposée dans une conjoncture délicate pour la promotion sociale (coûts de construction à la hausse, réglementation énergétique contraignante bien que nécessaire, etc). »

Chargé d'opération VIVEST
Florian HILT

À RETENIR

- Des coûts de construction plutôt élevé (1 850 €/m² SHAB), mais **une opération démonstrative** (le fond vert n'a pas été sollicité pour cette opération) ;
- Une réponse à **un fort besoin de maisons familiales** (environ 15 % dans le parc de logement social de VIVEST) ;
- Une certification NF habitat**, label RT2012-10% visée pour les constructions neuves et une certification NF habitat rénovation, label reno150 pour le bâtiment existant réhabilité ;
- Des adaptations de projets après échanges avec l'Architectes des bâtiments de France (choix des matériaux, coloris des façades en particulier sur le bâtiment existant) ;
- Plusieurs ralentissements du chantier dus aux aléas et 7-8 mois de travaux supplémentaires : découvertes de cavités souterraines et de sources, planchers et charpente à solidifier ;
- Une résidentialisation qui sécurise l'opération, et la disponibilité des places de stationnement privées (seulement 1 place par logement) ;
- Une implantation des maisons en quinconce**, avec différents bardages, pour une qualité de voisinage ;
- Des rapports de voisinage gérés avec des claustras et des haies, délimitant les terrasses ;
- Des pavés drainants pour les accès piétons, les places de stationnement et les terrasses.



Retrouver l'ensemble
des fiches sur
bit.ly/demozan57



Publication réalisée par

COMMENT ACCUEILLIR DE NOUVEAUX USAGES ?

TRANSFORMATION D'UN CORPS DE FERME À LOUDREFING



300 habitants,
15 km au nord-est de Dieuze

NOS DÉMONSTRATEURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MOSELLE

Programme :

Salon d'esthétique, cabinet d'infirmier et logements intergénérationnels (15 logements T2, 2 logements T3 et 5 logements T5),

Maître d'ouvrage :

Famille Hick

Maître d'œuvre :

Michel Negri architecte, Langatte

Documents d'urbanisme :

Carte communale (approuvée en 2007)

Montage :

Réhabilitation en deux tranches du corps de ferme

Durée du projet :

2003-2006



CONTEXTE ET OBJECTIFS



Ayant dans l'héritage familial un corps de ferme ancien d'une longueur de 40 m, comprenant travée d'habitation et travée de grange, la famille Hick se pose la question d'un devenir possible pour ce bâtiment.

En 2003, la famille s'engage dans la réhabilitation de la longère en logements pour séniors en plusieurs phases. Cette volonté fait suite à la visite dans un EHPAD qui a éveillé l'envie de répondre aux besoins des personnes

âgées autonomes, souhaitant quitter leur maison, tout en continuant à habiter dans les alentours. Le projet de résidence sénior propose alors des logements adaptés, une salle commune ainsi qu'un jardin partagé.

Pour le projet de réhabilitation, la famille Hick fait appel à l'architecte Michel Negri, d'abord de la partie habitation de la ferme en 6 logements intergénérationnels et la salle commune ; puis pour réhabiliter la partie grange en 16 logements supplémentaires de tailles variées.

| Cachet de la bâtisse conservé, avec l'intégration de nouvelles fenêtres



| La façade sur rue, avec mise en accessibilité



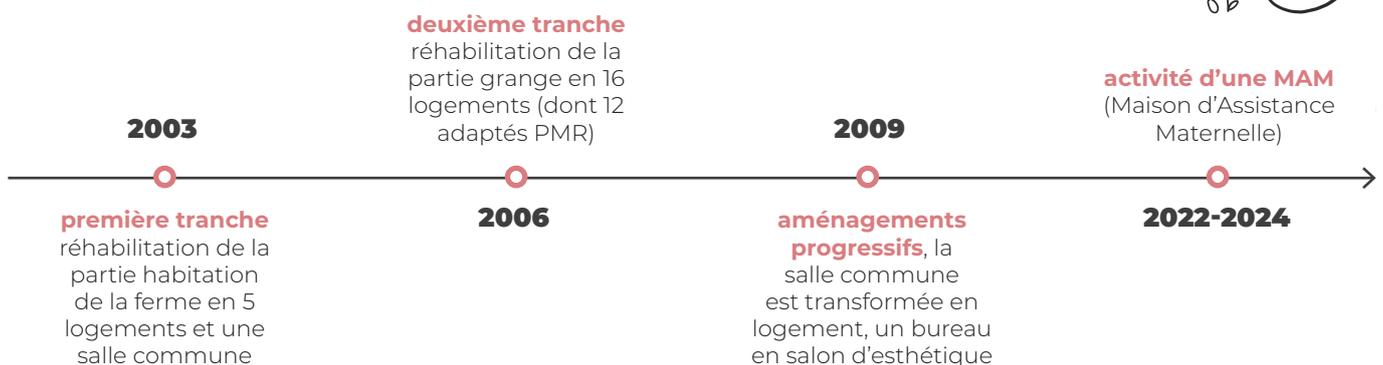
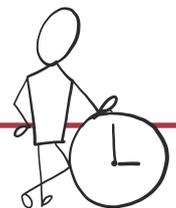
| La réhabilitation côté habitation fait apparaître les éléments de pan de bois



