Val de Fensch

AGUR AM
AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

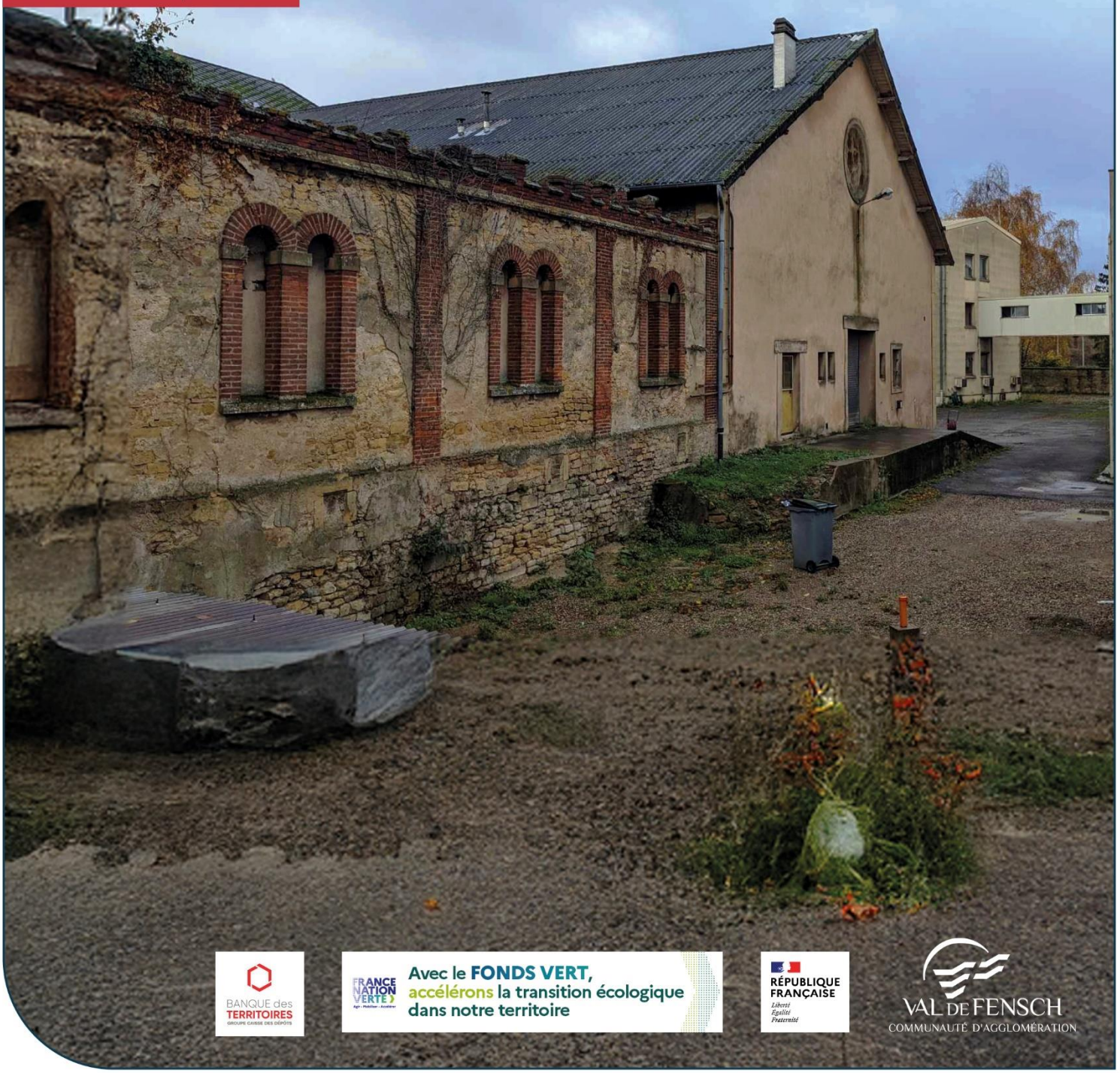
50 ans 1974-2024 de fabrique des territoires de Moselle

Observatoire DU L'HABITAT ET FONCIER

#habitat-foncier | octobre 2024

Étude

Volume 2 - FONCIER



BANQUE des TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

FRANCE NATION VERTE
Avec le FONDS VERT, accélérons la transition écologique dans notre territoire

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

VAL DE FENSCH
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

TABLE DES MATIÈRES

Introduction : La loi Climat & Résilience et ses effets sur la planification 3

Stratégie ZAN et observation territoriale 3

Observatoire foncier : Objectifs et résultats attendus 4

Contenu de l'observatoire du foncier et axe de travail pour la CA Val de Fensch 5

Volet potentiels fonciers & friches 6

Les potentiels fonciers : définition et méthode d'identification 6

Les friches constructibles : définition et méthode d'identification 9

Potentiels fonciers 10

Friches constructibles 15

Volet locaux commerciaux 19

Définition des périmètres de centre-ville 19

Superposition des deux méthodes 20

Locaux commerciaux et vacance commerciale 21

Volet surfaces non-imperméabilisées et espaces non-bâtis 24

Objectifs du volet 24

Méthodologie 24

Espaces non-imperméabilisées et imperméabilisées 26

Espaces perméables nécessaires au maintien des continuités écologiques et à la prévention des risques naturels 28

INTRODUCTION : LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE ET SES EFFETS SUR LA PLANIFICATION

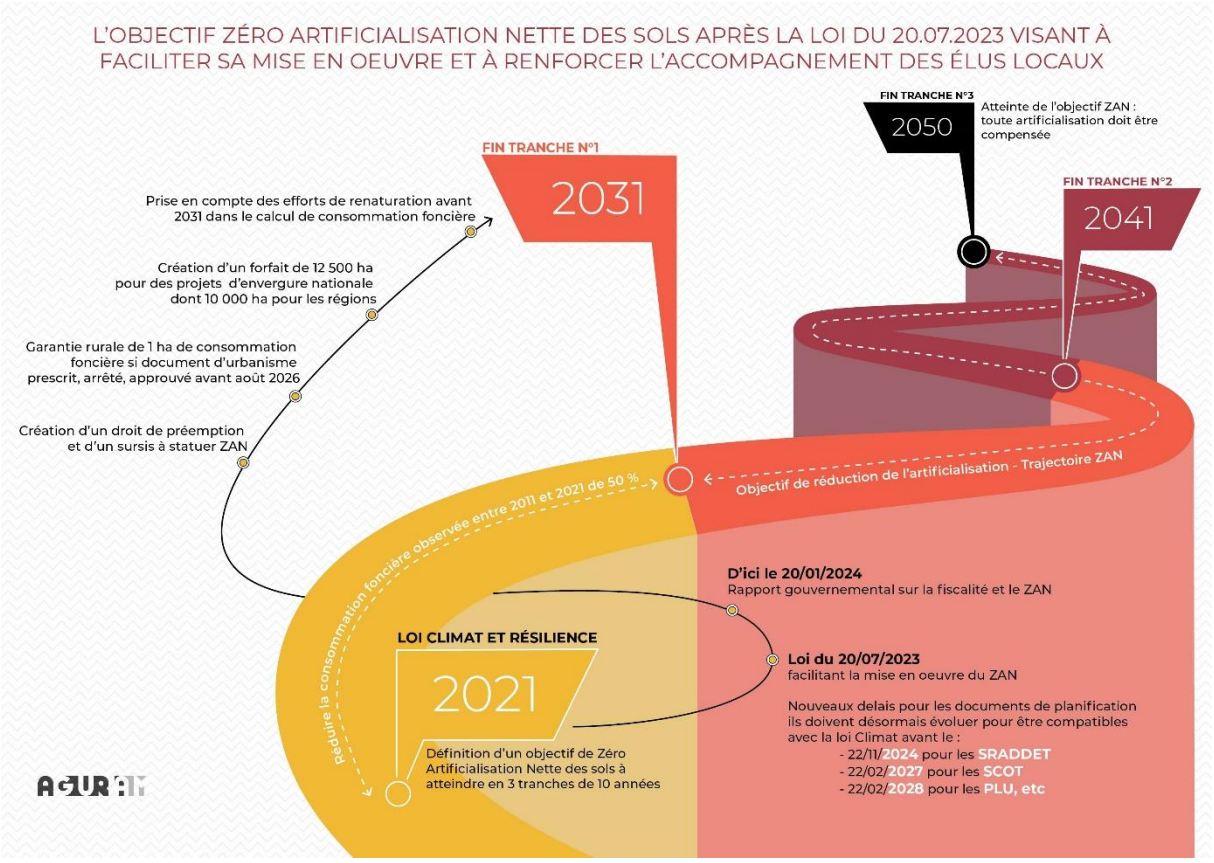
Stratégie ZAN et observation territoriale

En 2021, la loi **Climat & Résilience** marque un tournant dans l'approche française de l'aménagement du territoire, en fixant une **trajectoire de sobriété foncière à atteindre d'ici 2050**. Concrètement, cela implique une diminution progressive de la consommation de foncier agricole et naturel sur trois décennies, jusqu'à atteindre un arrêt total hors compensation d'une surface équivalente.

