

Hors série

CARNET D'ACTUALITÉ

AURAY
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Les friches en Moselle

Héritages du passé & modèle pionnier
de réhabilitation aujourd'hui

#planification | juin 2025



ÉDITO

Chers partenaires,

À travers ce nouveau carnet, plongez avec nous dans l'histoire des friches en Moselle. Des lieux emblématiques, témoins d'une époque où l'industrie et la militarisation façonnaient les paysages et les vallées mosellanes. Dans cette publication, je vous invite à explorer leurs genèses, leurs impacts sur nos territoires et les défis posés par leurs réhabilitations.

La Moselle, fleuron de l'activité sidérurgique, a longtemps été le théâtre d'une activité industrielle rayonnante. Les mines de charbon, les aciéries et les usines sidérurgiques, ont marqué de leur empreinte indélébile les paysages et l'économie locale. Ces sites, aujourd'hui en friche ou réhabilités, racontent une histoire faite de labeur, de résilience et de mutations socio-spatiales. À travers l'exemple de la vallée de la Fensch, ils représentent les vestiges d'une ère où l'activité industrielle était le moteur de la croissance de tout un bassin de vie. Dans la métropole messine, leurs origines sont différentes, puisqu'elles sont marquées par un autre facteur particulier de l'histoire mosellane : leur passé militaire, témoin de la période d'Annexion et des conflits militaires du XX^e siècle.

Mais au-delà de leur passé glorieux, les friches posent aujourd'hui des défis majeurs. Comment ces sites ont-ils impacté les territoires et quelles répercussions s'en sont suivies ?

Quels projets emblématiques ont su reconvertir ces espaces en les ancrant dans les dynamiques contemporaines, tout en préservant leur mémoire ?

Je vous propose dans ce Carnet d'actualité hors-série, de remonter le temps pour explorer les facteurs d'apparition des friches mosellanes et de découvrir les initiatives innovantes qui redonnent vie à ces espaces, les transformant en lieux de vie, de culture et de création.

N'hésitez pas à partager largement cette publication, à visiter régulièrement notre site Internet (sur lequel elle est en libre téléchargement) et à vous abonner à nos réseaux sociaux pour suivre notre actualité et nos travaux.

Bonne lecture

Pierre FACHOT

**Président de l'Agence d'urbanisme
d'agglomérations de Moselle**

Conseiller délégué à la gestion foncière
de l'Eurométropole de Metz

Maire de Jussy





SOMMAIRE

LES FRICHES : UNE NOTION DE PLUS EN PLUS DÉFRICHÉE	6
UN LIEN IMPORTANT AVEC LA TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE	7
L'INDUSTRIE ET L'ARMÉE : GRANDES ARCHITECTES DES VILLES DE MOSELLE	8
Une industrie mobilisatrice en main d'œuvre, à l'origine de formes urbaines variées	8
Le fait militaire dans la conception de l'espace urbain	10
LE VAL DE FENSCH	12
Un riche passé industriel, des potentialités encore conséquentes	12
Principales reconversions des friches du Val de Fensch	14
LA MÉTROPOLE MESSINE, PIONNIÈRE DANS LE TRAITEMENT DE SES FRICHES	16
L'émergence des friches dans la métropole : une situation s'expliquant à travers des facteurs structurels	16
Principales reconversions des friches de l'Eurométropole de Metz	22
LES FRICHES MOSELLANES AUJOURD'HUI	26
Leurs enjeux	26
Les projets inspirants actuellement à l'œuvre	27
Les potentiels d'avenir sur le territoire d'intervention de l'AGURAM	28
POURQUOI OBSERVER LES FRICHES ?	30
L'intérêt d'un observatoire des friches	30

LES FRICHES : UNE NOTION DE PLUS EN PLUS DÉFRICHÉE

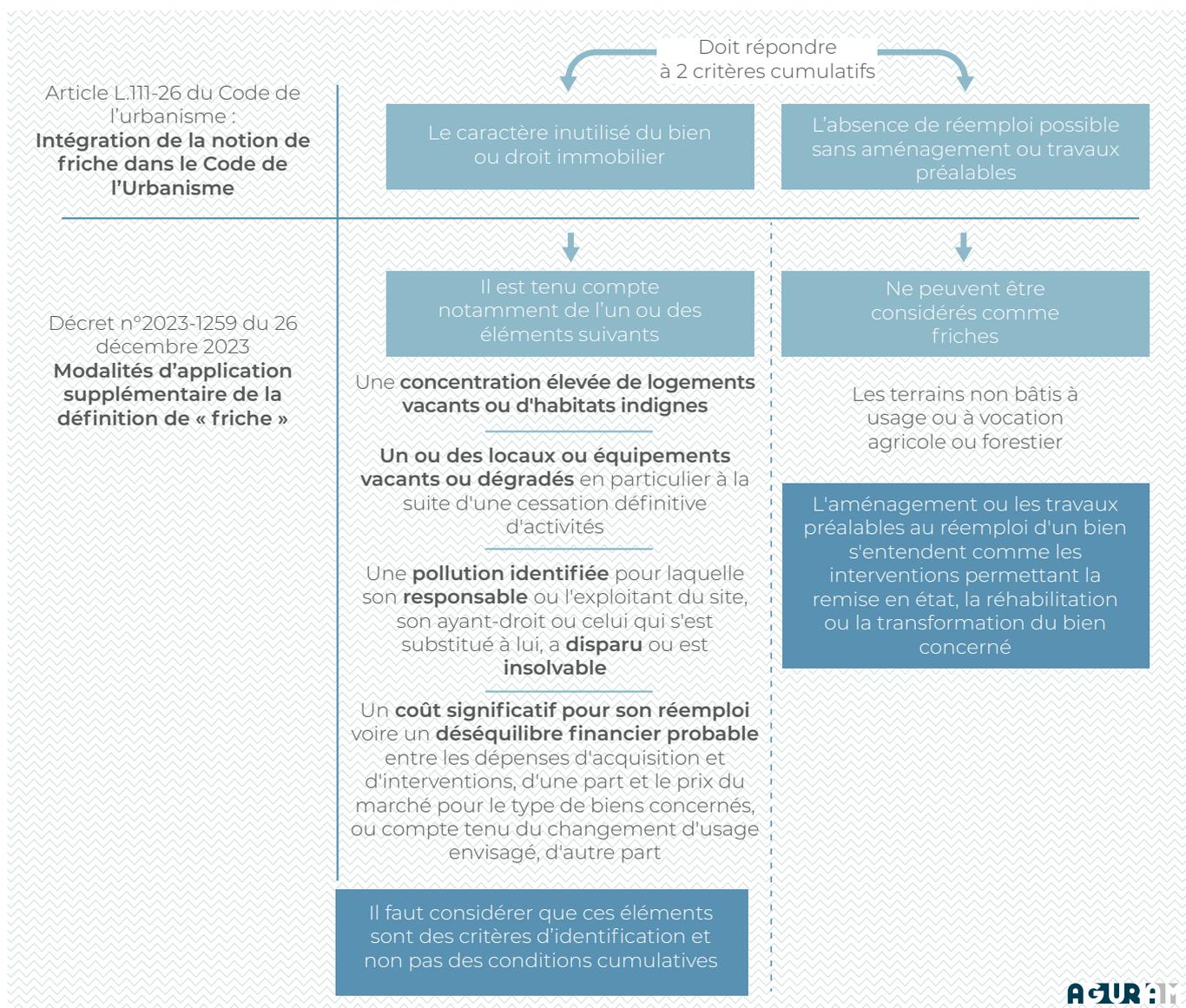
Depuis quelques années, l'**enjeu de la requalification des friches** fait partie des législations européennes et françaises.

La loi Climat & résilience du 22 août 2021 a modifié le Code de l'urbanisme pour y intégrer la notion de friche qui y était auparavant absente. Cette notion s'intègre dans une nouvelle démarche en matière d'aménagement : celle de **construire la ville sur la ville**. Pour répondre à cet enjeu, la loi renforce la

nécessité de densifier et d'intensifier les espaces déjà urbanisés, en s'appuyant notamment sur la requalification des friches existantes.