| Un chemin communal relie l'immeuble directement au cœur du village



CALENDRIER



| Vue ouverte depuis les appartements côté jardin



LES QUALITÉS DU PROJET

Cette ferme ancienne, de par sa transformation successive est devenue un immeuble regroupant 21 logements. Ceux-ci sont majoritairement des petits logements (T2) et quelques logements plus grands (T5). Il sont adaptés à un public sénior, grâce à l'aménagement d'appartements adaptés PMR ainsi qu'à l'ajout d'un ascenseur dans le bâtiment.

La résidence accueille depuis maintenant 20 ans des couples et personnes seules, originaires des villages alentours. Elle répond ainsi à **la demande locale du besoin de petits logements locatifs pour des personnes autonomes**. Par ailleurs, ce petit collectif a déjà répondu à des sollicitations temporaires d'habitants alentours dans des situations d'urgence.



Caractéristique de la typologie des fermes anciennes du secteur, le projet sur le bâtiment a été réalisé dans le soin de celui-ci. Le projet tire parti du grand volume qu'il vient habiter, dans lequel sont installés un ascenseur et des planchers intermédiaires pour la partie grange. Les fenêtres sont créées dans la continuité du rythme existant, avec le même gabarit et des encadrements en grès rose. Tous ces éléments participent à **une insertion architecturale réussie**.

Par ailleurs, la résidence abrite un **cabinet infirmier et un salon d'esthétique** directement accessible pour les habitants. Dans le village se trouvent aussi un restaurant, un maraîcher qui fait de la vente directe, ainsi que deux commerces ambulants (épicerie et boulangerie). Une **liaison piétonne** permet aussi de relier la résidence au cœur du village où se situent la mairie et l'église. Pour les autres services, un bus permet de relier les communes de Dieuze ou de Sarrebourg.

| Plan de situation dans le village



PAROLES D'ACTEURS



« Mon père tenait à garder cette maison d'enfance pleine de souvenirs, il a réussi. Cela n'a pas été sans difficultés : vouloir conserver un bien familial, c'est avant tout une histoire de cœur. Au fil du temps, de nouveaux services sont apportés dans ce bâtiment et au village par la même occasion. »



Porteuse de projet
Marine HICK



« L'intérêt du projet était de préserver un patrimoine architectural et de maintenir une certaine vitalité au centre du village en augmentant la population et en la fixant durablement en proposant des appartements qualitatifs. »

Architecte
Michel NEGRI

À RETENIR

- Des **espaces évolutifs**, qui s'aménagent en fonction du besoin : la salle commune devient logement, puis fusionnée à autre logement, les espaces deviennent une MAM ;
- D'**autres fonctions intégrées** dans l'immeuble comme le cabinet infirmier et le salon d'esthétique ;
- Le souhait d'un **projet intergénérationnel** : d'une MAM à des logements séniors ;
- Le **petit locatif en ruralité** comme réponse aux besoins de séniors, mais aussi de jeunes travailleurs ou de familles ;
- Une **transformation de la façade sobre et réalisée dans le respect du style architectural** du bâti ancien et initial : même gabarit de fenêtres avec encadrements en grès rose des Vosges, respect des alignements ;
- Un **cheminement piéton communal qui mène au coeur du village**, un raccourci qui permet de passer par les jardins ;
- Des **loyers abordables**.



Retrouver l'ensemble
des fiches sur

bit.ly/demozan57



Publication réalisée par

COMMENT FAVORISER LA CONSTRUCTION DES DENTS CREUSES PUBLIQUES ?

UNE DÉMARCHÉ PROGRESSIVE DE VALORISATION DU FONCIER COMMUNAL À THIONVILLE



45 000 habitants,
centralité du bassin
de vie

NOS DÉMONSTRATEURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MOSELLE

Programme/détail pour la vente d'une nouvelle parcelle dans un lotissement des années 80 à Thionville Beuvange : **un espace vert est découpé en 2 pour proposer 667 m² à construire (15 logements/ha)**

Vente de la parcelle : **commune de Thionville**

Maître d'œuvre : **Élodie WININGER Architecte**

Documents d'urbanisme : **PLU 2013**

Montage : **passage de l'espace public dans le domaine privé de la commune/vente puis permis de construire déposé en 2018**

Durée du projet : **2014-2019**

CONTEXTE ET OBJECTIFS



En 2015, suite à l'élaboration de son PLU, la mairie de Thionville avait lancé **une démarche de recensement des délaissés fonciers**, partout dans la commune. Le but était de valoriser ces terrains et de **développer des opérations selon le contexte urbain**. Certains sites ont accueilli de petits lotissements (14 maisons, cours du Petit Prince en 2020) ou des projets plus conséquents (Résidence Services Seniors DOMITYS, chemin du Coteau en 2015).