Dans un premier temps, une **phase transitoire** est prévue entre **2021 et 2030**, avec pour objectif de **réduire de 50 %** la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

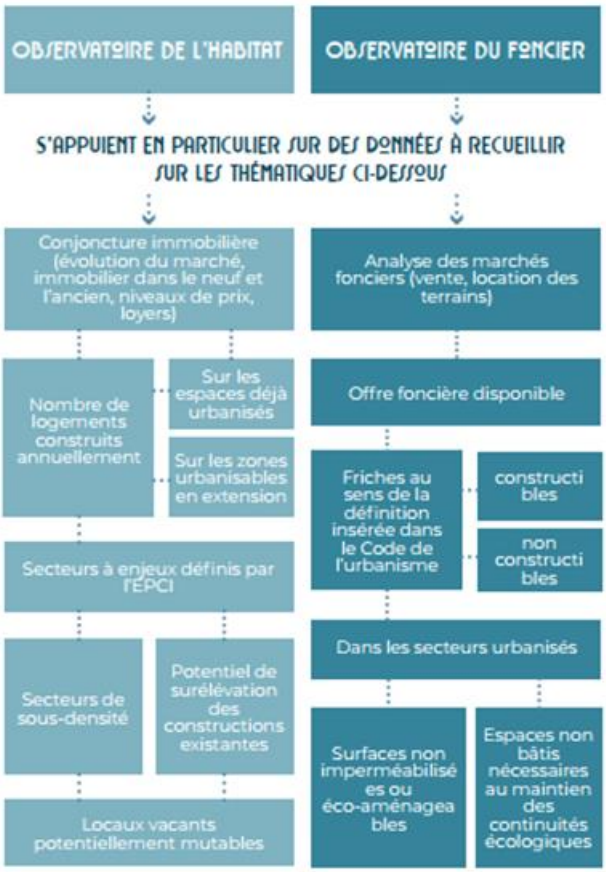
À partir de **2031**, une véritable révolution s'opérera : la **notion d'artificialisation** des sols remplacera celle de consommation foncière dans les documents de planification territoriale : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet), Schéma de Cohérence territoriaux (SCoT) et plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

À partir de cette date, les collectivités ont pour obligation de définir un **objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranches de dix années** avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols.



La trajectoire de sobriété foncière de la Loi Climat & Résilience (après la loi du 20/07/2023)

Observatoire foncier : Objectifs et résultats attendus



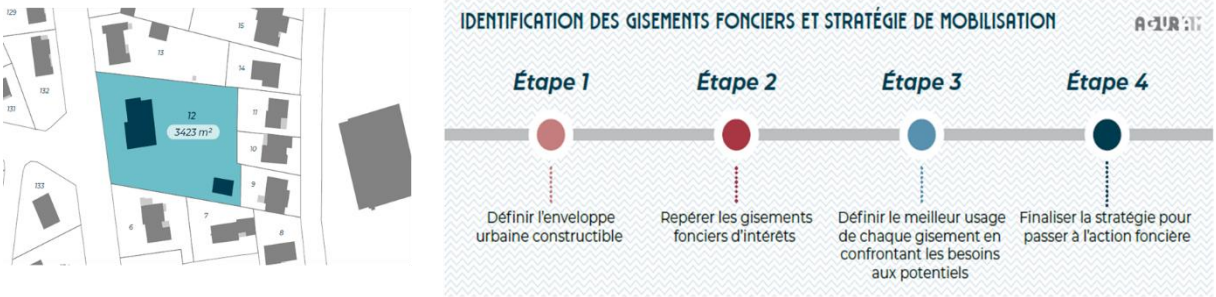
L'avènement de l'observation territoriale constitue un moyen d'atteindre les différents objectifs temporels fixés par la loi Climat pour atteindre l'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) des sols.

Les intercommunalités qui disposent d'un Programme local de l'habitat (PLH) en vigueur doivent obligatoirement mettre en place un **observatoire de l'habitat et du foncier**, 3 ans au plus tard après que le PLH a été rendu exécutoire.

L'objectif principal est de mettre en relation les projets des collectivités avec les disponibilités foncières et les futures opportunités à l'intérieur des tissus urbains existants.

Le contenu des observatoires mis en place par la Loi Climat & Résilience

Ces nouveaux observatoires doivent permettre aux élus de disposer de données fiables, actualisées et exploitables à l'échelle intercommunale. Dans la pratique, ce nouvel outil doit favoriser les réflexions préalables à la définition d'une stratégie foncière à même d'orienter les élus dans leurs choix politiques en matière d'aménagement de l'espace.



Identification des gisements fonciers et stratégie de mobilisation : les 4 étapes

Contenu de l'observatoire du foncier et axe de travail pour la CA Val de Fensch

L'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation définit précisément le contenu d'un observatoire foncier.

L'analyse doit notamment inclure un recensement :

- 1° Des **friches constructibles** ;
- 2° Des **locaux vacants** ;
- 3° Des **secteurs où la densité de la construction** reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme ;
- 4° Dans les secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale, des **surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes**[1] ;
- 5° Dans les secteurs urbanisés, des **surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** et, dans les zones urbaines, des **espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques**.

L'analyse réalisée dans le cadre de cet observatoire foncier portera sur **3 volets** :

- Potentiels fonciers & friches
- Locaux commerciaux
- Surfaces non-imperméabilisées et espaces non-bâtis

[1] Les secteurs de sous-densité ou à enjeux de surélévation et des marchés fonciers ne sont pas analysés puisqu'ils sont considérés comme des sujets non-prioritaires au regard des enjeux de développement de l'EPCI.

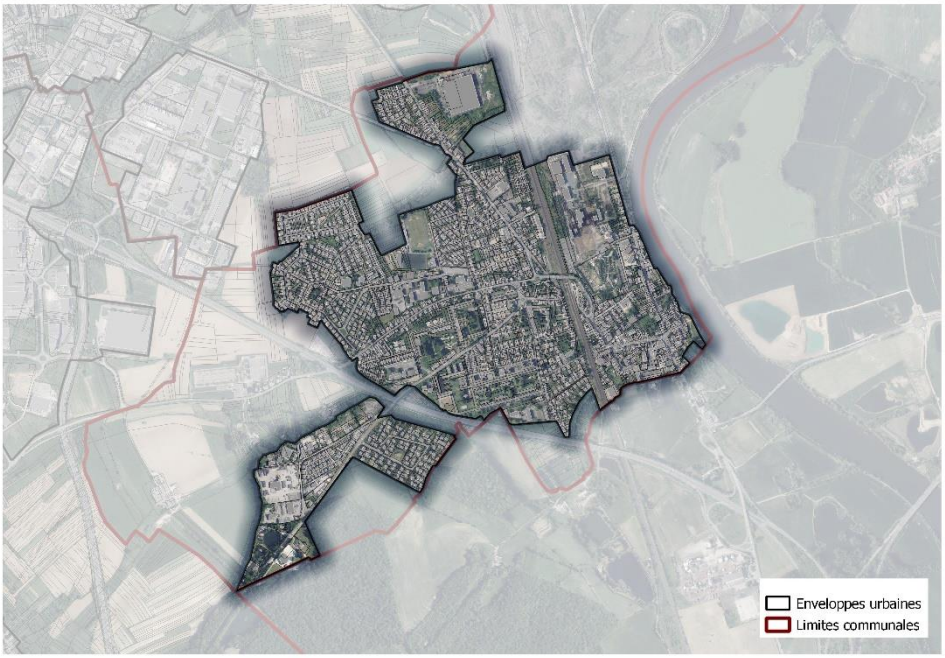
VOLET POTENTIELS FONCIERS & FRICHES

Les potentiels fonciers : définition et méthode d'identification

La définition de l'enveloppe urbaine

L'**enveloppe urbaine** est constituée du territoire urbanisé dans une continuité surfacique formée par le bâti, les rues, les espaces publics et les équipements. Elle comprend les espaces qui leur sont associés tels que les jardins et espaces de stationnement, etc.

La délimitation de l'enveloppe urbaine a pour objectif de distinguer les aménagements et projets de développement qui relèvent d'une démarche d'intensification urbaine (renouvellement urbain, densification) de ceux réalisés en extension (consommation d'espaces agricoles ou naturels).



Délimitation de l'enveloppe urbaine d'Uckange

Méthodologie et étapes de travail du volet potentiel foncier :

- Un **travail préalable** de **découpage de l'enveloppe urbaine** réalisé sur photographies aériennes.
- Identification **des dents creuses** et **cœurs d'îlots** à partir d'un traitement SIG. Le recensement des **potentiels fonciers** s'appuie sur retours des élus.
- Intégration des **zones à urbaniser** à partir des documents de planification en vigueur et bilan des surfaces réalisé à partir des documents de planification en vigueur.
- Des éléments **proposés aux communes et validés par les élus** au **cours d'ateliers de travail** en fin d'année 2023 et début 2024.

L'identification des potentiels de fonciers

DENTS CREUSES

Les **dents creuses** correspondent aux espaces interstitiels non-construits entre deux constructions existantes.

Elles disposent d'une desserte par une voirie carrossable et des réseaux à proximité (eau potable, électricité) et présentent une façade en front de rue suffisante pour accueillir une construction nouvelle. Ces espaces peuvent être des espaces privés végétalisés et sont considérés comme "densifiable'' au sein de l'enveloppe urbaine.

Dent creuse (Nilvange)

Les dents creuses recensés disposent de 2 destinations :

- ◇ Habitat : parcelles ou groupe de parcelles non bâties insérées entre deux constructions
- ◇ Économique : terrains vacants au sein de zone d'activités.

Pour réaliser le travail d'identification des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine, la méthodologie suivante a été appliquée en utilisant dans un premier temps le cadastre de la DGI de septembre 2023 :

- Garder les terrains qui ont leur centroïde dans l'enveloppe urbaine utile ;
- Supprimer les terrains qui ont un bâtiment en position centrale >=25m² ;
- Garder les terrains qui intersectent avec les buffers des routes de la BD TOPO avec une distance de recherche à 3,5 mètres ;
- Supprimer les terrains avec des buffers de 15 mètres autour des bâtiments >=25m² ;
- Garder les dents creuses dont la taille est supérieure à 400m²

Ont été supprimés, les terrains :

- dont la pente est supérieure à 10 % ;
- concernés par les zones rouges des plans de préventions des risques inondations et mouvements de terrain, et concernées par les zones des aléas inondations forts et très forts (Atlas des zones inondables).
- concernés par des cavités souterraines ;
- des sites classés ou inscrits ;
- des Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (périmètres de protection réserves naturelles, site Natura 2000, arrêté de protection de biotope, les espaces inventoriés au titre du patrimoine naturel come les ZNIEFF, Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux, cœurs de nature aquatiques, thermophiles, etc.);
- du réseau hydrographique permanent ;
- concernés par des zones humides remarquables du SDAGE ;
- des périmètres de protection des captages (immédiate et rapprochée) ;
- occupés par des routes, chemins, voies ferrées, terrains de sports et cimetières.