Le décret n°2023-1259 du 26 décembre 2023 précise des critères supplémentaires permettant d'apprécier le statut de friche ou non d'un site. Fait intéressant, des bâtiments encore partiellement occupés peuvent désormais être considérés comme des friches.

III La friche : une notion définie depuis la promulgation de la loi Climat & résilience



UN LIEN IMPORTANT AVEC LA TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

En 2011, la Commission européenne a fixé, pour ses états membres, un **objectif d'atteindre le Zéro artificialisation nette (ZAN) des sols d'ici 2050** afin de stopper toute extension de surfaces urbanisées sur les espaces agricoles et naturels. En France, la loi Climat & résilience, promulguée le 22 août 2021, répond à cet objectif européen qui vise à protéger les sols. Pour les territoires, le ZAN représente **une opportunité de repenser le modèle de développement** en optimisant l'usage des espaces existants **bien que des défis fiscaux se posent**.

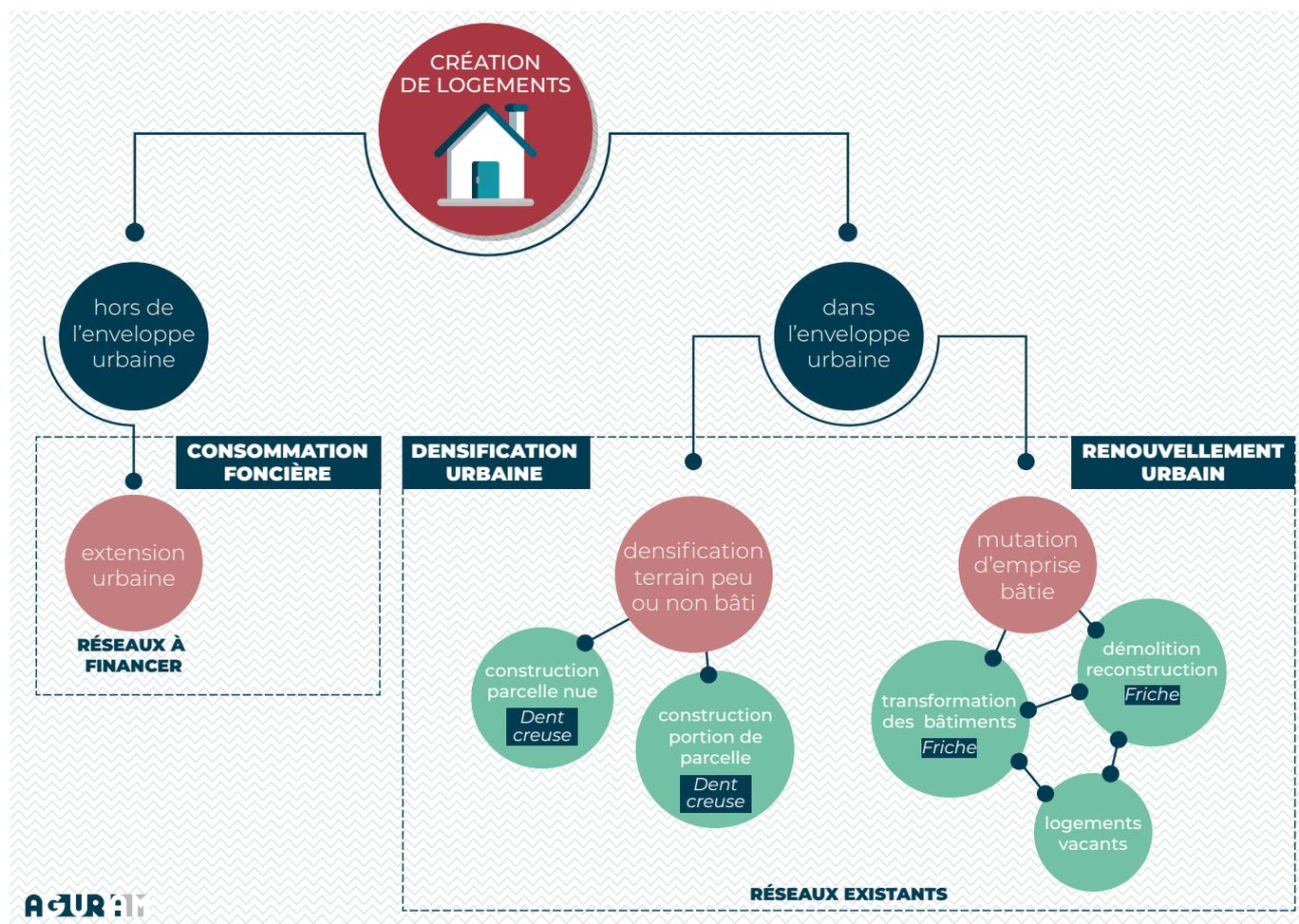
Afin de répondre à l'urgence écologique et à la nécessité de préserver des sols vivants, les friches s'inscrivent comme une solution pertinente pour recycler du foncier urbanisé tout en évitant de consommer des terres agricoles ou naturelles.

D'un point de vue écologique, un sol urbanisé ne sera plus jamais agricole à l'avenir, d'où l'intérêt de recycler le foncier déjà utilisé.

Les sites, qu'ils soient industriels, ferroviaires, ou encore bien militaires, représentent des espaces disponibles au sein des territoires déjà artificialisés sur lesquels de nouveaux usages peuvent être envisagés. Leur réhabilitation permet de limiter l'étalement urbain en réutilisant des terrains existants au sein d'une stratégie globale de recyclage foncier. **Cette pratique est bénéfique pour les paysages, l'environnement, la santé et les mobilités notamment.**

L'observation foncière intègre pleinement les friches comme l'un des leviers stratégiques pour optimiser l'usage des ressources foncières disponibles.

La différence entre une opération dans ou en dehors de l'enveloppe urbaine



L'INDUSTRIE ET L'ARMÉE : GRANDES ARCHITECTES DES VILLES DE MOSELLE

UNE INDUSTRIE MOBILISATRICE EN MAIN D'ŒUVRE, À L'ORIGINE DE FORMES URBAINES VARIÉES

LA GENÈSE DE L'INDUSTRIE EN MOSELLE : DES FACTEURS NATURELS QUI EXPLIQUENT SA DENSITÉ ET SA SPÉCIALISATION

Un ensemble de **spécificités territoriales** et de ressources ont permis une forte industrialisation de certains espaces en Moselle à partir de la moitié du XIX^e siècle. Les vallées industrielles du département réunissent les facteurs favorisant l'installation d'industries lourdes avec notamment la présence :

- ◇ de la **ressource à extraire et valoriser** (le fer dans les côtes de Moselle, la houille dans le sous-sol de Moselle-est) ;
- ◇ de **cours d'eau** utilisé comme force motrice et axe de transport ;
- ◇ du **faible pendage des fonds de vallée** permettant la desserte par voie ferrée, innovation incontournable de la révolution industrielle.

DES PAYSAGES URBAINS IMPACTÉS PAR L'USINE

À partir de la moitié du XIX^e siècle, les évolutions technologiques (machinisme, développement du chemin de fer, etc.) conduisent à une forte intensification de l'industrie, qui se traduit par la création d'unités de production de plus en plus importantes et un besoin en main d'œuvre croissant. Différentes formes urbaines vont résulter de ce changement d'échelle.

Les villes usines : des systèmes industrialo-urbains paternalistes

Le 1^{er} cas de figure est le développement, ex-nihilo, d'une ville autour de l'unité de production préexistante : la **ville usine**.

Les ouvriers doivent se loger à proximité directe du lieu de travail. Par conséquent, les industriels vont planifier des espaces d'habitation, de commerces et de loisirs, et même des infrastructures sportives qui sont envisagés comme des annexes des sites de production. Souvent, un ou plusieurs petits bourgs anciens se trouvent intégrés à ce nouveau tissu urbain. Le directeur de l'usine (qui est, dans la plupart des cas, également maire de la commune) exerce une mainmise sur l'ensemble des éléments constituant l'espace vécu des populations. L'usine constitue alors le cœur de la ville : il s'agit d'un **système industrialo-urbain paternaliste**.