Dans une volonté de **densification douce des quartiers résidentiels**, plusieurs sites, issus des délaissés ou des espaces plantés des anciens lotissements, se sont intégrés à la démarche de valorisation du foncier communal. Pour le lotissement de Bellevue à Beuvange, le choix s'est orienté sur un terrain enherbé de 1 500 m² pour y proposer une ou deux **parcelles à bâtir supplémentaires** (projet détaillé plus loin).

La démarche a aussi permis de **rendre possible des extensions de certains bâtiments**, par la vente des parcelles limitrophes (ancienne école de Veymerange). Au-delà des terrains nus, les efforts se poursuivent avec des **projets de restructuration de bâtiments vides** comme la mairie de quartier de Volkrange, transformée en 8 logements. Un terrain sera également proposé cette année à Garche, mêlant un ancien presbytère et la possibilité d'une parcelle constructible à l'arrière.

Toutes ces opérations vont dans le même sens : **proposer du foncier constructible** ou des logements à réhabiliter ; réduire les dépenses d'entretien de sites ou de biens publics inoccupés ; débloquer une rentrée d'argent, source de financements pour d'autres projets de la collectivité.

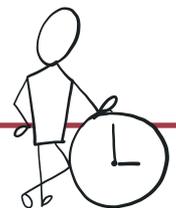
| Mairie de quartier de Volkrange transformée en 8 logements



| Cours du Petit Prince, 14 maisons dont 5 groupées



CALENDRIER



| Un exemple illustrant la démarche : une dent creuse publique dans un lotissement



LES QUALITÉS DU PROJET

Le lotissement de Bellevue à Beuvange a été construit dans les années 80-90. Avec 38 maisons sur 4,7 ha (densité de 8 logements/ha avec voiries), il comprend **de grandes parcelles (de 800 à 1 800 m²)**. Les maisons individuelles sont accompagnées de multiples espaces enherbés et plantés. Ces espaces publics ont été rétrocédés à la mairie au moment de la finalisation de l'opération de lotissement, revenant dans le giron des terrains communaux. Le quartier a ensuite été complété par des lotissements voisins plus denses en 2010-2015 (20 logements/ha pour l'impasse du Pâtis).

Cette juxtaposition de formes urbaines a interrogé les **possibles terrains mobilisables** au sein du lotissement le plus ancien. Un espace libre a attiré l'attention des services de la ville, comme étant **propice à un redécoupage**. En effet, un nouveau petit parc venait d'être créé en contre-bas, à la jonction des deux

quartiers, le long d'un chemin piéton de liaison. Le choix a été fait de respecter une homogénéité de taille de parcelle. La concertation avec les riverains a montré **une bonne acceptabilité du projet de densification**. La cession d'une bande de 1,5 m a également permis à une parcelle voisine de maintenir une transition végétale formée de grandes haies existantes.



Le fait de « **sortir** » **une parcelle du domaine public de la commune nécessite une procédure d'enquête publique** (durant 15 jours). Le terrain est alors basculé dans le domaine privé de la commune, ce qui en **permet la vente à un tiers**. Par ailleurs, la vente requiert une estimation de prix de la part du service des Domaines (l'avis est obligatoire pour les communes de plus de 2 000 habitants).

| Le volume distinct du garage et la forme cubique de la maison qui garantit son efficacité énergétique, marquent un style assez différent des habitations voisines mais placent cette construction comme un marqueur d'une autre époque.



PAROLES D'ACTEURS



« La ville mène depuis plusieurs années **des réflexions sur la densification mesurée des quartiers.**

Le recensement des potentiels fonciers communaux susceptibles de muter nous permet de donner ou **redonner vie et activités à certains espaces délaissés.** C'est aussi le cas de certains bâtiments comme les anciennes écoles dont nous n'avons plus l'usage. »

Adjoint au Maire de Thionville
Roger SCHREIBER



« Ce type d'opération répond avant tout au **besoin de logement sur le territoire.**

C'est un enjeu notoire à Thionville, où l'on observe une forte tension sur le marché immobilier depuis plusieurs années. En outre, face aux défis démographiques et écologiques qui nous attendent, **notre principal gisement foncier se trouve dans la reconversion de nos friches** qu'elles soient militaires, ferroviaire ou industrielle. C'est l'origine même de Thionville 2030. »

Services urbanisme de la ville
Olivier MITZNER,
DGA - Pôle Stratégie Urbaine et Numérique



« Notre lotissement comporte de nombreux espaces verts, donc la construction de cette nouvelle parcelle n'est pas gênante pour la qualité du quartier. La nouvelle maison est posée sur des pilotis, ce qui la rend aérienne et améliore son insertion paysagère. »

Riveraine du lotissement



À RETENIR

- Des études techniques ou des réflexions complémentaires pour **orienter le devenir des parcelles constructibles** ou des bâtiments à réhabiliter (prescriptions intégrées dans le cahier des charges de cession) ;
- Une forte demande lors des mises en vente précédentes et une **mise aux enchères encadrée** par les services d'un notaire pour les prochaines ;
- Un **suivi précis des procédures juridiques** de mise en vente des terrains et des conditions d'attributions ;
- Des phases de **concertation avec les riverains**, essentielles pour une bonne appropriation des impacts de chaque projet ;
- Une politique générale qui se met à jour progressivement et vient constituer **un maillon d'une stratégie foncière** communale.