POTENTIELS DE MUTATION

Potentiel de mutation (Hayange)

Les **potentiels de mutation** correspondent à des bâtiments ou à des espaces urbains nus (équipements publics, parc, activités économiques) susceptibles de changer d'usage dans les années à venir.

Ils ne reposent pas sur un prétraitement mais la connaissance du terrain des élus et techniciens.

CŒURS D'ÎLOTS

Les **cœurs d'îlots** correspondent aux zones centrales des îlots urbains. Il s'agit d'espaces verts ou des jardins entourés de constructions au sein de l'enveloppe urbaine. Ces espaces ont vocation à être protégés puisqu'ils sont essentiels pour garantir la qualité de vie des riverains, garantir l'infiltration des eaux pluviales et préserver les écosystèmes urbains.

Cœur d'ilot (Nilvange)

ZONES CONSTRUCTIBLES

Zone constructible (Fameck)

Les **zones constructibles** sont des zones définies dans les PLU communaux, elles sont soit ouvertes à l'urbanisation (1AU) soit fermées et constituent des réserves foncières (2AU). Sur les zones 1AU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont mises en place pour exprimer les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement. Un croisement avec ces éléments est effectué pour dresser un **bilan des surfaces** par communes.

Les friches constructibles : définition et méthode d'identification

Depuis la loi Climat & Résilience, une définition de la notion de **friche** figure dans le Code de l'urbanisme. Il s'agit de : *« tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration, ou l'occupation totale ou partielle, ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables »*. Un nouveau décret datant de décembre 2023 a permis d'identifier deux nouveaux critères d'identification des friches :

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

Les **typologies de friches** recensées dans le cadre de l'observatoire correspondent aux sites d'origine :

- industrielle ;
- militaire ;
- administrative et d'équipement ;
- commerciales et d'activité d'une certaine ampleur (supérieur à 500m²) [2]
- ferroviaire ;
- hospitalière ;

Le travail d'identification des friches s'appuie sur l'**Atlas des friches régional de l'Établissement Public Foncier Grand-Est (EPFGE)**, alimenté par les 3 agences d'urbanisme de l'ancienne région Lorraine : Scalen, l'Agape et l'Aguram.

Les Grands Bureaux Wendel en cours de reconversion (Hayange)

Méthodologie et étapes de travail du volet friches :

- **1] Recensement** et **identification des sites en friche sur le territoire** (Qualification de la friche par origine, étape de reconversion et vocation) à partir de l'atlas des friches et analyse de terrain
- **2]** Calcul d'un indicateur de **dureté foncière** pour chaque site et d'un **indice reconversion** pour les sites sans vocation prédéfinie.
- **3]** Des **éléments proposés aux communes et validés par les élus** au cours **d'ateliers de travail** en fin d'année 2023 et début 2024.

[2] N'ont pas été pris en compte dans cette catégorie les locaux commerciaux vacants de centre-ville et les logements inoccupés.

Potentiels fonciers

Dents creuses : Un potentiel de 32,3 hectares mobilisables dont près de la moitié pour de l'activité

Au sein des enveloppes urbaines des 10 communes de la CA Val de Fensch, **243 dents creuses** sont recensées Ces espaces constituent un gisement foncier de **32,3 ha** confondant activités économiques et habitat Il existe 18,5 ha propices à la création de logements et 13,8 ha susceptibles d'accueillir des entreprises.

Quatre communes se démarquent en comptant plus de 20 dents creuses chacune sur leur territoire : Fameck, Florange, Algrange et Hayange. Ensemble, elles totalisent plus des trois quarts des dents creuses de l'EPCI, soit 88 % représentant 33 hectares. Les 6 autres communes ne représentent chaque moins de 1,5 hectares de dents creuses. Elles sont plus contraintes en la matière.

Trois communes se singularisent par la présence de dents creuses à vocation économique. Deux d'entre elles occupent une place importante dans la réparation des surfaces. Il s'agit des 2 communes disposant de zones d'activités : Fameck, qui regroupe 68 % des dents creuses économiques (soit 9,6 ha), et Florange, 44 % de dents économiques (soit 3,8 ha).

Dent creuse économique (Florange)

Dent creuse habitat (Nilvange)

COMMUNES	*DENTS CREUSES - Nombre*	*DENTS CREUSES – Nombre total*	DENTS CREUSES – *Détail surface*	DENTS CREUSES – *Total surface*
ALGRANGE	27	27	1,9	1,9
FAMECK	49 + *8 (éco)*	57	4,4 + *9,6 (éco)*	14
FLORANGE	55 + *7 (éco)*	62	4,8 + *3,8 (éco)*	8,5
HAYANGE	21	21	1,9	1,9
KNUTANGE	6	6	0,3	0,3
NEUFCHEF	12	12	1,4	1,4
NILVANGE	10 + *1 (éco)*	11	0,9 + *0,4 (éco)*	1,3
RANGUEVAUX	22	22	0,9	0,9
SÉREMANGE-ERZANGE	11	11	0,8	0,8
UCKANGE	14	14	1,2	1,2
TOTAL EPCI	**227 + *16 (éco)***	**243**	**18,5 ha + *13,8 ha (éco)***	**32,3 ha**

POTENTIELS DE MOBILISATION DES DENTS CREUSES / Additif :

Les hectares de dents creuses à vocation habitat font l'objet d'un traitement SIG (cf méthode détaillé p.X). Le croisement de ce travail informatique avec la connaissance des élus au regard de leurs connaissance dites "de terrain" a produit un résultat de 18,5 hectares de dents creuses à vocation d'habitat. Cette analyse concentrée principalement sur des parcelles privées ne tient pas compte des différents aspects de dureté (et ainsi de rétention) foncière ou de leur contraintes environnementales et géographiques... Un travail plus fin doit être effectué pour déterminer le potentiel mutable de ces dents creuses à court / moyen / long terme.

Cœurs d'îlots :

Au sein des enveloppes urbaines des 10 communes de l'EPCI, plus de **110 hectares** de **cœurs d'îlots** sont répertoriés. La répartition des surfaces des cœurs d'îlots est proportionnelle à la taille des enveloppes urbaines :

- Fameck, Florange et d'Hayange concentrent plus de la moitié de la surface des cœurs d'îlots (53 % soit 60 ha) ;
- Ranguevaux, Knutange et Neufchef regroupent seulement 10,8 % de ces superficies.

COMMUNES	*CŒURS D'ILOTS – Surface (ha)*	*ENVELOPPE URBAINE – Surface (ha)*
ALGRANGE	11,6	181,2
FAMECK	22,8	470
FLORANGE	18,4	637
HAYANGE	18,4	520,6
KNUTANGE	3,7	70,7
NEUFCHEF	4,4	97,3
NILVANGE	5,5	155,4
RANGUEVAUX	0,9	30,1
SÉREMANGE-ERZANGE	16,2	247,6
UCKANGE	9,7	227,3
TOTAL EPCI	**112,1 ha**	**2 637,2 ha**

Ces répartitions sont principalement liées au regard des périmètres des enveloppes urbaines. Plus une commune dispose de cœurs d'îlots, plus elle bénéficie d'espaces de respiration et d'espaces verts dans son enveloppe urbaine. À l'inverse, moins une commune en possède, plus elle est densément urbanisée.

Potentiel de mutation

54 potentiels de mutation sont recensés sur 8 communes (seules Ranguevaux et Neufchef ne sont pas concernées). Ces tissus urbains qui pourraient changer prochainement d'affectation représentent à **46 hectares.**

Florange concentre le plus de potentiels de mutation sur son territoire (16). En terme de surface, la commune représente un tiers des potentiels de la CAVF (33 % soit 15,2 hectares). Ensuite, suivent les communes d'Hayange (12 potentiels pour 7,6 ha), puis de Knutange (8 potentiels pour 2,3 ha).

Les potentiels de mutation les plus importants en superficie concernent :

- L'extension d'un parc communal à Nilvange (12 ha)
- Le futur projet économique sur la partie nord de site RFF (4,2 ha) ;
- La création d'une future résidence à Hayange (2,5 ha) ;
- La création d'un parc public ouvert rue du Moulin à Fameck (1,8 ha) ;
- Le futur parc public ouvert rue du Moulin à Fameck (1,6 ha).

Potentiel de mutation (Algrange)

COMMUNES	*POTENTIEL DE MUTATION - Nombre*	*POTENTIEL DE MUTATION – Surfaces (ha)*
ALGRANGE	3	2,3
FAMECK	4	2,3
FLORANGE	16	15,2
HAYANGE	12 *(dont 1 à cheval sur Nilvange)*	7,6
KNUTANGE	8	1,4
NEUFCHEF	3	0,6
NILVANGE	2 *(dont 1 à cheval sur Hayange)*	15,9
RANGUEVAUX	0	0
SÉREMANGE-ERZANGE	0	0
UCKANGE	5	0,4
TOTAL EPCI	**54**	**46,1 ha**

Zones AU

37 zones AU sont actuellement inscrites dans les PLU communaux. Elles se composent de :

- 26 zones 1AU à destination pour de l'habitat
- 5 zones 1AUX à destination pour de l'activité économique
- 2 zones 1AUEp à destination d'équipement
- 4 zones 2AU de réserves foncières

2 396 logements sont estimés parmi les **26 zones AU pour de l'habitat**[3] dont près de ¾ situés en dehors des enveloppes urbaines (74 % soit 1 675 logements).