Bien souvent, la concentration des ressources, et la nécessaire proximité que l'industrie entretient avec celles-ci, entraînent une agglomération de l'activité industrielle, puis un regroupement des unités urbaines en conurbation, du fait d'un étalement urbain mû par la croissance des échelles de production et du besoin en main d'œuvre.

Il est question de **vallées industrielles**, faites de villes-usines qui se succèdent presque sans rupture de bâti : **c'est le cas des vallées de la Rosselle, de l'Orne, de la Fensch ou du Warndt, en Moselle.**

Freyming-Merlebach : un exemple de ville usine, avec son unité de production et ses cités ouvrières (1950)



© Ville de Freyding-Merlebach

Les villes industrielles : une industrialisation autour d'un centre ancien

Le 2nd cas de figure est celui de la **ville industrielle**. La ville y est préexistante à l'industrie, qui s'installe autour d'un noyau urbain ancien. L'industrie n'est ici pas au centre, mais en **périphérie** du **système urbain**, il est question de faubourgs industriels. Ces faubourgs se constituent d'une agrégation d'usines et de logements ouvriers (cités, maisons auto-construites ou par des promoteurs).

La ville industrielle de Ars-sur-Moselle ; on remarque le bourg centre ancien (1), les sites de production (2), les logements ouvriers (3).

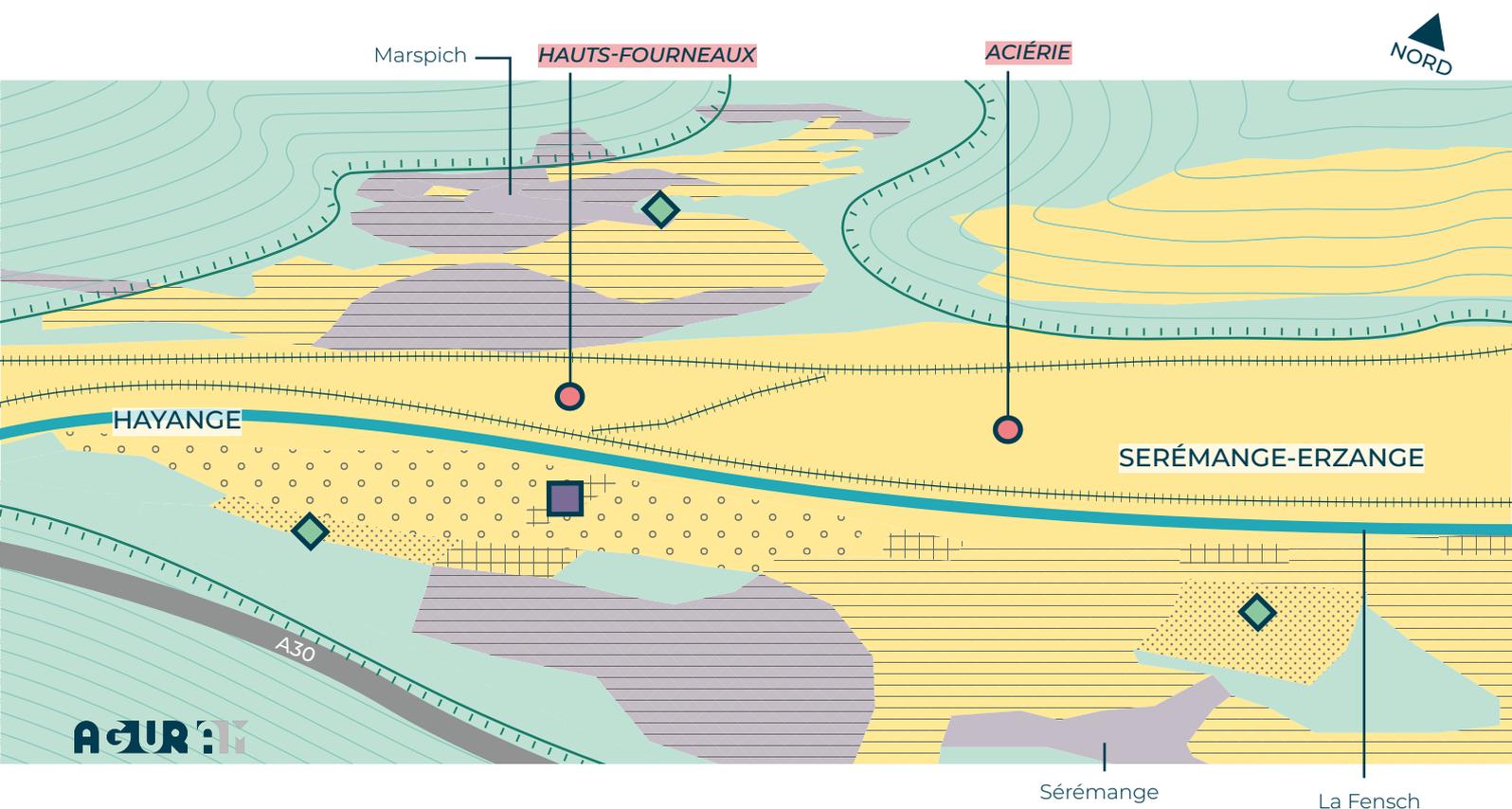


© Photographie A. Humbert / Loterri

Hayange et Serémange-Erzange : villes usines de la vallée de la Fensch



© A. Humbert/LOTERR



Un espace propice à l'installation de l'industrie sidérurgique

- Cours d'eau de la Fensch, ressource indispensable
- Talus topologique de la vallée de la Fensch
- Les côtes de Moselle : affleurement important du gisement de fer
- Le fond de vallée, où s'installent les activités industrielles

Espaces urbains hors système paternaliste

- Petits hameaux anciens préexistants à l'installation des industries
- Étalement urbain à partir des années 1960 : zones pavillonnaires, commerciales, nouveaux équipements, etc.
- Infrastructures routières construites dans les années 1990 pour désenclaver la vallée lors de la période post-industrialisation

Le système industrialo-urbain paternaliste

- Espaces de production
- Principaux sites de production
- Voies ferrées
- Le crassier : colline artificielle formée par l'accumulation de résidus miniers
- Annexes non productives de l'usine
- Grands bureaux de la famille De Wendel (propriétaire de l'usine)
- Le château d'Hayange et son parc, propriété de la famille de Wendel
- Cités ouvrières construites par l'industriel
- Équipements et services pour les ouvriers, appartenant à l'industriel
- Équipements sportifs mis à disposition des ouvriers

LE FAIT MILITAIRE DANS LA CONCEPTION DE L'ESPACE URBAIN

L'IMPACT DU FAIT MILITAIRE SUR L'URBANISME DES VILLES : 3 GÉNÉRATIONS DE VILLES GARNISONS ///

◇ **La ville citadelle** (Metz, Phalsbourg)

C'est la forme la plus ancienne de ville de garnison. Elle se définit par l'élaboration d'un périmètre urbain réduit, embastionné dans une importante ceinture fortifiée, entourée de fossés et de larges glacis militaires (terrains découverts en pente douce autour des fortifications). Des forts détachés complètent la ceinture de protection de cette typologie de ville dense et coupée de l'extérieur.

En France, Vauban (XVII^e siècle) est le grand architecte de la ville citadelle (ex. : Besançon, Sarrelouis, Longwy).

◇ **La ville des quartiers militaires** (Le Ban-Saint-Martin, Devant-les-Ponts, Montigny-lès-Metz, Morhange, Marsal)

À partir de 1870 se développent en Moselle des villes de quartiers militaires : **les fonctions militaires ne sont plus au sein d'un noyau urbain protégé, mais sont installées dans des « quartiers casernes »** formant des entités particulières, à l'origine d'un étalement urbain très important et de fortes discontinuités urbaines.

◇ **Les formes éclatées** (Phalsbourg, Base aérienne 128 Marly-Frescaty)

Ce modèle urbain correspond à l'intégration d'infrastructures militaires nécessitant une emprise foncière très importante, comme des bases aériennes, ainsi qu'à la professionnalisation des carrières militaires. **Ces entités constituent des structures détachées de la ville, indépendantes de celle-ci**, rassemblant toutes les fonctions nécessaires à la vie des militaires et à l'exercice de leur métier. L'ancienne base aérienne 128 établie sur le plateau de Frescaty était une véritable ville construite ex-nihilo.