Retrouver l'ensemble des fiches sur

bit.ly/demozan57



Publication réalisée par _____

COMMENT MIEUX MOBILISER LES BÂTIMENTS COMMUNAUX ?

RÉHABILITATION DU PRESBYTÈRE EN MAIRIE ET LOGEMENTS À VECKRING



660 habitants,
20 km à l'est de Thionville

NOS DÉMONSTRATEURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MOSELLE

Programme :

Mairie, logements communaux (3 logements T3) et accueil de randonneurs

Maître d'ouvrage :

Commune de Veckring (AMO : MATEC)

Maître d'œuvre :

Gens architectes, Nancy

Documents d'urbanisme :

Carte communale (approuvée en 2009)

Montage :

Procédure adaptée pour recruter une équipe de maîtrise d'oeuvre

Durée du projet :

2020-2025

AVANT - vue depuis la grande rue sur l'ancien presbytère vacant, l'église à l'arrière et la mairie actuelle à droite



EN CHANTIER - la pierre de Jaumont est nettoyée, les enduits à la chaux repris, en attente des nouvelles ferronneries



CONTEXTE ET OBJECTIFS



Depuis 2020, l'équipe municipale de Veckring **se questionne sur le devenir de l'ancien presbytère**, un bâtiment vacant et attenant au cœur de bourg historique. La commune souhaite le réinvestir pour transformer le rez-de-chaussée en mairie, ouverte sur le jardin, et créer des logements communaux aux étages. A la suite de la réhabilitation du presbytère et au déménagement de la mairie, le bâtiment de l'actuelle mairie sera dédié à des appartements.

Cette réflexion est couplée à l'envie des élus d'**accueillir dans de bonnes conditions et dans un cadre agréable les touristes-randonneurs**. Pour cela, elle souhaite repenser l'ensemble des espaces publics aux abords de l'église et de l'ancien presbytère dans le but de créer des espaces qualitatifs, plantés et de disposer de stationnements.

Le projet s'élargit et devient l'occasion de revoir les cheminements piétons dans le cœur du village avec l'accessibilité PMR de l'église, réhabiliter la grotte de la Vierge Marie, déplacer et repenser le Monument aux morts, créer une chaufferie automatique biomasse, ...

Réhabilitation du presbytère

Dépenses (en euros HT)

Travaux	1 235 386 €	90%
Maîtrise d'œuvre	126 592 €	9%
Autres dépenses	16 301 €	1%
TOTAL dépenses	1 378 279 €	100%

Recettes (en euros HT)

DSIL, Etat	39 967 €	3%
DETR, Etat	301 785 €	22%
Ambition Moselle, Département	292 891 €	21%
Fonds de concours, CCAM	58 532 €	4%
Climaxion, Région	126 265 €	9%
Auto-financement	558 839 €	41%
TOTAL recettes	1 378 279 €	100%

Aménagement des abords

Dépenses (en euros HT)