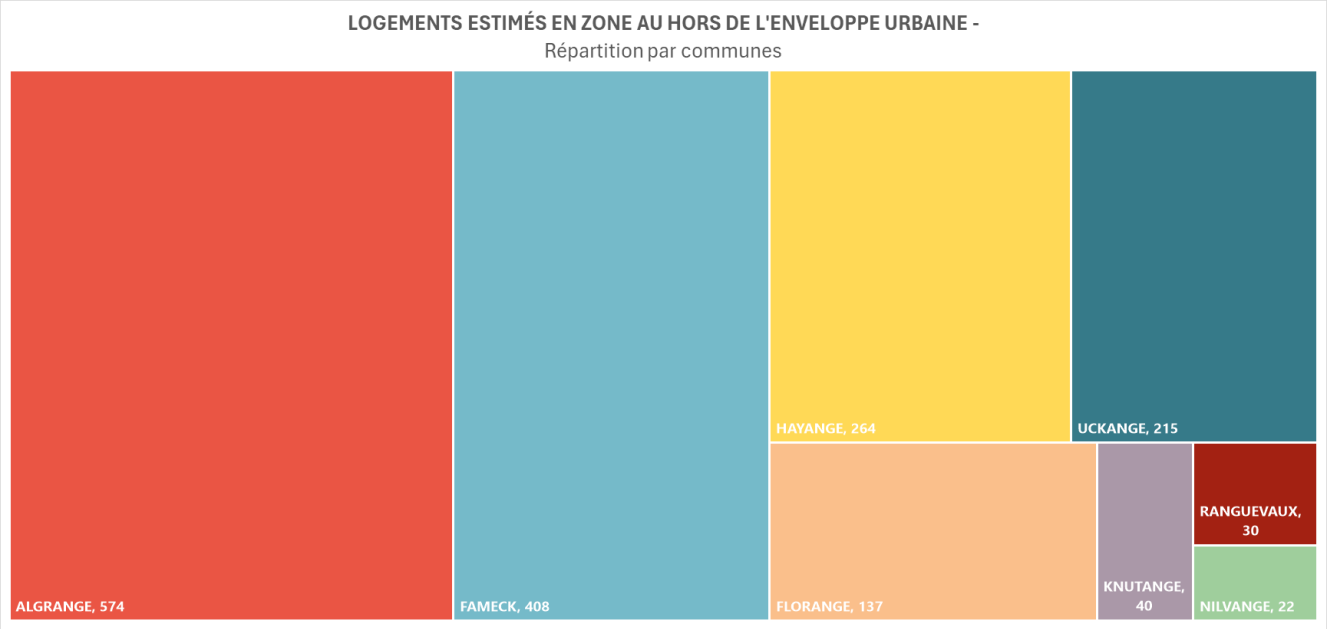
Algrange, Fameck [4], Florange, Uckange et Hayange comprennent plus de 200 logements estimés dans leurs zones AU. Ces quatre communes représentent 95 % des droits à construire du total de l'EPCI.

Logements en cours de construction dans le Domaine Saint-Pierre (Florange)

SYNTHESE / OPÉRATION DE LOGEMENTS DEPUIS 2013 + LOGEMENTS PROJETÉS EN ZONE AU				
COMMUNES	*NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS DEPUIS 2013*	*NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS EN ZONE AU*	*DONT HORS DE L'ENVELOPPE URBAINE*	*% HORS DE L'ENVELOPPE URBAINE*
ALGRANGE	225	899	574	65 %
FAMECK	1014	504	408	83 %
FLORANGE	1025	232	137	44 %
HAYANGE	567	264	264	100 %
KNUTANGE	119	217	40	57 %
NEUFCHEF	137	0	0	0 %
NILVANGE	47	22	22	100 %
RANGUEVAUX	41	30	30	100 %
SÉREMANGE-ERZANGE	137	0	0	0 %
UCKANGE	585	105	215	100 %
TOTAL EPCI	**3927**	**2 273**	**1675**	**74 %**

[3] Sources : Chiffres (exact et estimés) des plans locaux d'urbanisme communaux et retours des ateliers communaux

[4] NB : Les construction de logements sur la ZAC de la Feltière ne sont comprises dans les zones à urbaniser



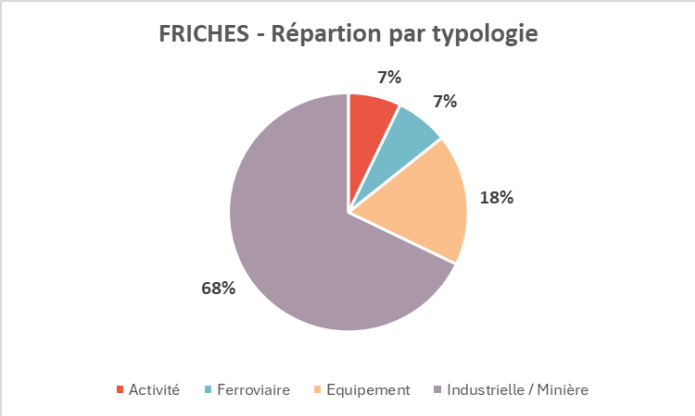
Livrables cartographiques en annexe :

- **Potentiel foncier – Cœurs d'îlots et parcelles foncières communales**
- **Potentiel foncier – Carte des propriétaires privés**
- **Potentiel foncier – Carte de synthèse**

Friches constructibles

Une forte dominance des friches industrielles

Le territoire compte un total de **28 friches**. Ces espaces occupent **544,8 ha**.



La vallée de la Fensch a été fortement marqué par l'activité industrielle, particulièrement sidérurgique. Actuellement, plus des **¾ des friches** (**68 % soit 19 sites**) de l'EPCI sont issues de cette **activité industrielle et minière**. En terme de surface, elles représentent **95,5 % de la superficie totale des friches** (soit 519 ha).

Cette proportion élevée s'explique principalement par quatre sites de grande envergure : les trois crassiers de Marspich, Konacker et Uckange, ainsi que le vaste site ArcelorMittal qui s'étend sur Sérémange-Erzange, Hayange et Florange représentent 402 hectares.

Avec **5 sites**, les friches de type **équipements** représentent près de **17 %** des sites pour **7,3 ha**. Les 3 sites les plus importants en surface concerne : l'ancien stade et terrain d'entrainement à Nilvange (2,6 ha), l'ancienne station d'épuration à Florange (2,3 ha) et le lycée Gaspard Monge à Knutange (1,8ha).

FRICHE - Typologie	FRICHES – *Surface (ha)*
INDUSTRIELLE / MINIERE	518,9
FERROVIAIRE	18,5
EQUIPEMENT	7,3
ACTIVITE	0,4
TOTAL EPCI	**544,8 ha**

Les friches restantes sur la CAVF sont issues d'autres origines : **ferroviaire** (2 sites pour 18,5 ha) et **activité** (2 sites pour 0,4 ha).

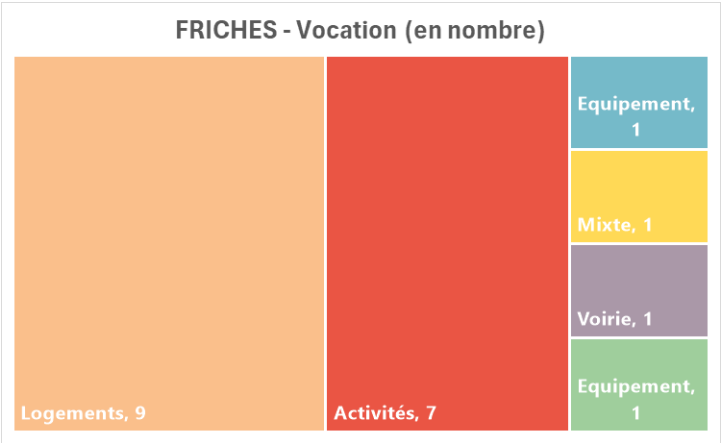
COMMUNES	FRICHES - *Nombre*	FRICHES – *Surface (ha)*
ALGRANGE	**5** *(dont 2 sites partagés avec Nilvange)*	42,8
FAMECK	**0**	0
FLORANGE	**9** *(+ 2 sites partagés avec Uckange et Hayange)*	143,1
HAYANGE	**4** *(dont 1 site partagé avec Nilvange, et 1 site partagé avec Sérémange-Erzange et Florange)*	125,5
KNUTANGE	**1**	1,8
NEUFCHEF	**0**	0
NILVANGE	**3** *(+ 1 site partagé avec Algrange, 1 site partagé avec Hayange et 1 site partagé avec Sérémange-Erzange)*	41,8
RANGUEVAUX	**0**	0
SÉREMANGE-ERZANGE	**2** *(+1 site partagé avec Hayange, et 1 site partagé avec Florange)*	108
UCKANGE	**4** *(dont un partagé avec Florange)*	81,8
TOTAL EPCI	**28**	**544,8 ha**

Des friches en cours de reconversion, sur lesquels les projets sont les plus présents

Plus des **2/3 des friches** font déjà l'objet d'une **vocation prédéfinie** (**71 %** soit **20 sites**).

Sur ces 20 sites ayant une vocation, la **vocation résidentielle** est la plus prisée avec près de la moitié des sites destinés à un projet d'habitat (45 % soit 9 sur 20 sites). Parmi ces projets, la **ZAC de la Paix** et de **l'ancien siège du carreau Wendel** sont parmi les plus emblématiques, avec respectivement 500 et 120 logements projetés.

Site Champagnerie – Friche industrielle (Uckange)



Les autres vocations identifiées sont les suivantes : activité (7), équipements (1), mixte (1), voirie (1).

Le traitement de ces friches constitue une priorité importante pour la collectivité. Actuellement, **6 sites** sont en **cours d'aménagement**. Parmi les projets les plus avancés :

- la ZAC de la Paix à Algrange : les premiers travaux de viabilisation sont en cours pour une finalisation d'ici 2030 ;
- la friche RRF Nord (ancien site SNCF) à Florange : elle accueillera le futur dépôt de véhicule du SMITU[5] ;
- le crassier d'Uckange fait l'objet de 5 permis en cours pour accueillir des activités.

Ancienne école – Friche d'équipement (Nilvange)

Cependant, certains sites restent en phase **initiale**, **sans action connue** ou en **phase d'études**, parfois en raison du manque de projets pertinents (comme l'ancienne station d'épuration à Florange) ou de contraintes trop fortes (tel que la friche RFF[6] sud à Florange ou du crassier de Marspich sur les communes d'Hayange, Florange et Serémange-Erzange).

[5] Syndicat Mixte des Transports Urbains Thionville-Fensch
[6] Réseau ferré de France

POTENTIELS DE RECONVERSION DES FRICHES À DESTINATION D'HABITAT / ADDITIF :

En raison de leurs contraintes et de leurs vocations, toutes les friches présentées ne sont pas propices à la **création de logements**.