À METZ, UN EMPILEMENT GÉNÉRATIONNEL DE MODÈLES DE VILLE GARNISON //

Ville sentinelle aux confins de la France ou de l'Allemagne, selon l'évolution de la frontière : la situation géographique de la ville est stratégique. Elle est traversée par des voies historiques de communication, bordée par la Moselle (obstacle naturel et axe de transport), et à l'ouest par le front des côtes de Moselle, idéal pour la défense et la surveillance du territoire.

◇ **Du XVI^e au XVIII^e siècle : Metz, ville citadelle qui couvre l'État**

À partir du XVI^e siècle et l'Annexion à la France en 1552, Metz devient une place forte de 1^{ère} importance pour le royaume de France. À cette période, une fortification bastionnée est érigée. Puis, entre le XVII^e et XVIII^e siècle, les ingénieurs Vauban et Cormontaigne réalisent les 1^{ers} ouvrages détachés. D'une ville fortifiée médiévale, Metz devient une ville citadelle.

◇ **XVIII^e et XIX^e siècle : développement des quartiers militaires et de la double ceinture fortifiée : le temps de l'extension**

Au XVIII^e siècle, Metz devient une ville de quartiers militaires. Elle engage, au XIX^e, siècle un vaste projet de construction d'une nouvelle ceinture fortifiée avec la réalisation de grands ouvrages détachés. Celle-ci est achevée par les Allemands après la guerre franco-prussienne (1870-1871). Ils engagent, en 1899, la construction d'une 2nd couronne de 9 groupes fortifiés, afin de compléter un vaste système défensif qui couvre la Moselle entre Metz et Thionville. Cette hypermilitarisation s'accompagne d'un accroissement de la taille de la garnison. **La ville devient une métropole militaire : 17 casernes** sont construits à la fin du XIX^e siècle à Metz et dans sa périphérie, pouvant accueillir jusqu'à 27 000 soldats de la garnison en 1914.

◇ **Sous la domination prussienne : un noyau urbain étendu et germanisé, vitrine de l'empire**

À cette période, Metz n'est pas seulement une place forte militaire, elle est également une vitrine de la période d'annexion allemande. De cette double fonction va résulter un urbanisme à la fois fonctionnel et symbolique, avec la construction de bâtiments imposants par leurs styles et leurs dimensions (gare, hôtel des Postes). La « Neue Stadt », appelée aujourd'hui quartier impérial – Nouvelle-ville, répond à la fois à un besoin d'extension et de modernisation de la ville médiévale, et a une volonté de germanisation de la ville par une architecture soignée et démonstrative (néo-roman rhénan, néo-gothique, néo-renaissance flamande).

III Metz, ville construite et contrainte par différentes phases d'urbanisme militaire



Entre le XVI^e et le XVIII^e siècle : Metz, ville citadelle

- Noyau urbain médiéval de la ville
- Enceinte médiévale, transformée en fortification bastionnée
- ▨ Glacis militaire des fortification

Au XIX^e siècle : une militarisation de la périphérie

- Première ceinture fortifiée
- ★ Ouvrages, forts et groupes fortifiés de la première ceinture
- Principales casernes

Pendant l'Annexion : une extension et une germanisation du centre

- La Neue Stadt : extension urbaine vitrine de l'Empire
- X Des constructions allemandes grandioses, symboliques et stratégiques

Contraintes exercées sur l'urbanisme

- Zones de servitudes militaires, imposant des contraintes fortes sur l'urbanisation
- Tâche urbaine actuelle, influencée par l'hypermilitarisation

Sources : AGURAM, IGN, 2024 ; Travaux de thèse de M. Chantraine, 1997.



Palais du Gouverneur à Metz



© Arthur Thévenin - AGURAM

LE VAL DE FENSCH

UN RICHE PASSÉ INDUSTRIEL, DES POTENTIALITÉS ENCORE CONSÉQUENTES

UCKANGE, L'ESSOR D'UN NOUVEAU TISSU URBAIN FONCTIONNEL : LA VILLE-USINE

1804

Depuis le début du 18^e siècle, l'industrie du fer est développée dans la vallée de la Fensch
6 hauts fourneaux sont construits par les frères Stumm à Uckange

1900

Création de la cité ouvrière d'Italie



1919

L'usine devient française. Propriété des Forges et aciéries du nord et de Lorraine (FANL).

1920

Crise des années 20 : fermeture de 2 hauts-fourneaux (U5/U6)

...VERS LA FRICHE

1965

1^{ères} restructurations :
La production s'oriente vers les fontes de moulages.
Démolition de l'U2 et mise sous cocon de l'U4

1985

Fermeture de l'U3

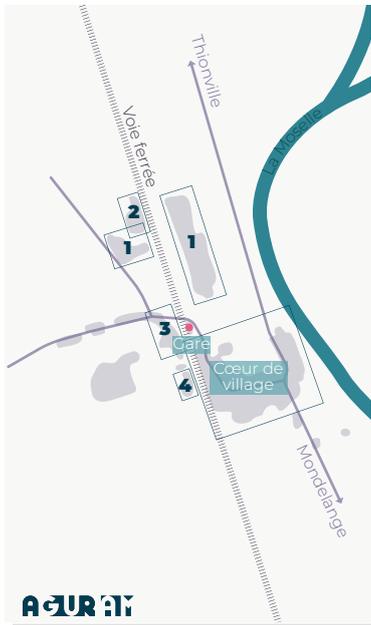
1991

Fermeture de l'U4 et l'U1

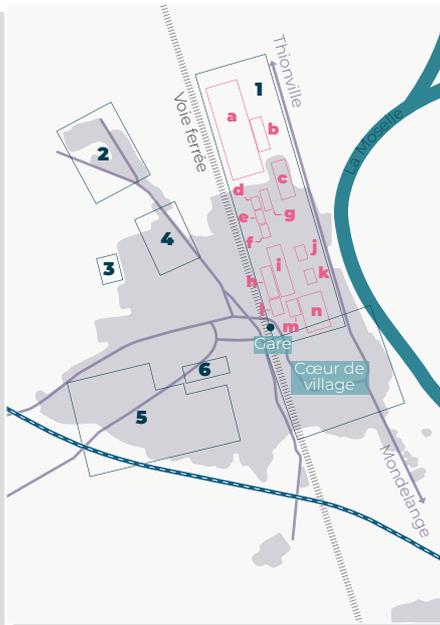
DES ÉVOLUTIONS INTRINSÈQUEMENT LIÉES AU PASSÉ INDUSTRIEL

Évolution de la tâche urbaine d'Uckange du début du XX^e siècle à nos jours

Uckange en 1928



Uckange en 1969



Uckange en 2020



- 1 Usine sidérurgique
- 2 Cité d'Italie
- 3 Brasserie Ensel
- 4 Maison du directeur
- 3 Brasserie Ensel
- 4 Maison du directeur
- 3 Brasserie Ensel
- 4 Maison du directeur

- 1 Site sidérurgique
- 2 Cité des Sports
- 3 Terrain de sports
- 4 Cité des Roses
- 5 ZUP d'Uckange
- 6 Cité de Budange

- a Parc à fontes
- b Machine à couler Nord
- c Chaudières
- d Compresseurs
- e Ateliers mécaniques
- f Sous-station électrique
- g Soufflantes
- h Préparation des charges
- i Hauts fourneaux et halle de coulée
- j Épuration
- k Bureaux
- l Concassage
- m Machine à couler Sud
- n Agglomération

- 1 Ancienne usine sidérurgique - Parc à fonte (en friche)
- 2 Ancienne usine sidérurgique - Parc du Haut fourneau U4/jardin des traces MetaFensch (reconverti)
- 3 Lotissement des Chardons
- 4 Zone industrielle du Pont de Pierre
- 5 Lotissement du Pont de Pierre

1930

Période de prospérité : l'usine poursuit l'exportation de fonte vers l'industrie sarroise, son principal débouché