Travaux	188 165 €	100%
TOTAL dépenses	188 165 €	100%

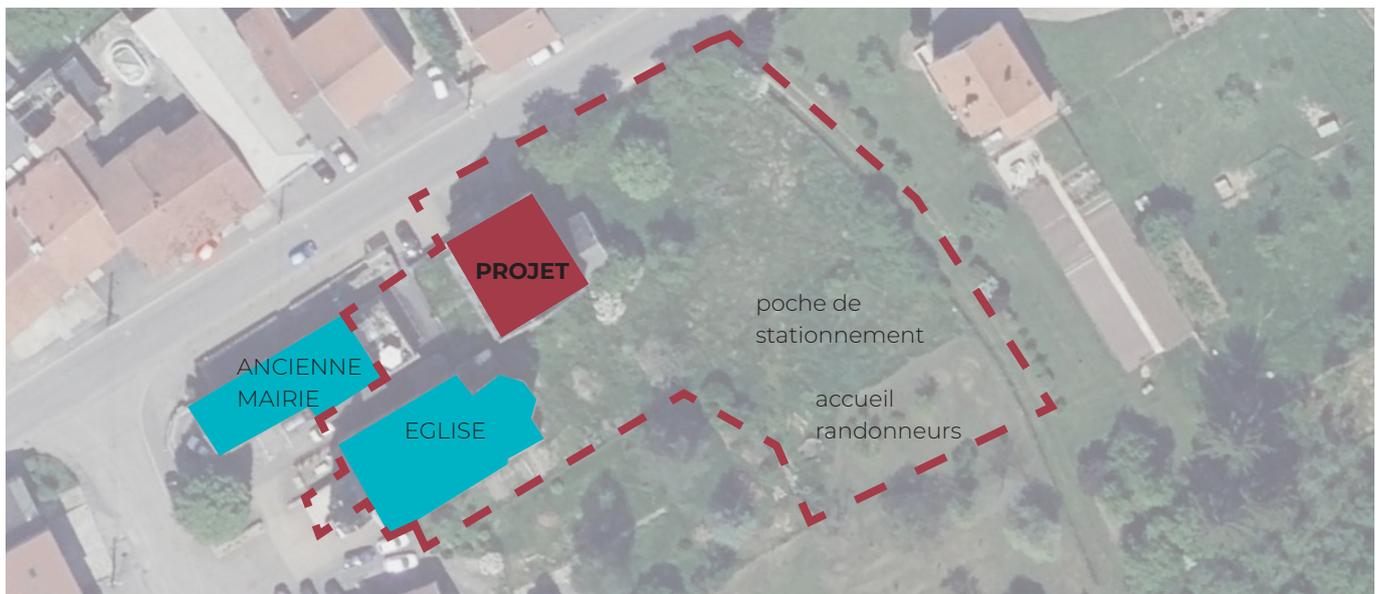
Recettes (en euros HT)

FEADER, Europe / Région	131 715 €	70%
Auto-financement	56 450 €	30%
TOTAL recettes	188 165 €	100%

CALENDRIER



| Plan de situation incluant les abords



LES QUALITÉS DU PROJET

Ce projet a pour qualité principale de **mettre en valeur le déjà-là et un bâtiment vacant**. Ainsi, **la réhabilitation de bâtiments vacants participe comme remède contre l'étalement urbain**. Réinvestir l'ancien presbytère permet de plus largement **donner un nouveau souffle à la centralité du village**.



Depuis l'extérieur, le bâti ancien n'est que très peu changé : les menuiseries sont remplacées à l'identique, les pierres de tailles en façade réparées, l'enduit à la chaux couleur sable réfectionné. Seulement certaines touches contemporaines sont ajoutées comme les structures métalliques vertes des escaliers et de nouvelles ouvertures afin de ne pas prendre le pas sur l'aspect ancien du bâtiment.

Ces nouveaux éléments participent au fait de **créer trois logements qualitatifs**, des T3 d'environ 65m² chacun. Ces logements sont intermédiaires, les accès sont donc individuels et chaque logement est pourvu d'une généreuse terrasse privative d'environ 20m², en guise d'espace extérieur.

La mairie, installée au rez-de-chaussée profite quant à elle d'une large ouverture sur le jardin aux abords et le grand paysage au loin. Une terrasse directement accessible permet, par exemple, d'accueillir dans ce cadre un vin d'honneur après un mariage ou une cérémonie.

Dès la définition du projet, **les abords ont été intégrés à la réflexion, de sorte que le projet réponde à cette multitude d'enjeux et entremêle plusieurs usages**.

Ainsi, une halte pour randonneurs est aussi créée. Celle-ci comporte un gîte, un espace pour planter sa tente, un bloc sanitaire et une aire de pique-nique. Ces interventions sont ponctuelles et permettent de préserver l'écrin de verdure préexistant au projet. Quelques places de stationnements ont aussi été créées en matériaux perméables (pavés drainants).

Enfin, réhabiliter le presbytère inclue aussi une **rénovation énergétique globale du bâtiment** à partir de matériaux biosourcés (ouate de cellulose, laine de bois), en prenant en compte les qualités hygrométriques et thermiques intrinsèques au bâti ancien.

| Un écrin de verdure préexistant pour accueillir les randonneurs



PAROLES D'ACTEURS



« Ce projet patrimonial faisait partie des priorités dès mon premier mandat de Maire en 2014 et a dû être reporté au mandat suivant afin de d'abord stabiliser la situation financière de la commune. Ensuite, il a fallu convaincre l'équipe municipale, car il serait le seul projet du mandat au vue de l'importance de l'investissement (1,5 M €) pour notre petit village. Pour cela, je suis allé à la rencontre de l'ensemble des potentiels subventionneurs avec mes souvenirs et des arguments plein les poches : l'intérêt patrimonial fort, à échelon local comme régional.