Les friches situées sur un espace naturel, comme l'ancienne carrière de Marspich sont peu propices à accueillir de l'habitat du fait de leurs contraintes environnementales. Celles situées dans l'enveloppe urbaine, telles que l'ancienne école de Nilvange, sont plus favorables à des projets résidentiels.

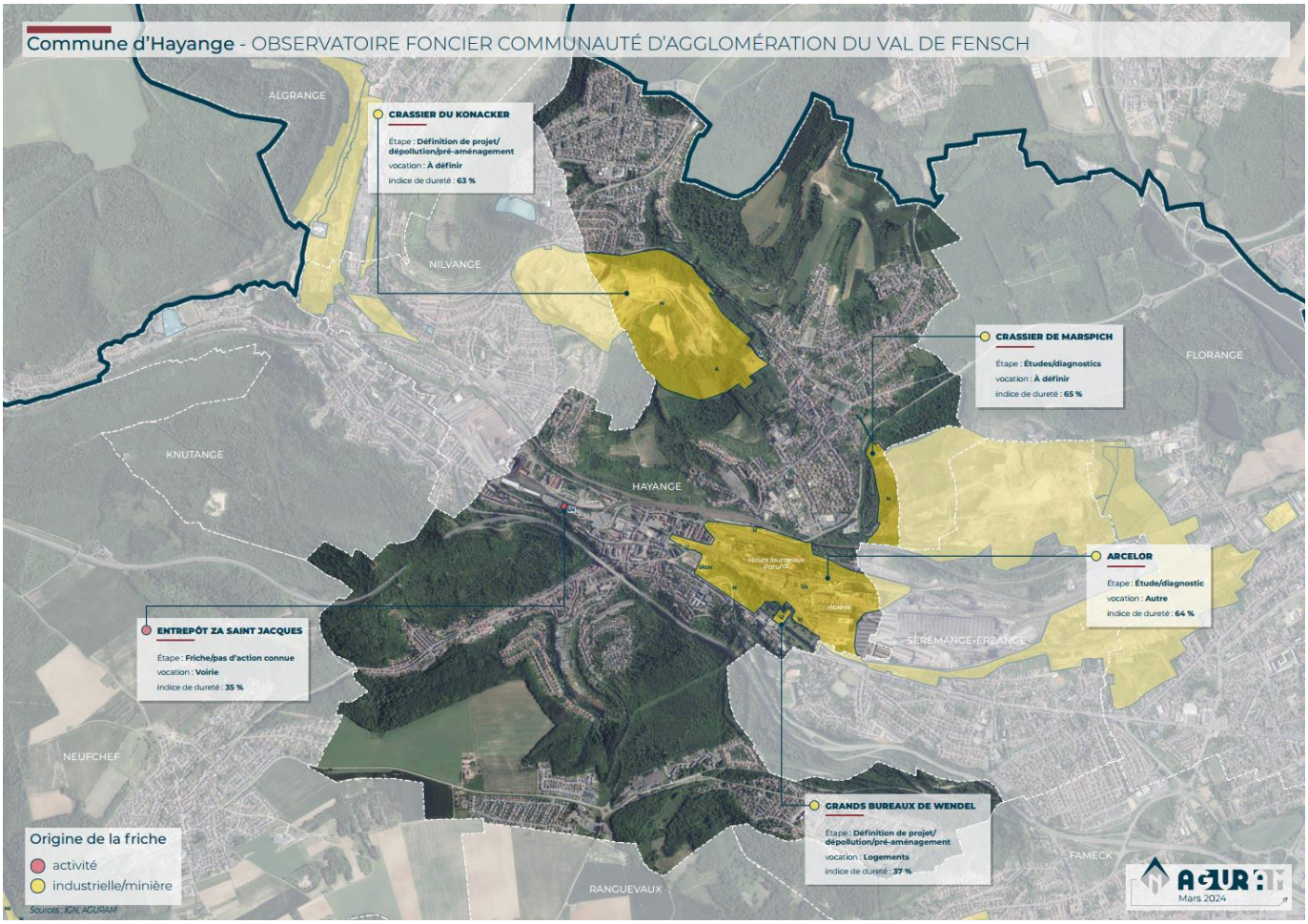
De plus, certains sites, bien que prévus pour une reconversion résidentielle, ne pourront être transformés qu'à moyen ou long terme (cas de l'ancien site sidérurgique de la ZAC de la Paix où il a fallu plus de 15 ans pour concrétiser le projet).

En résumé sur les **28 friches (545 ha)** :

- **10 friches** sont dédiées au **logement** (**80,2 ha)** – *mais pour la plupart la reconversion est soit déjà initiée (ZAC de la Paix et ancien lycée de Knutange) ou soit nécessite du temps (crassier du Konacker sur la partie Nilvange)* – En excluant ces 3 sites en cours d'aménagement et à temporalité longue, les potentiels mutables en logements restants s'élèvent à **7 sites (12 ha).**
- Parmi les **7 sites sans vocation définie**, 2 sites pourraient être reconvertis en logements :
    - les anciens hauts fourneaux d'Arcelor (153 ha), mais cela reste un projet à long terme dont les différentes futures vocations demeurent à définir ;
    - le site Champagnerie à Uckange qui représente seulement 1 ha.
- Les **11 friches** restantes sont dédiées à d'autres vocations

Pour affiner cette analyse, **deux indices** ont été construits (détaillées en annexes du volet Foncier de l'OHF) :

- **Indice de dureté foncière** (pour l'ensemble des sites) : évalue les différentes contraintes environnementales, foncières et réglementaires
- **Indice de reconversion** (pour les sites ne disposant pas de vocation) : identifie les reconversions préférentielles.



Exemple de cartographie sur le volet friches – Recensement et analyse (Hayange)

Livrables cartographiques en annexe :

- **Carte des friches par communes** – Recensement et analyse (origine / étape / vocation / indice de dureté)
- **Détail des indices de dureté** pour l'ensemble des sites et des **indices de reconversion** pour les sites ne disposant pas de vocation

VOLET LOCAUX COMMERCIAUX

La **démarche proposée dans le cadre de l'observatoire foncier** se concentre sur **la vacance commerciale dans les cœurs de villes et villages**.[7]

Définition des périmètres de centre-ville

L'enjeu est de proposer une **méthodologie** de **délimitation pour définir les centres-villes** qui seront validés par les élus afin d'obtenir des **périmètres partagés**. Nous avons retenu le croisement de deux méthodes.

Méthode n°1 : attribution d'un score

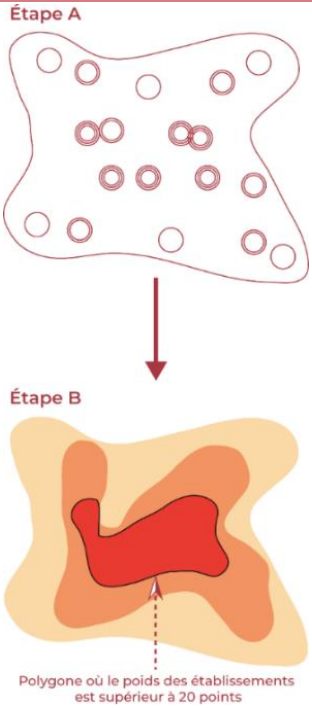
PONDÉRATION DES DONNÉES

Dans cette première méthode, les **établissements** sont hiérarchisés selon leur **importance** :

- Chaque service, commerce et équipement **se voit attribuer un point** dans la base de données.
- Un point supplémentaire est accordé s'il s'agit d'un **commerce de diversité** [25 types sur 99 dans la nomenclature NAF[8]].
- Les établissements concernés sont : restaurants, banques, assurances, agences immobilières, administration, enseignement, etc. Un point supplémentaire est accordé si **l'établissement** se **situe à l'intérieur des zones de tissus urbains anciens** des Plan locaux d'urbanisme.

Illustration de la méthode de pondération

DÉFINITION D'UN NUAGE DE POINTS PONDÉRÉS



À partir des données pondérées, la méthode SIG suivante a été appliquée pour déterminer les nuages de points. Le résultat donne une **concentration** de polygones à l'endroit où les **commerces/équipements** comprennent un score important (supérieur à 20).

Construction d'une carte de chaleur de commerces/équipements via une méthode SIG

[7] La vacance résidentielle est un axe de travail ayant fait l'objet d'une analyse détaillée dans le cadre de l'observatoire de l'habitat

[8] Nomenclature d'activités française

Méthode n°2 : algorithme sur la densité apparue

La seconde méthodologie s'appuie sur la densité apparue, de chaque point [1 établissement = 1 point]. Dans cette seconde méthode, **les points en entrée se voient attribuer un groupe** [« cluster »] en fonction de deux paramètres qui sont :

- Le **nombre minimal de points** qui peut créer un groupe (5 points).
- La **distance maximale entre deux points** d'un même groupe. (50 mètres).