1950

Création de la cité des sports de Budange et des Roses

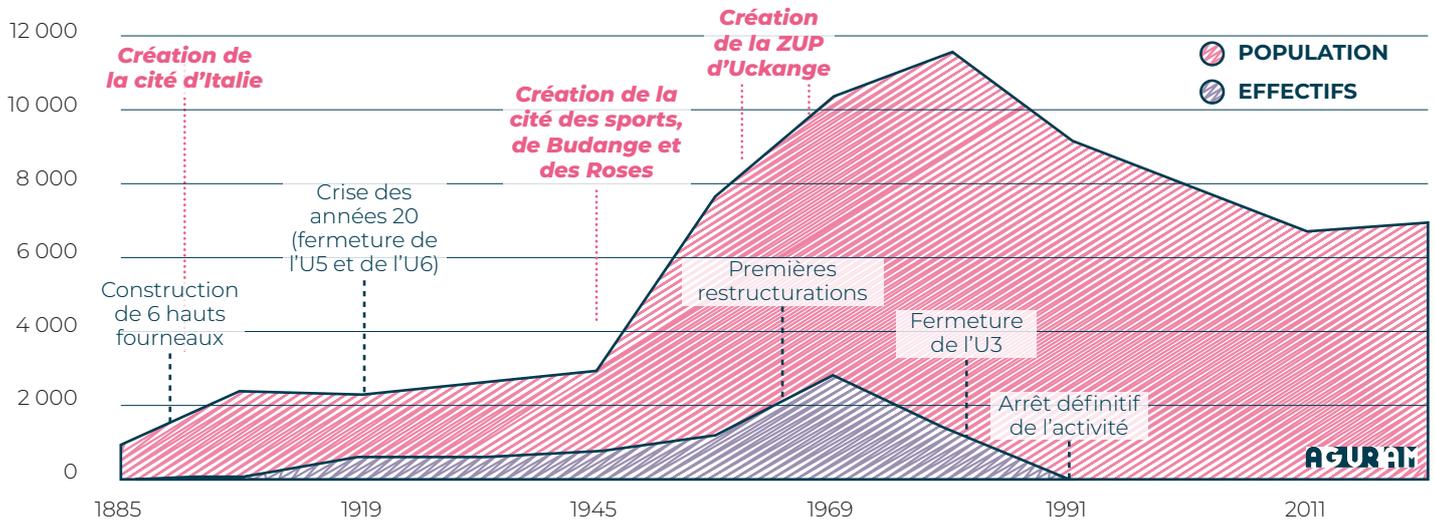


1960

Création de la Zone urbaine prioritaire d'Uckange (1 466 logements)



ÉVOLUTION DE LA POPULATION À UCKANGE ET DES EFFECTIFS DANS L'USINE SIDÉRURGIQUE



Des mutations structurelles et/ou sociales comme causes principales

FACTEURS TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS

Vieillessement des installations / technologies obsolètes

FACTEURS ÉCONOMIQUES

Surcapacité et chute des prix / Compétition mondiale accrue

FACTEURS POLITIQUES

Absence de soutien suffisant / politiques industrielles européennes

FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX

Réglementations strictes / pression pour la réduction des émissions polluantes

DÉCISION DU GROUPE PROPRIÉTAIRE

En raison de la non-rentabilité de l'usine et de la volonté de concentrer les investissements sur des sites plus modernes et plus compétitifs.



CONSÉQUENCES ÉCONOMIQUES ET ATTRACTIVITÉ

- **Perte d'emplois** : la fermeture de l'usine a entraîné une perte massive d'emplois pour les travailleurs de l'usine et ceux des industries connexes
- **Réduction de l'activité économique** : l'arrêt des hauts-fourneaux a conduit à une baisse des activités économiques locales, affectant les commerces, les services et d'autres entreprises qui dépendaient de l'usine.
- **Baisse de recettes fiscales** : les impôts payés par l'usine et ses employés constituaient une part importante des recettes fiscales locales. La cessation a donc réduit les ressources financières des collectivités locales.



CONSÉQUENCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

- **Baisse de la population** : une diminution de -40 % entre 1975 et 2022
- **Chômage et précarité** : la fermeture a accentué le taux de chômage dans la région, entraînant une augmentation de la précarité pour de nombreuses familles.
- **Impact sur la communauté** : la sidérurgie était au cœur de la vie communautaire. Sa disparition a affaibli les liens communautaires et le sentiment d'appartenance.



CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES

- **Formation de friches dans le paysage** : la situation a laissé des friches industrielles, nécessitant des efforts de dépollution et de réhabilitation des terrains pour d'autres usages.
- **Diminution des émissions polluantes** : une diminution des émissions polluantes associées à l'activité sidérurgique

PRINCIPALES RECONVERSIONS DES FRICHES DU VAL DE FENSCH

Historique :

Le château de Hayange, berceau de la famille de Wendel dès le XVIII^e siècle, était initialement une maison de maître agrémentée d'une chapelle en 1870 et remaniée par ses descendants au XX^e siècle. La famille a quitté les lieux en 1979, et le château a été presque entièrement détruit en 2007.

Projet :

En 2012, la chapelle et les deux ailes restantes ont été intégrées dans un projet visant à construire le nouveau siège de la communauté d'agglomération du Val de Fensch. Le bâtiment neuf, combiné aux parties restaurées, a été inauguré en 2015.



© Arthur Thévenin - AGURAM

Ancien château et parc de la famille de Wendel - Hayange

2016

2018

Evol'U4 - Uckange



© Arthur Thévenin - AGURAM

Historique :

Symbole fort du patrimoine industriel de la vallée de la Fensch, le haut-fourneau U4, du haut de ses 82 mètres est le dernier des 6 hauts-fourneaux de l'usine d'Uckange. Après sa fermeture en 1991, le haut fourneau U4 est devenu l'un des rares vestiges de l'industrie sidérurgique en Lorraine à ne pas être démantelé.

Projet :

Inscrit aux Monuments historiques en 2001, le haut-fourneau U4 a été transformé en parc dédié à la mémoire industrielle et à l'art contemporain. Après 2 ans de travaux, le site a rouvert en 2007 sous la gestion de la Communauté d'agglomération. Porté par la dénomination Evol'U4, le projet s'inscrit dans une démarche de transformation de l'ensemble du site (haut-fourneau, bâtiments, sols à travers notamment le jardin des traces). Il est aujourd'hui un lieu culturel accueillant spectacles vivants et concerts, ainsi qu'un site patrimonial qui propose des visites guidées grâce à une association (Mecilor) d'anciens sidérurgistes de l'usine.



© Arthur Thévenin - AGURAM

Historique :

Créée en 1873 par les frères Servais, la mine La Paix, autrefois appelée Mine Moltke et Sainte-Barbe, débuta son exploitation sur le plateau du Witten, au nord-ouest d'Algrange. Ses galeries s'étendaient jusqu'aux vallées de la Fensch et d'Algrange. La mine produisait jusqu'à 2 500 tonnes de minerai de fer par jour pour l'usine d'Hagondange. Elle cessa définitivement ses activités le 28 juillet 1983, après un siècle d'exploitation.

Projet :

Au cours de la moitié des années 2010, le site de l'ancienne mine a trouvé une nouvelle vocation. En juin 2014, l'espace Nelson Mandela, une salle multiactivités moderne et respectueuse de l'environnement, a été inaugurée. Situé au cœur du parc communautaire Sainte-Barbe et entourée de parkings. Cet espace est devenu un atout majeur pour Algrange et ses habitants.

Principalement dédié à la pétanque et à la boxe, l'espace accueille également des scolaires, des activités périscolaires, ainsi que des expositions et manifestations culturelles ponctuelles, offrant ainsi de nombreuses perspectives aux acteurs locaux.



© Arthur Thévenin - AGURAM

2022

Mine Sainte-Barbe - Algrange

2023

Ancien bâtiment des sœurs Schweitzer - Fameck



© Arthur Thévenin - AGURAM

Historique :

La propriété, connue sous le nom de « des sœurs Schweitzer », s'étendait sur 4 hectares. Elle comprenait un ancien bâtiment résidentiel de 2 étages, situé en bordure de la voirie. Le reste de la parcelle était principalement occupé par des boisements laissés à l'abandon.

Projet :

Inauguré en 2023, ce nouveau parc est structuré autour d'espaces ludiques et sportifs. Parallèlement au parc, un projet immobilier a été conduit rue de Ranguieux. 4 immeubles d'habitation ont été construits en lieu et place de l'ancien bâtiment des « sœurs Schweitzer ». Ils comprennent 43 logements conventionnés et 66 logements en accession à la propriété, du T3 au T5.