Les enjeux étant de conserver les qualités architecturales et historiques du bâtiment, d'éviter des modifications qui pourraient en changer l'authenticité ou nuire à sa compréhension historique, j'ai fait appel à la sensibilité des architectes-conseillers du CAUE et à MATEC pour l'élaboration du cahier des charges. Le choix du maître d'œuvre fut aussi primordial car celui-ci devait nous proposer un projet de réhabilitation dans le respect de l'existant ainsi qu'engager une rénovation thermique globale avec des matériaux biosourcés. »

Maire de la commune
Pascal JOST



« Lors de nos premiers échanges sur ce projet, la municipalité était déjà très investie, et particulièrement avancée dans sa réflexion. Notre rôle en tant qu'AMO, était d'accompagner la commune dans le recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre afin de concrétiser les idées ambitieuses des élus. Malgré quelques difficultés à relever, la volonté des élus et leur investissement important ont permis de revaloriser ce patrimoine identitaire pour le village. »



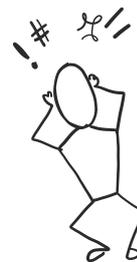
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, MATEC
Salomé GEORGEON

À RETENIR

- Une **mixité fonctionnelle** au sein d'un même bâtiment (mairie et logements) ;
- Un **périmètre de projet élargi** qui permet de répondre simultanément à plusieurs enjeux du cœur de bourg (création de logements, mairie, accessibilité église, accueil des randonneurs, sanitaires de l'espace public, ...) ;
- Une **réhabilitation réalisée dans le respect du patrimoine vernaculaire** (enduits à la chaux, isolation thermique biosourcée, ...) ;
- Une **rénovation énergétique efficace car globale** (isolation des combles, isolation des murs périphériques, changement des menuiseries, ...) ;
- Une **intégration urbaine et paysagère soignée** : mise en valeur du presbytère par l'ajout de structures métalliques fines et contemporaines, ainsi que de l'écrin de verdure préexistant par des interventions ponctuelles rendant possibles de nouveaux usages (pique-nique, installer une tente, ...) ;
- Une **chaufferie biomasse automatique pour desservir plusieurs bâtiments communaux** (ancienne mairie, nouvelle mairie + logements) ;
- L'**accompagnement de MATEC en tant qu'AMO** pour le recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre et la recherche de subventions ;
- Des places de stationnement **à surface perméable** et regroupées.



Retrouver l'ensemble
des fiches sur
bit.ly/demozan57



Publication réalisée par

COMMENT DÉVELOPPER UN PROJET DENSE EN EXTENSION ?

UN ÉCO-LOTISSEMENT COMMUNAL, RUE DE LA RONCERAIE À VERNY



2 000 habitants,
14 km au sud de Metz

NOS DÉMONSTRATEURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MOSELLE



Programme : **32 parcelles (24 logements/ha)**

Maître d'ouvrage : **Commune de Verny, AMO : Elisabeth SPIELMAN**

Maître d'œuvre : **Michaël OSWALD architecte, LOLLIER Ingénierie BET, KUBLER Paysagiste**

Documents d'urbanisme : **PLU modifié en 2016, pour intégrer une OAP sur le secteur / Un nouveau PLU a été approuvé en 2024**

Montage : **Permis d'aménager déposé en novembre 2016**

Durée du projet : **2014-2023**

CONTEXTE ET OBJECTIFS



À partir de 2014, les élus de Vergy se sont engagés dans un projet écologique, participant à son échelle, aux alternatives pour un urbanisme rural plus durable. Ce lotissement communal en apporte la démonstration, avec 32 parcelles viabilisées autour d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales. La conception globale est basée sur le bio-climatisme des constructions, la qualité de vie des futurs habitants et l'optimisation des coûts de construction.

Pour cette aventure collective, un petit groupe motivé a rassemblé quelques membres du conseil municipal, l'Assistante à Maîtrise d'Ouvrage Elisabeth Spielmann, mais aussi des habitants volontaires, l'association Adeppa qui accompagne la commune, et un technicien de l'intercommunalité. Ce comité de pilotage a tout d'abord produit **une feuille de route des ambitions du projet** (issue de plusieurs ateliers thématiques et de visite de projets inspirants).

| Intégration des bacs à ordures et volumes harmonieux des constructions



| L'espace central pour l'agrément et la rétention des eaux de pluie



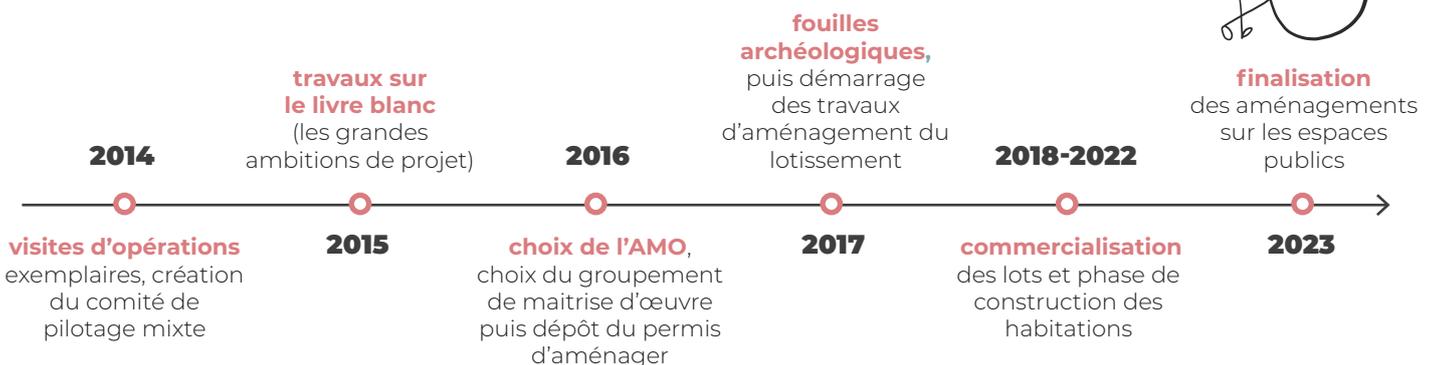
| La communication dédiée pour un chantier propre et respectueux