→ **Les meilleurs résultats concernent les groupes de 5 points minimum avec une distance maximale de 50 mètres entre deux points.**

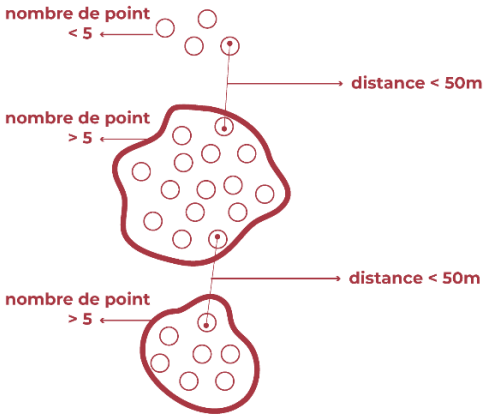
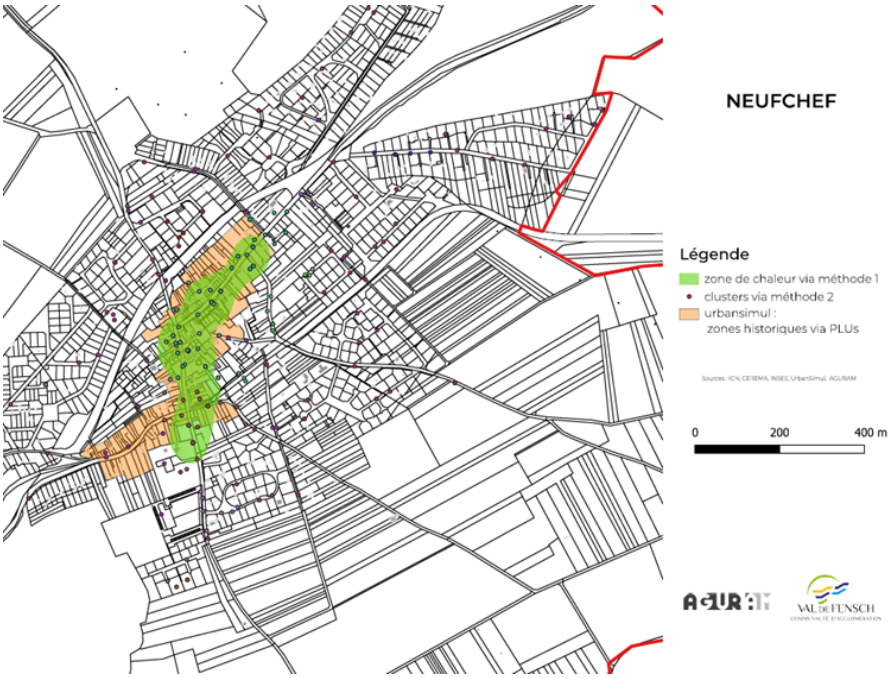


Illustration de la méthode de l'algorithme de la densité apparue

Superposition des deux méthodes

Cette méthode sur la **densité apparue** nous donne des groupes que l'on peut faire **correspondre** avec les polygones de la **méthode 1** (carte de chaleur via application d'un score) ou les **centres historiques** (PLU filtrés).



Exemple de superposition des méthodes sur fond cadastral / Commune de Neufchef

Méthodologie et étapes de travail du volet locaux commerciaux :

- **1]** Construction des **périmètres commerciaux des centres-villes** à partir d'une méthodologie SIG
- **2]** Identification des **locaux commerciaux via les données MAJIC** (Mise à jour des informations cadastrales) **2023** et **validation par relevé de terrain**
- **3]** Prise en compte des **retours des communes** et **validation des travaux**

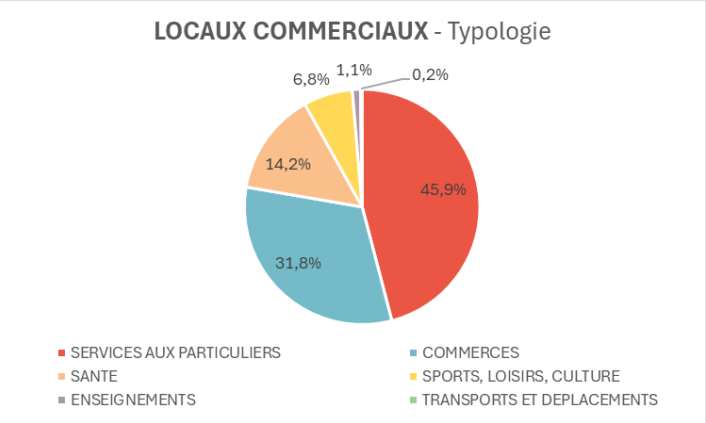
Locaux commerciaux et vacance commerciale

L'EPCI compte **14 périmètres de centre-ville** sur son territoire. Les communes d'Hayange (3) et de Fameck (2) sont les seules à en avoir plus d'un. Ces périmètres couvrent un total de **119 hectares**. En tant que ville-centre, Hayange possède la plus grande superficie de centre-ville (34 hectares, suivie de Fameck et Florange (17 hectares chacune). Ensemble, ces trois communes représentent plus de la moitié de la superficie des périmètres de centre-ville (58 %).

Dans les centres-villes, plus de **540 locaux commerciaux** sont recensés, avec un **taux de vacance** de **22,2 %,** soit 118 locaux vacants.

La vacance commerciale est particulièrement élevée dans 3 communes, qui concentrent plus de 30 % de cette vacance : Ranguevaux (100 %[9]), Nilvange (31,4 %). Seules 4 communes situent en-dessous de la moyenne de l'EPCI Fameck (8,5 %), Florange (9,1 %), Uckange (12,8 %) et Serémange-Erzange (14 %).

COMMUNES	*PERIMETRE DE CENTRE VILLE - Superficie*	LOCAUX COMMERCIAUX - Nombre	LOCAUX COMMERCIAUX VACANTS - Nombre	VACANCE COMMERCIALE (en %)
ALGRANGE	10,6	56	17	30,4 %
FAMECK	17,6	47	4	8,5 %
FLORANGE	17,5	33	3	9,1 %
HAYANGE	34	234	60	25,6 %
KNUTANGE	5,1	27	7	25,9 %
NEUFCHEF	7	17	4	23,5 %
NILVANGE	9	35	11	31,4 %
RANGUEVAUX	0,3	2	2	100 %
SÉREMANGE-ERZANGE	11,3	50	7	14 %
UCKANGE	7,4	39	5	12,8 %
TOTAL EPCI	**119,9**	**540**	**120**	**22,2 %**



Les 3 typologies de commerces présents sur l'intercommunalité concernent :

- Les **services aux particuliers** (45,9 %) ;
- les **commerces** (31,8 %) ;
- la **santé** (14,2 %).

Les typologies restantes représentent une part de moins de 15 % dans le total des typologies : santé (14,2 %), sport/loisirs/culture (6,8 %), enseignements (1,1 %), transport et déplacement (0,2 %).

[9] Ce chiffre doit être nuancé en raison du faible nombre de locaux commerciaux dans la commune de Ranguevaux, où seulement 2 locaux commerciaux sont présents.

Un **indice de dureté** a été construit afin de hiérarchiser les atouts et contraintes des locaux commerciaux vacants. Cet indice de dureté combine les variables suivantes :

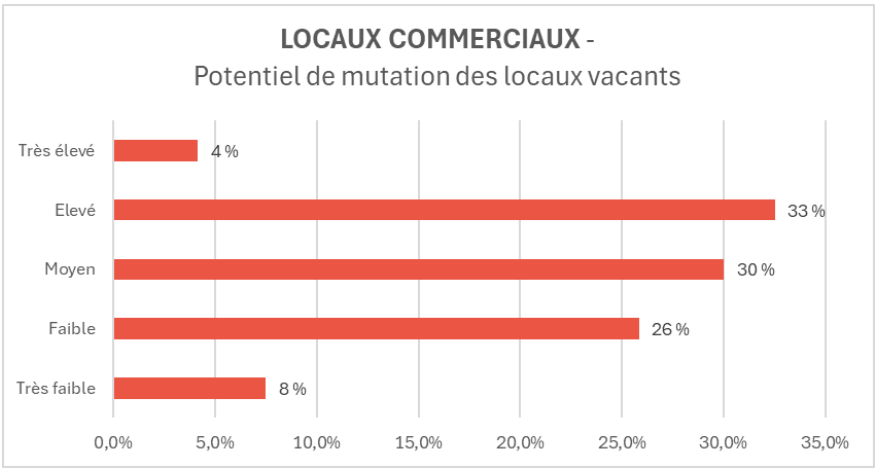
- l'état de la vitrine
- la présence d'une place de stationnement à moins de 50 mètres ;
- la situation à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus ;
- la non-disposition d'un trottoir aux dimensions règlementaires pour accueillir les personnes à mobilités réduites (PMR) ;
- la présence d'un accès conforme à la règlementation des accès PMR ;
- les hauteurs de marches pour accéder au local ;
- l'accès transformable pour correspondre à la règlementation des accès PMR.

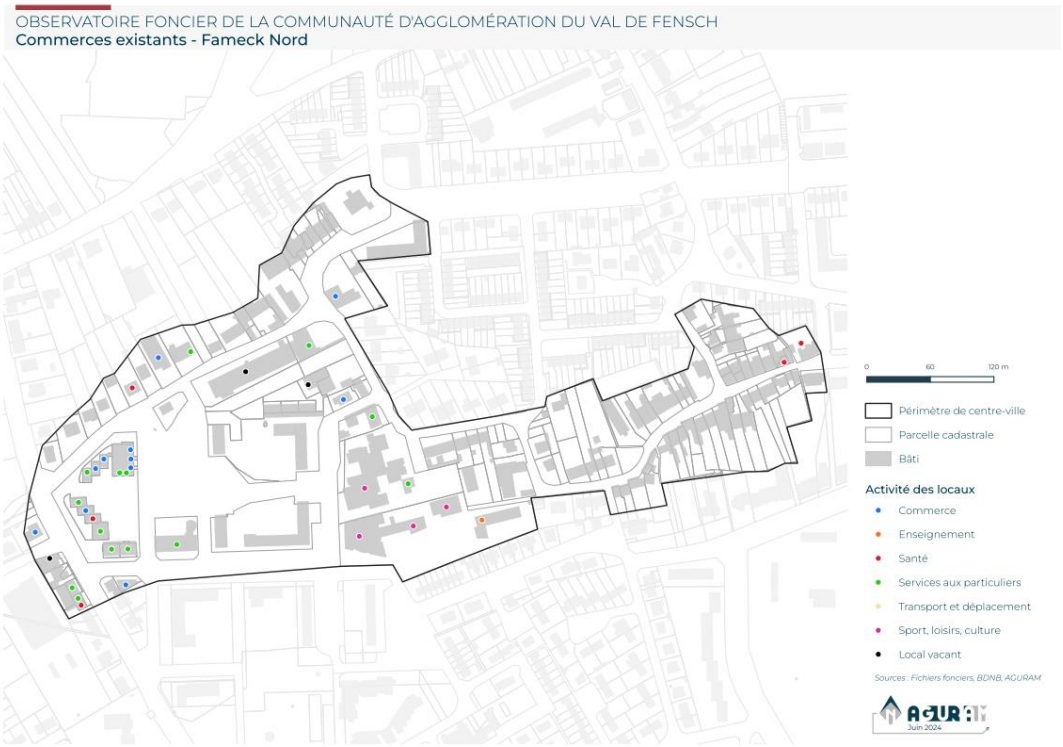
Local commercial vacant – 17 avenue Jeanne d'Arc (Fameck)

À partir des variables définies ci-dessous, **5 catégories** ont été définies dans le cadre de l'indice pour évaluer les locaux selon leur mutabilité. Plus le local possède un indice de dureté élevé, plus ce dernier est favorable à une mutation. À l'inverse plus le local comprend un indice de dureté faible, plus il comprend des contraintes à la réhabilitation.