LA MÉTROPOLE MESSINE, PIONNIÈRE DANS LE TRAITEMENT DE SES FRICHES

L'ÉMERGENCE DES FRICHES DANS LA MÉTROPOLE : UNE SITUATION S'EXPLIQUANT À TRAVERS DES FACTEURS STRUCTURELS

L'HÉRITAGE D'UNE VILLE DE GARNISON

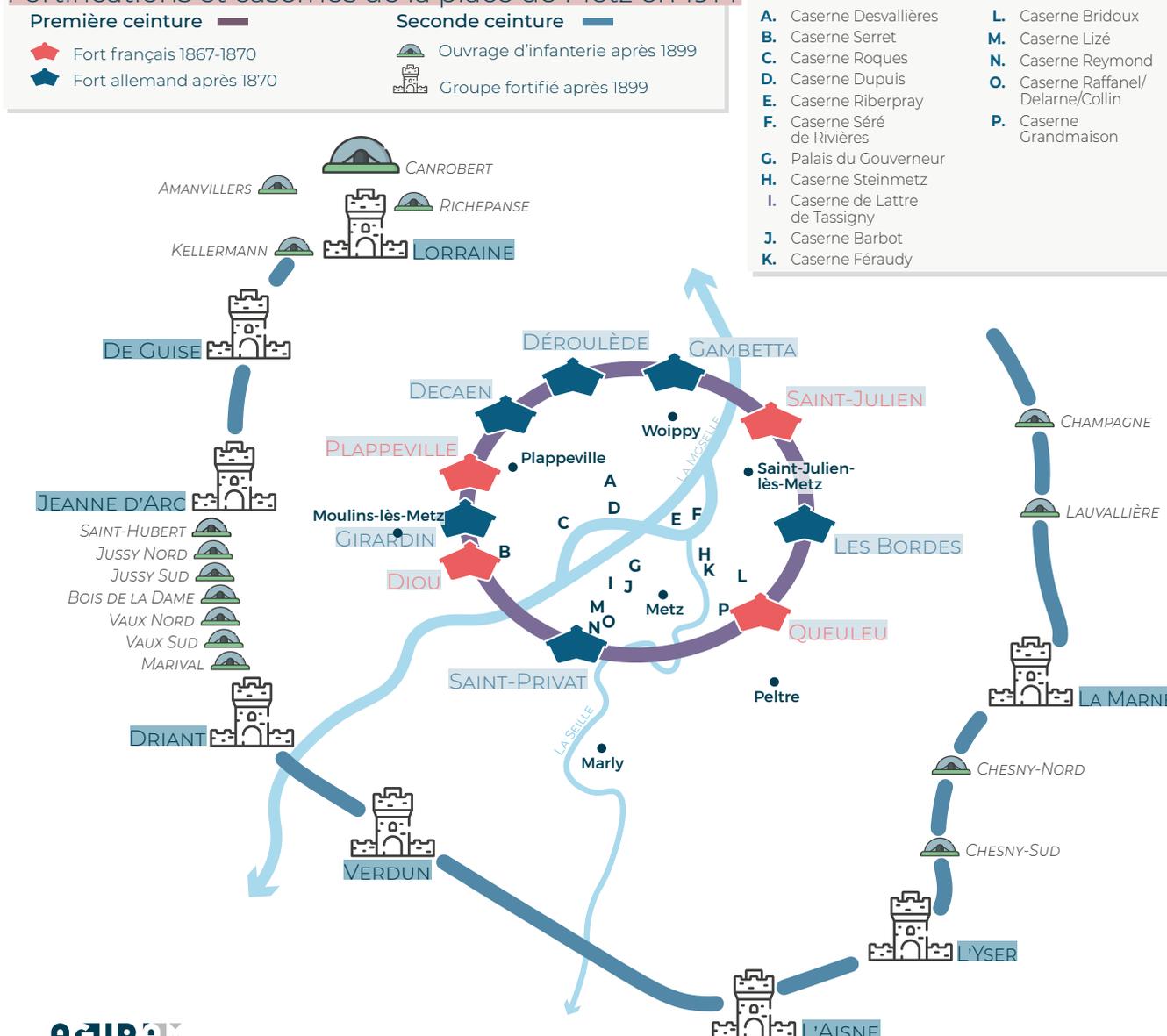
L'émergence d'une ville militaire

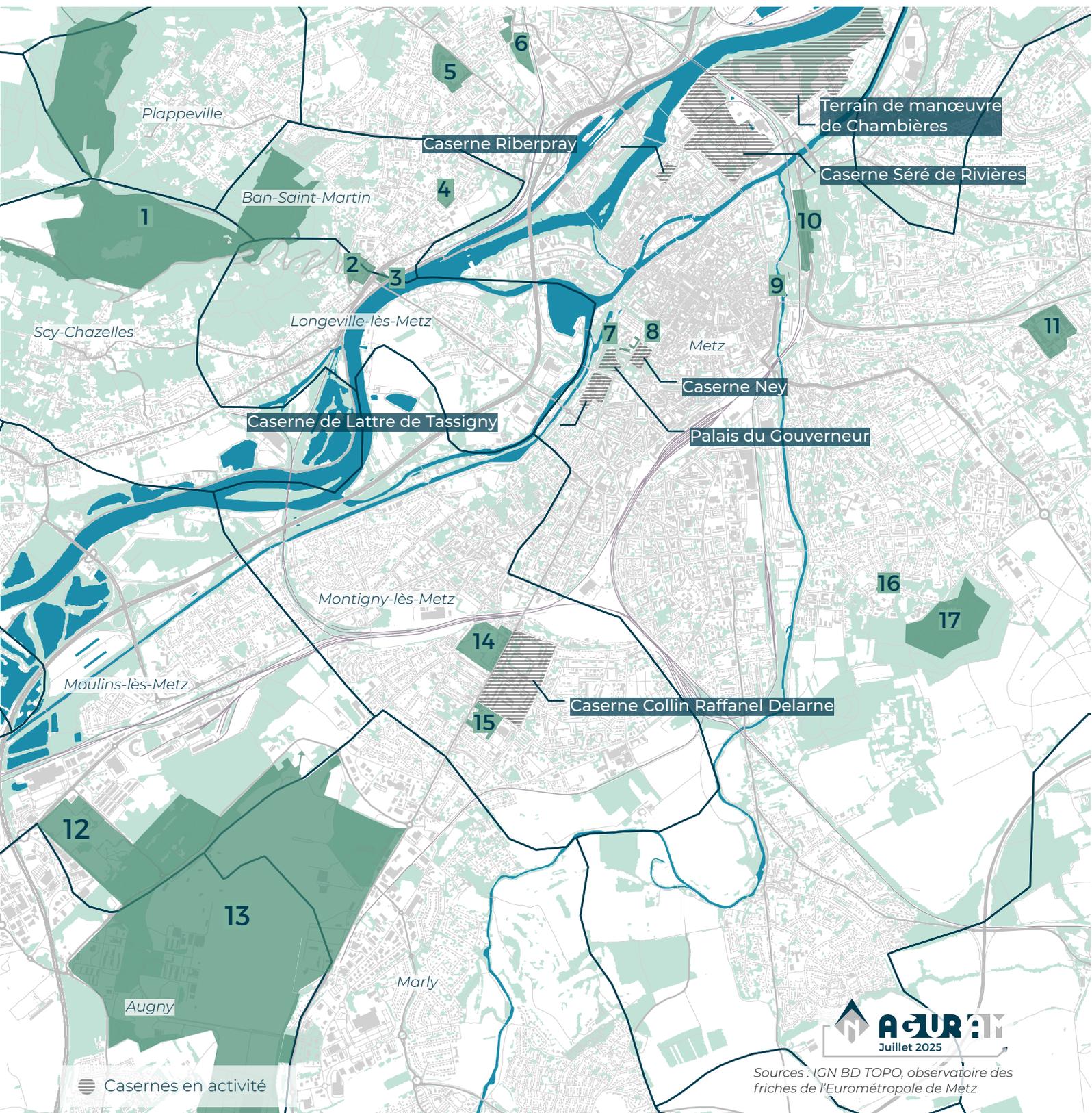
- Développement d'une double ceinture de fortifications
 - 1^{ère} ceinture (sous Séré de Rivières, 1867-1870) :
 - réalisation de premiers ouvrages fortifiés et casernes
 - 2^e ceinture (sous l'Annexion allemande, 1899-1916) :
 - construction d'une nouvelle ligne de forts plus éloignés de Metz
 - aménagement de 17 grands quartiers de casernes (infanterie, cavalerie, artillerie) dans Metz et sa périphérie