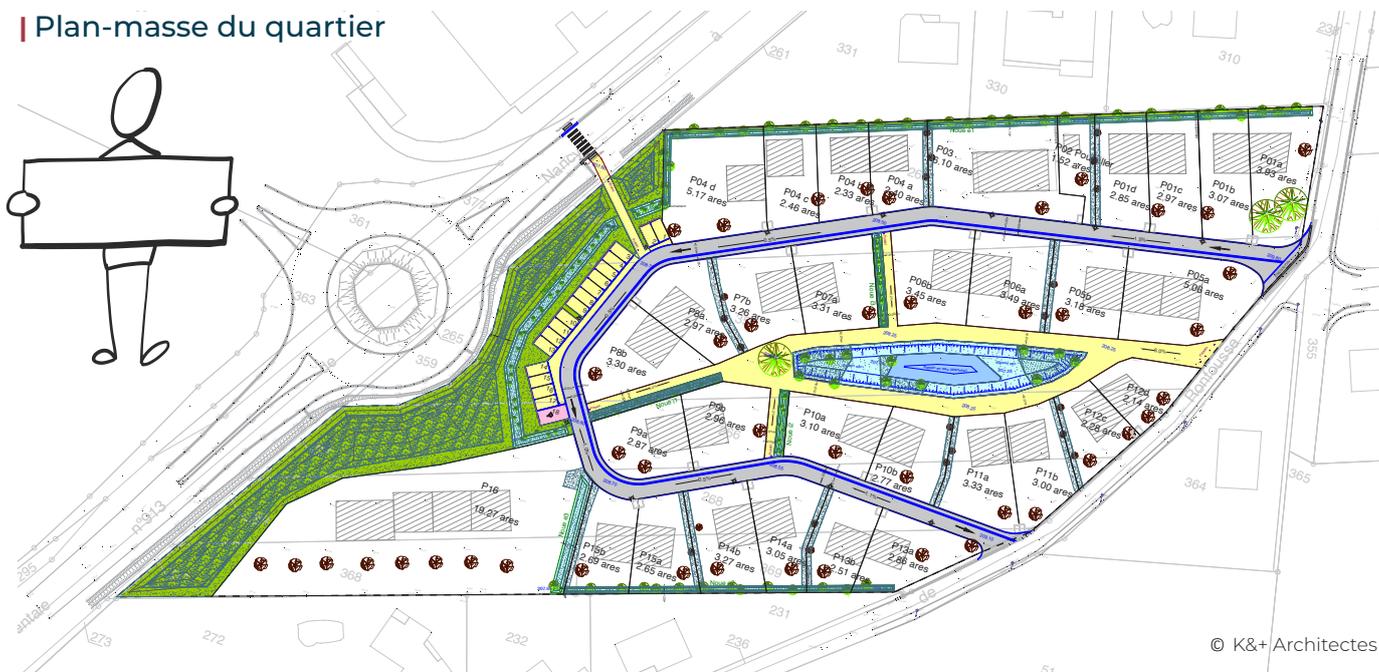
| Une part belle faite aux piétons ; cheminements doux et chaussée à plat



CALENDRIER



Plan-masse du quartier



© K&+ Architectes

LES QUALITÉS DU PROJET

La conception du quartier intègre un lieu central hors du flux des véhicules. Celui-ci offre un **parcours sécurisé autour du bassin humide**. Il est planté sur plusieurs strates pour une meilleure biodiversité. **Les noues réparties également sur les parcelles privées**, sont garnies de roseaux et de saules vanniers. Les places de stationnement au sein des parcelles sont toutes en matériaux perméables. Elles sont accompagnées d'un abris pour les containers de déchets : une solution homogène et esthétique pour masquer les poubelles.

La voirie en boucle propose une **vitesse réduite à 20 km/h**. Peu large pour limiter les coûts, ce sens-unique limite aussi les accélérations et favorise le partage de la rue entre les véhicules et les piétons.

Certaines clôtures ont été aménagées dès la commercialisation des lots pour assurer un verdissement initial et cohérent (séparation arbustives parfois même comestibles avec des petits fruits). Dans ce sens, chaque parcelle comprenait également la livraison d'un arbre fruitier à choisir parmi une liste définie.