Le potentiel de mutation des 120 locaux vacants est assez homogène au regard des différentes catégories :

- **plus d'un tiers des locaux commerciaux** (44 locaux vacants) comprennent un potentiel de **mutation élevé et très élevé** ;
- **plus d'un tiers** (40 locaux vacants) possèdent un potentiel de mutation **faible et très faible** ;
- **moins d'un tiers** comprennent un potentiel de mutation **moyen** (36 locaux vacants).





Exemple de cartographie sur le volet locaux commerciaux – Potentiel de mutation (Fameck Nord)

Exemple de cartographie sur le volet locaux commerciaux – Potentiel de mutation (Algrange)

Livrables cartographiques en annexe :

- **Typologie et vacance des locaux commerciaux** – *Périmètre de centre-ville (Source : Sirene – Analyse de terrain Aguram)*
- **Potentiel de mutation des locaux commerciaux** - *Périmètre de centre-ville (Source : Sirene – Analyse de terrain Aguram)*

VOLET SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES ET ESPACES NON-BÂTIS

Objectifs du volet

La démarche mise en œuvre permet d'identifier, à l'intérieur des enveloppes urbaines définies à l'étape précédente (partie potentiel foncier), les surfaces suivantes :

- **Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** pour compléter les cœurs d'îlots [10] : identification des surfaces perméables (bosquet, prairie, verger, fourré/friche/délaissé, espace vert, jardin privé, etc.) et catégorisation des espaces verts publics en fonction de leur couvert arboré (non arboré, peu arboré, arboré).
- **Les surfaces imperméables non-bâties :** identification et catégorisation des surfaces imperméables non bâties (parking, cours d'école, place/placette, terrain de sport, etc.) dont certaines pourraient faire l'objet de projets de renaturation ou de densification.
- Les **surfaces nécessaires au maintien des continuités écologiques et à la prévention des risques naturels** en réalisant un croisement entre les surfaces non imperméabilisées et les enjeux biodiversité et risques naturels[11].

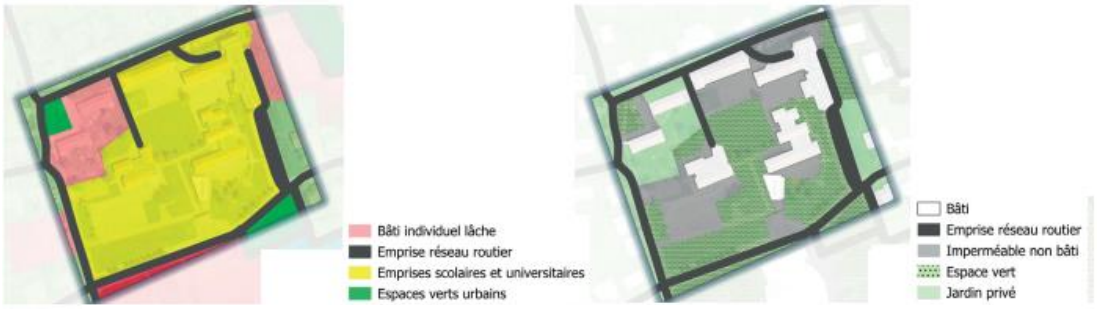
Méthodologie

Identification des surfaces non-imperméabilisées et non-bâties

Les données **OCSGE2** (OCcupation du Sol à Grande Échelle de la Région Grand Est - millésime 2021, paru en février 2024) ont été utilisées pour identifier les surfaces perméables.

Les données sont réparties selon 4 niveaux emboités, où le niveau définit la précision de description du milieu. Le premier niveau permet de dissocier 5 grandes occupations des sols : territoires artificialisés, territoires agricoles, espaces forestiers et semi-naturels, zones humides et surfaces en eau. Les niveaux 2 à 4 renseignent ensuite une typologie du milieu de plus en plus précise. Enfin, un 5ème niveau identifie, pour les territoires artificialisés, le caractère perméable ou non du sol.

Les données ont été retravaillées avec un nouveau champ plus détaillé « occsol_cat_AGURAM » qui permet de catégoriser les espaces perméables et imperméables non bâtis. Les éventuelles erreurs d'occupation du sol présentes dans les données OCS GE2 n'ont pas été corrigées.



Extrait du niveau 4 d'OCS GE2 (à gauche) et d'occsol_cat AGURAM (à droite)

[10] Le terme de **surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** est lié à l'article L151-22 du Code de l'urbanisme, qui prévoit que le règlement des PLU : *« peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».*

[11] Le terme d'**espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques** au sein de l'enveloppe urbaine, fait lui référence à l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (dernier alinéa), qui prévoit que le règlement des PLU peut *« localiser […] les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».*

Identification des surfaces non-imperméabilisées nécessaires au maintien des continuités écologiques et à la prévention des risques naturels

3 catégories de surfaces ont été identifiées sous SIG :

◇ Les **surfaces perméables à préserver**, qui comprennent :
- Les cœurs d'îlots.
- Les potentiels de mutation (uniquement les projets de création de parcs).
- Les dents creuses qui concentrent des enjeux risques naturels/biodiversité.
- Les espaces perméables des emprises scolaires (en lien avec les projets de renaturation des cours d'écoles).
- Les autres espaces perméables qui concentrent le plus d'enjeux risques naturels/biodiversité *(nombre total d'enjeux risques/biodiversité ≥ 3, à l'exception des espaces perméables qui concentrent un nombre total d'enjeux inférieur à 3 mais qui recoupent des zones rouges inconstructibles des PPRi[12] et PPRmt[13]).*

◇ Les **surfaces perméables à « densifier »**, qui comprennent :
- Les dents creuses (exceptées celles qui concentrent des enjeux risques naturels/biodiversité).
- Les potentiels de mutation (exceptés les projets de création de parcs).
- Les autres espaces perméables qui concentrent le moins d'enjeux risques naturels/biodiversité *(nombre total d'enjeux < 3, à l'exception des espaces perméables qui recoupent des zones rouges inconstructibles des PPRi et PPRmt)*.

◇ Les **surfaces pouvant faire l'objet de projets de végétalisation/renaturation** :
- Les espaces verts publics qui présentent des potentiels de renforcement ou de diversification de la végétation.
- Les espaces imperméables non bâtis qui présentent des potentiels de désimperméabilisation/végétalisation (pavés drainants, plantations, ouvrage de gestion des eaux pluviales, etc.).

[12] Plan de prévention du risque inondation
[13] Plan de prévention des risques mouvements de terrain

Espaces non-imperméabilisées et imperméabilisées

Dans les 20 catégories de milieux identifiés, 2 catégories ressortent : les **espaces non-imperméabilisées** (perméables) et les **espaces imperméabilisées.**

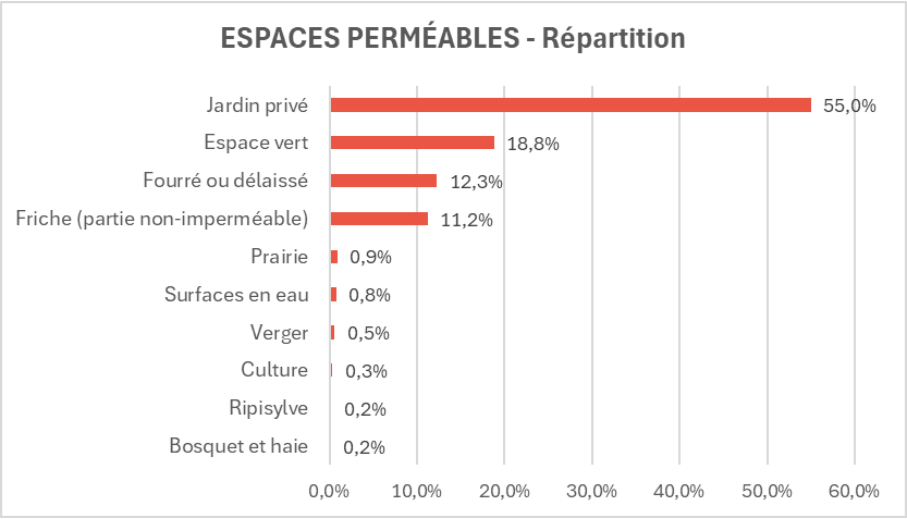
ESPACES PERMÉABLES		ESPACES IMPERMÉABLES	
CATÉGORIE	*SURFACE (ha)*	*CATÉGORIE*	*SURFACE (ha)*
JARDIN PRIVÉ	738,1	**BÂTI**	615,7
ESPACE VERT	252,9	**IMPERMÉABLE NON-BÂTI**	351,6
FOURRÉ OU DELAISSÉ	165,3	**EMPRISE RÉSEAU ROUTIER ET FERRÉ**	279,4
FRICHE *(Partie perméable)*	150,9	**CIMETIÈRE** (*Partie imperméable)*	16,1
PRAIRIE	11,8	**TOTAL**	**1 263 ha**
SURFACES EN EAU	10,2		
VERGER	7,1		
CULTURE	4,5		
BOSQUET ET HAIE	2,0		
TOTAL	**1 342 ha**		

La surface totale des enveloppes urbaines des 10 communes de la CAVF représente 2 637 ha.