Une démilitarisation croissante

- Désarmement progressif des villes de garnison depuis la fin de la guerre froide
- Professionnalisation des armées entreprise depuis 1995
- Plan national de modernisation de la défense de juillet 2008
 - Démilitarisation de Metz avec baisse des effectifs militaires : départ de plus de 5 000 emplois militaires et civils
 - Les forts et les casernes passent du domaine public militaire au domaine privé de l'État
Les communes s'affranchissent des zones de servitudes autour des forts et des casernes

Fortifications et casernes de la place de Metz en 1914

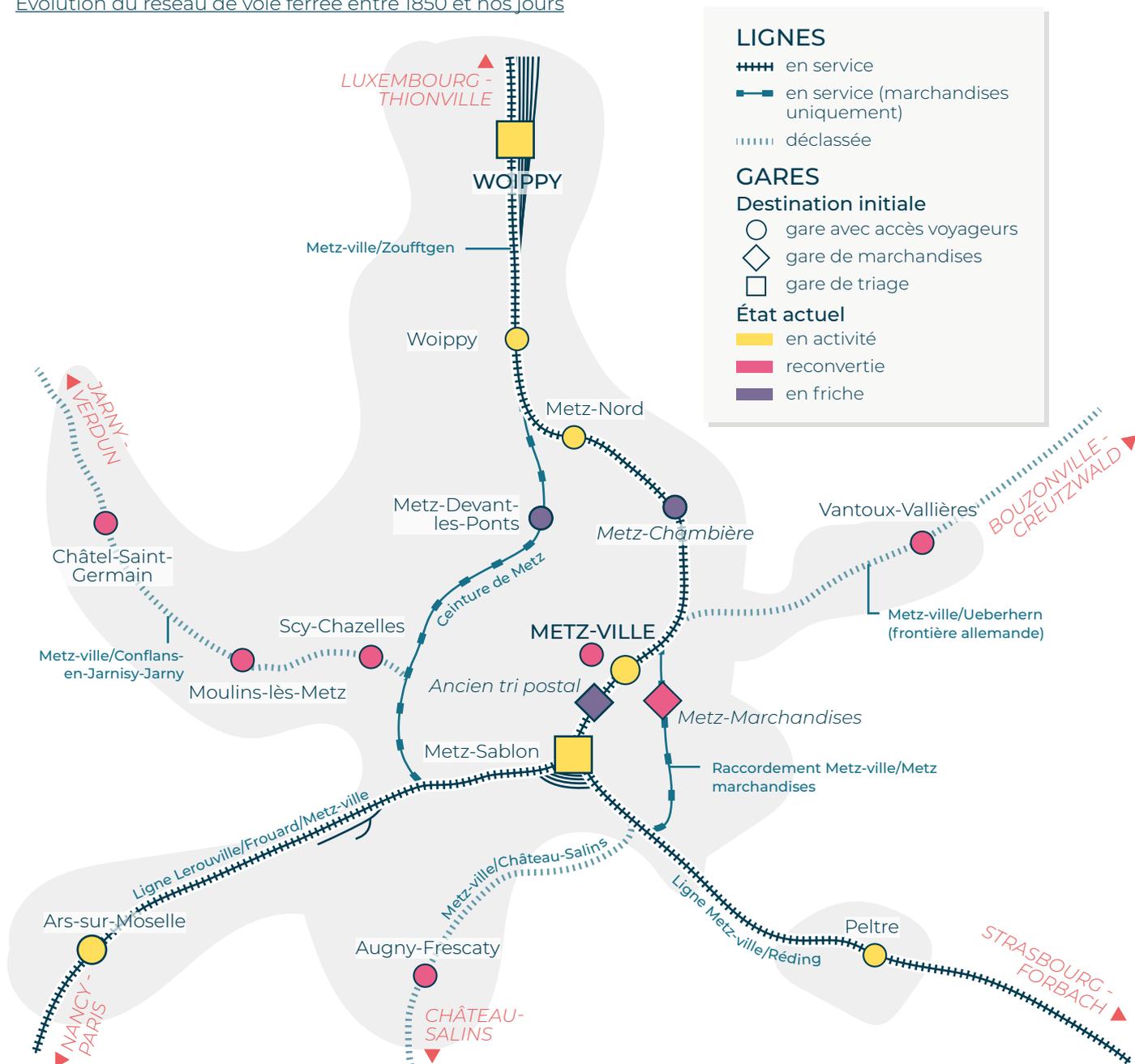




- | | |
|--|---|
| 1 Groupe fortifié du Saint-Quentin | 10 Anciennes casernes Steinmetz |
| 2 Anciennes casernes Roques - rue des Jardins | 11 Ancienne caserne Bridoux |
| 3 Ancienne caserne Roques + bâtiments annexes | 12 ZA Tournebride |
| 4 Ancienne caserne Dupuis | 13 Frescaty |
| 5 Ancienne caserne Desvallières | 14 Ancienne caserne Lizé |
| 6 Arsenal 3 | 15 Ancienne caserne Reymond (2 ^e partie) |
| 7 Ancien magasin aux vivres | 16 Anciennes casernes militaires Grandmaison Queuleu |
| 8 Arsenal | 17 Fort de Queuleu |
| 9 Anciens frigos militaires | |

Metz : une ville au cœur du Sillon Lorrain

Évolution du réseau de voie ferrée entre 1850 et nos jours



Sources : observatoire des friches de l'Eurométropole de Metz, Fandom, Wikipedia



Un système impacté par des causes structurelles et des relocalisations

Lignes de chemin de fer impactées par des restructurations en raison de leur faible rentabilité et de leur forte vétusté :

- Metz-ville - Château-Salins
- Conflans-Jarny – Metz-Ville
- Metz-ville – frontalière allemande vers Ueberherrn.

Gares :