Pour accueillir une diversité de profils parmi les nouveaux habitants, les élus ont porté une attention particulière à la variété des tailles de logements, intégrant un petit collectif.

Quelques maisons sont aussi en location, pour compléter l'offre de l'accès à la propriété. Ainsi, les prix d'achat des 32 parcelles (entre 2 et 6 ares) ont été proposés entre 40 000 et 150 000 €.

Les parcelles étaient « libres de constructeurs », mais accompagnées d'un document pédagogique, pour savoir « comment bien penser son projet ». Cet accompagnement visait à diffuser les grands principes de la construction écologique. Tout d'abord, 7 ateliers thématiques ont été organisés pour les futurs acquéreurs, permettant à ceux qui le désiraient, de se former et de s'intégrer dans la démarche. Dans le cadre de sa commercialisation, la commune a ensuite mis gratuitement à disposition des futurs acquéreurs un modèle original de construction bioclimatique réalisé par l'architecte du quartier Mickaël Oswald. Les plans fournis pouvaient être utilisés ou adaptés pour le dépôt du permis de construire. Enfin, suite à un appel à projet, la commune a même réalisé un catalogue regroupant différentes propositions techniques et architecturales de professionnels de la construction pour la réalisation de la maison modèle.

un modèle inspirant de maison bioclimatique, à disposition des habitants



© K&+ Architectes

PAROLES D'ACTEURS



« L'opération s'avère bénéficiaire pour la collectivité, malgré le niveau d'exigence. Nous avons réussi à maintenir nos ambitions de qualité dans le temps long du projet. Ce lotissement s'intègre dans une dent creuse du village et en améliore les circulations piétonnes. »

Conseiller délégué - Mairie de Verny
Jean-Marc SAUTREAU



« Une opération d'aménagement pensée pour les habitants. Le catalogue qui comprenait pour chaque proposition, la liste des matériaux utilisés, le type de contrat et de livraison ainsi qu'une approche financière, a été une aide à la décision précieuse pour les futurs habitants. »

Assistante à maîtrise d'ouvrage
Elisabeth SPIELMANN



« Le prix de vente de la parcelle incluait plusieurs prestations, dont une cuve de récupération des eaux de pluie. Elle est enterrée et propice à la réutilisation, tant pour le jardin que pour d'autres usages domestiques. »

Habitante



À RETENIR

- **Des surfaces de terrains réduites** (2 à 3 ares) avec une mitoyenneté obligatoire ;
- **Un cahier des charges architectural** précis, permettant une harmonie forte des constructions, malgré des lots « libres de constructeur » (toiture mono-pente favorable à l'installation de panneaux solaires) ;
- Une **voirie de desserte étroite et partagée**, limitant les vitesses (sens unique) ;
- Des **venelles piétonnes** bien réparties (en particulier vers le bassin central) ;
- **Des places de stationnement « visiteurs »** groupées, en complément des 2 places par parcelle ;
- **Une intégration paysagère soignée**, avec des haies en périphérie, un merlon arboré comme masque visuel et acoustique vers la route départementale ;
- **Un réseau de noues** assurant l'infiltration des eaux pluviales et un bassin de rétention planté au centre du lotissement (comme espace d'agrément) ;
- Les **eaux de toiture** doivent être raccordées à une cuve de récupération individuelle (inclue dans le prix d'achat du terrain) ;
- Un **poulailler « de quartier »**, géré collectivement.



Retrouver l'ensemble
des fiches sur

bit.ly/demozan57



Publication réalisée par _____

Cette série de fiches regroupe des projets vertueux et des communes engagées. Vous pourrez y piocher autant d'inspirations possibles pour repenser le développement résidentiel de votre territoire.

Résumées et illustrées, elles mettent en lumière une palette de réponses pour l'intensification des espaces habités, que ce soit en réhabilitant les friches, en mobilisant les bâtis vacants, ou en favorisant la densification douce. Vous y retrouverez également une synthèse des étapes de chaque projet, leurs qualités architecturales ou urbaines, mais aussi les difficultés surmontées et le décryptage des choix d'aménagement innovants.



Des exemples locaux, qui nous prouvent que la sobriété foncière est déjà à l'œuvre et facilement applicable, que les réflexions sur le développement urbain recentré sont multiples et adaptables à chaque commune, et que les alternatives sont déjà en cours.



À VOTRE ÉCOUTE



Contactez la Direction Départementale des Territoires de la Moselle, pour muscler vos idées, décliner votre trajectoire ZAN et calibrer un possible accompagnement en ingénierie.

**pour un accompagnement
en ingénierie :**

pref-ingenierie@moselle.gouv.fr

**pour la déclinaison
dans les documents d'urbanisme :**

ddt-sab@moselle.gouv.fr

Retrouvez nos autres publications sur le sujet, disponibles sur

www.aguram.org

www.caue57.com



Publication réalisée par