Les espaces naturels et semi-naturels représentent un peu plus de la moitié de la surface des enveloppes urbaines du territoire (environ 1 342 hectares). Ils sont répartis de la manière suivante :

Les principales catégories de milieux au sein des **espaces non-imperméabilisées** sont :

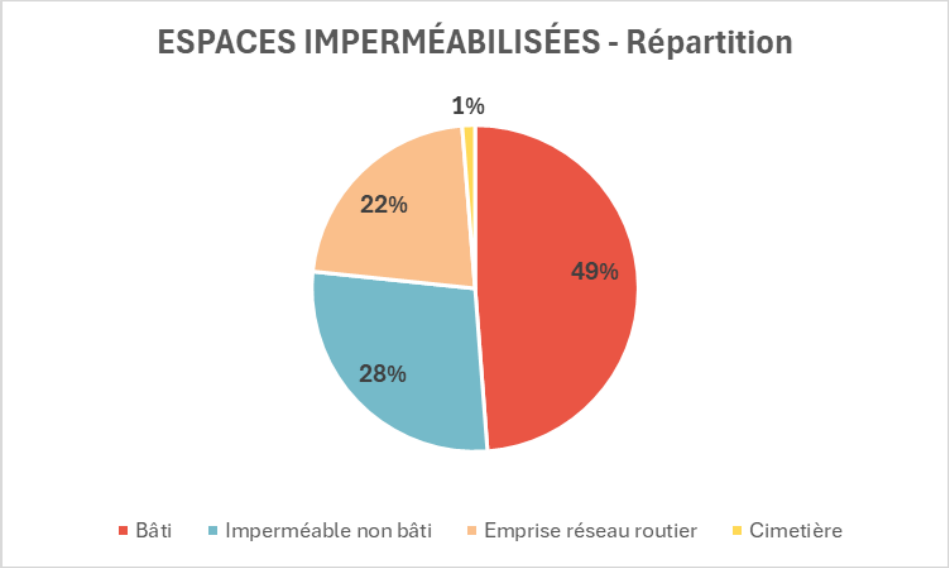
- Les **jardins privés** : **55 % de la surface perméable** et 28 % de l'enveloppe urbaine.
- Les **espaces verts** : **18,8 % de la surface perméable** et 10 % de l'enveloppe urbaine.
- Les **fourrés ou délaissés** : **12,3 % de la surface perméable** et 6 % de l'enveloppe urbaine.



Les espaces imperméables représentent quant à eux un peu moins de la moitié de la surface des enveloppes urbaines (environ 1 263 hectares), répartis de la manière suivante :

- Les **espaces bâtis** : **48,8 % de la surface imperméable** et 23 % de l'enveloppe urbaine.
- Les **espaces imperméables non-bâtis** : **27,8 % de la surface imperméable** et 13 % de l'enveloppe urbaine.
- Les **emprises du réseau routier et ferré** : **22 % de la surface imperméable** et 11 % de l'enveloppe urbaine.

Parmi les 545 ha de **friches identifiées dans le cadre de l'observatoire,** plus d'un **quart** (150,9 ha soit 27 %) de leur surface, **est** perméable.



Espaces perméables nécessaires au maintien des continuités écologiques et à la prévention des risques naturels

COMMUNES	SURFACES PERMÉABLES « À PRÉSERVER »	SURFACES PERMÉABLES « À DENSIFIER »	SURFACES POUVANT FAIRE L'OBJET DE PROJETS DE VÉGÉTALISATION/RENATURATION
ALGRANGE	14,7	4,4	1,1
FAMECK	30,6	21,7	7,1
FLORANGE	31,1	37,4	4,9
HAYANGE	38,6	7,2	7,2
KNUTANGE	3,7	1,7	1,5
NEUFCHEF	4,7	2,2	0,4
NILVANGE	5,8	4,4	1,1
RANGUEVAUX	1,4	0,6	0,1
SÉREMANGE-ERZANGE	15,1	2,1	0,8
UCKANGE	12,0	3,5	10,7
TOTAL EPCI	**157 ha**	**85 ha**	**35 ha**

Les surfaces perméables, identifiées dans la partie précédente, ont été croisées avec différents enjeux biodiversité (pelouses calcaires, espaces boisés classés, ZNIEFF[14] 1, plantations à réaliser) et risques naturels (PPR inondation, zones à risque de crue, PPR mouvement de terrain, retrait-gonflement des sols argileux, aléa minier) permettant ainsi d'identifier des **surfaces nécessaires au maintien des continuités écologiques et à la prévention des risques naturels**.

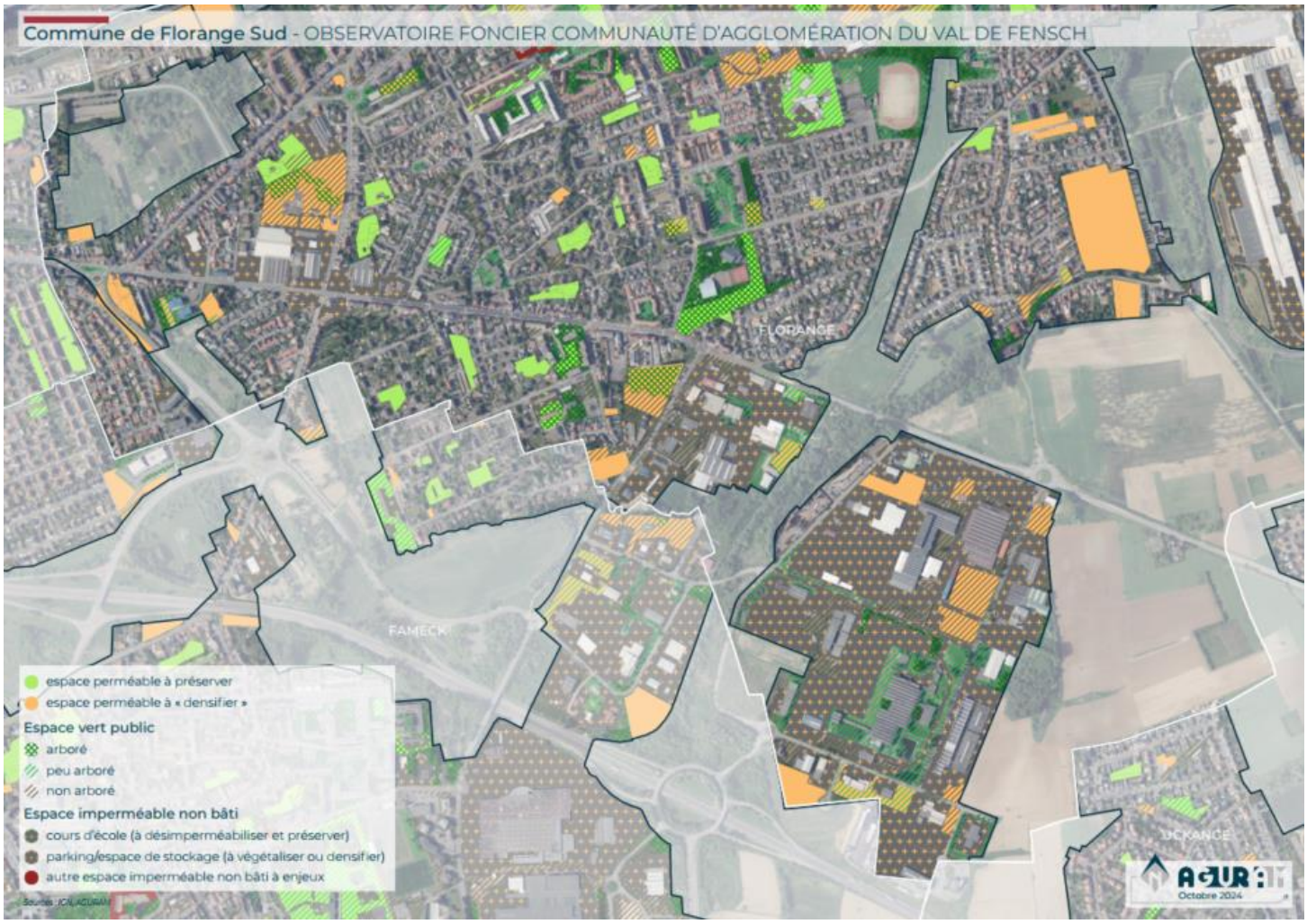
Au sein des enveloppes urbaines, **157 ha d'espaces perméables « à préserver »** ont été identifiés dont près des **2/3** situés sur les communes d'Hayange (24 %), Florange (19,8 %) et de Fameck (19,4 %).

85 ha de surfaces perméables potentielles « à densifier » (qui cumulent le moins d'enjeux biodiversité/risques naturels) ont été comptabilisées, principalement sur les communes de Florange et de Fameck (respectivement 44 % et 25 %).

Enfin, **35 ha** d'espaces verts dont la végétation pourrait être renforcée/diversifiée ou d'espaces imperméables non bâtis pouvant être désimperméabilisés/végétalisés ont été recensés, principalement sur les communes d'Uckange, Hayange, Fameck et Florange (85 %).

[14] Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

Exemple de cartographie sur le volet environnement –
Identification des espaces perméables et imperméables non-bâtis (Algrange Nord)



Exemple de cartographie sur le volet environnement –
Caractérisation de certains espaces perméables et imperméables non-bâtis et des espaces perméables nécessaires au maintien des continuités écologiques et à la prévention des risques naturels (Florange Sud)

Livrables cartographiques en annexe :

- **Identification des espaces perméables et imperméables non-bâtis** *(données OCSGE retravaillées par l'AGURAM : occsol_cat_AGURAM)*
- **Caractérisation de certains espaces perméables et imperméables non-bâtis et des espaces perméables nécessaires au maintien des continuités écologiques et à la prévention des risques naturels**

POUR ALLER + LOIN

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

Retrouvez-les sur notre site, page PUBLICATIONS, rubrique HABITAT & SOCIÉTÉ

Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle
27 place Saint-Thiébault 57000 METZ /// 03.87.21.99.00 /// contact@aguram.org
www.aguram.org /// @agenceaguram

Directeur de la publication : Régis Brousse /// Étude réalisée par : Laurine BRASSEUR, Amaury KRID, Mathilde ROBERT, Quentin MONTEIRO, Alexia WAX
Date de parution : Octobre 2024 /// Réalisation graphique et cartographique : Camille DIDION, Jeremy HOFFMANN, Quentin LECUIRE, Sébastien TRIGNAC /// Crédit photographique : AGURAM