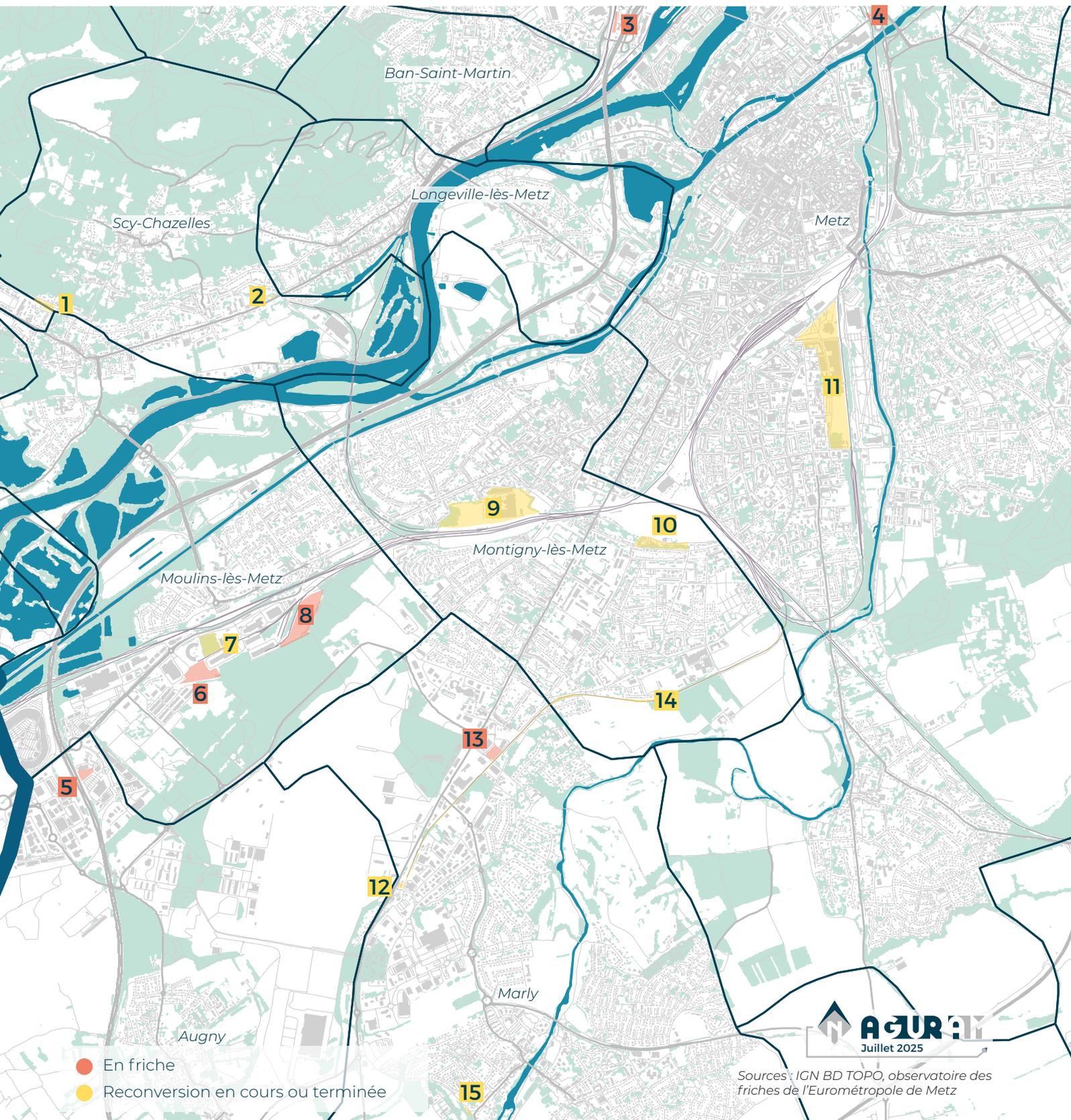
Fermeture liée à des causes structurelles et/ou relocalisations d'activités :

- Metz-Chambière : fermée dans les années 1990, elle a progressivement perdu son utilité avec le transfert de l'abattoir vers le port de Metz. Autrefois empruntée par les ouvriers pour rejoindre les usines, elle a vu sa fréquentation décliner avec la mise en place du ramassage ouvrier par bus.
- Metz marchandises : fermée en 1998 à la suite du départ du Service national des messageries (Sernam) à Moulins-lès-Metz qui occupait les lieux.

Délaissement lié à la fermeture de leurs lignes :

- Châtel-Saint-Germain/Moulins-lès-Metz/Scy-Chazelles/ Vantoux-Vallières/Augny-Frescaty.

/// L'ensemble des anciennes emprises ferroviaires sur le cœur métropolitain



- 1** Ancienne gare ferroviaire de Moulins-lès-Metz
- 2** Ancienne gare ferroviaire de Scy-Chazelles
- 3** Ancienne gare ferroviaire de Metz Devant-les-Ponts
- 4** Ancienne gare ferroviaire de Chambières-Nord
- 5** Actisud Augny 2
- 6** Actisud Moulin 2
- 7** Rotonde 2

- 8** Actisud Moulins 1
- 9** Anciens ateliers SNCF
- 10** Lieu dit « Au Sugnon »
- 11** Ancienne gare de marchandise de Metz
- 12** Ancienne gare ferroviaire d'Augny-Frescaty
- 13** Marly rue de la Grange aux Ormes
- 14** Ancienne voie ferrée
- 15** Ancienne gare ferroviaire de Marly-Frescaty

UN CŒUR MÉTROPOLITAIN EN MUTATION

La présence d'équipements structurants assure un rayonnement de la métropole au-delà de son bassin de vie



Une attractivité commerciale

Metz, **2^e** plus gros pôle commercial de Moselle



2 universités

4 écoles d'ingénieurs

1 pôle de compétitivité

5 centres de transfert technologique



1 gare principale (Metz)

1h25 vers Paris

3 gares TER (Ars-sur-Moselle, Metz-Nord et Peltre)

7 millions de voyageurs par an

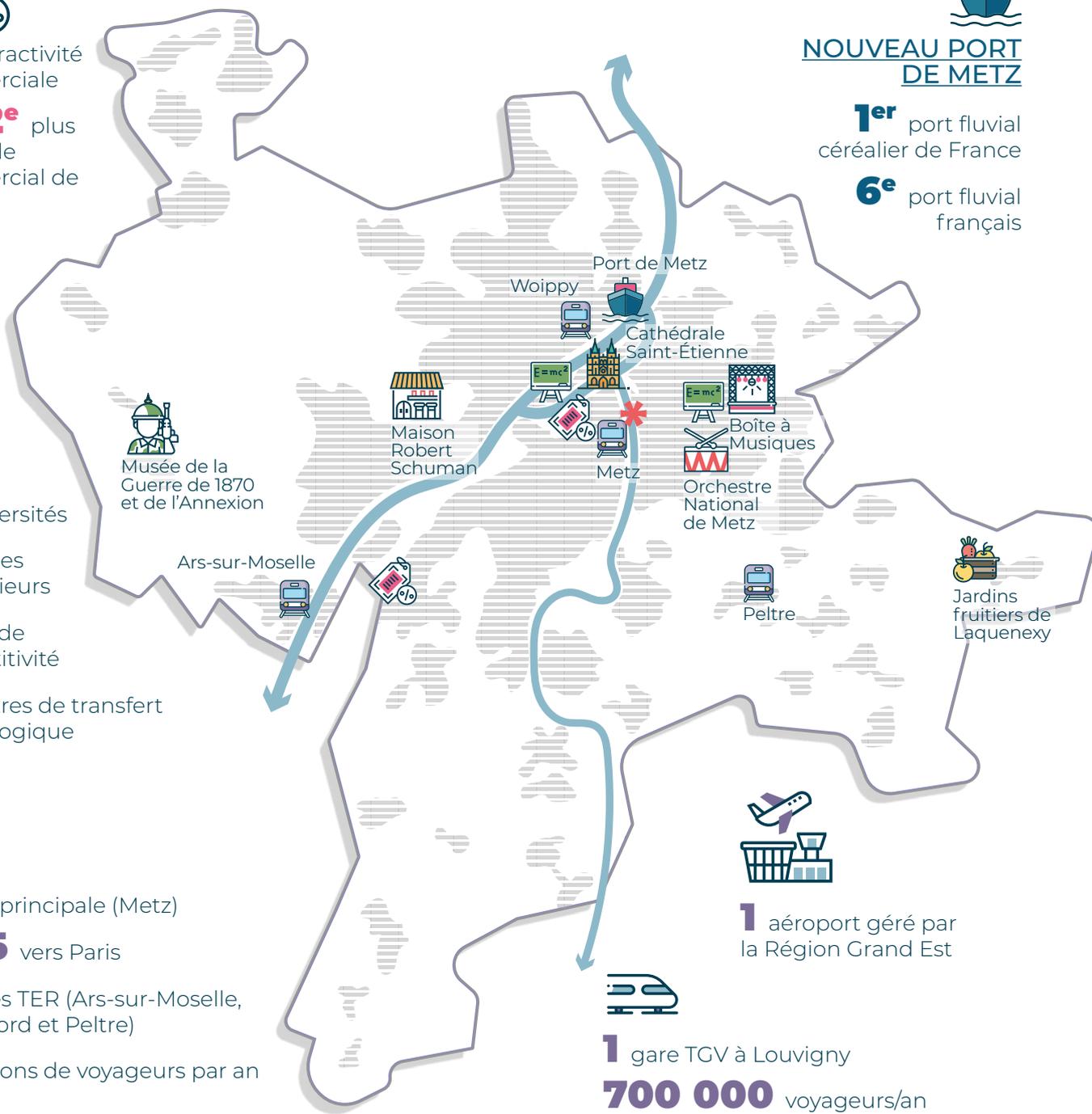
AGURAM



NOUVEAU PORT DE METZ

1^{er} port fluvial céréalier de France

6^e port fluvial français



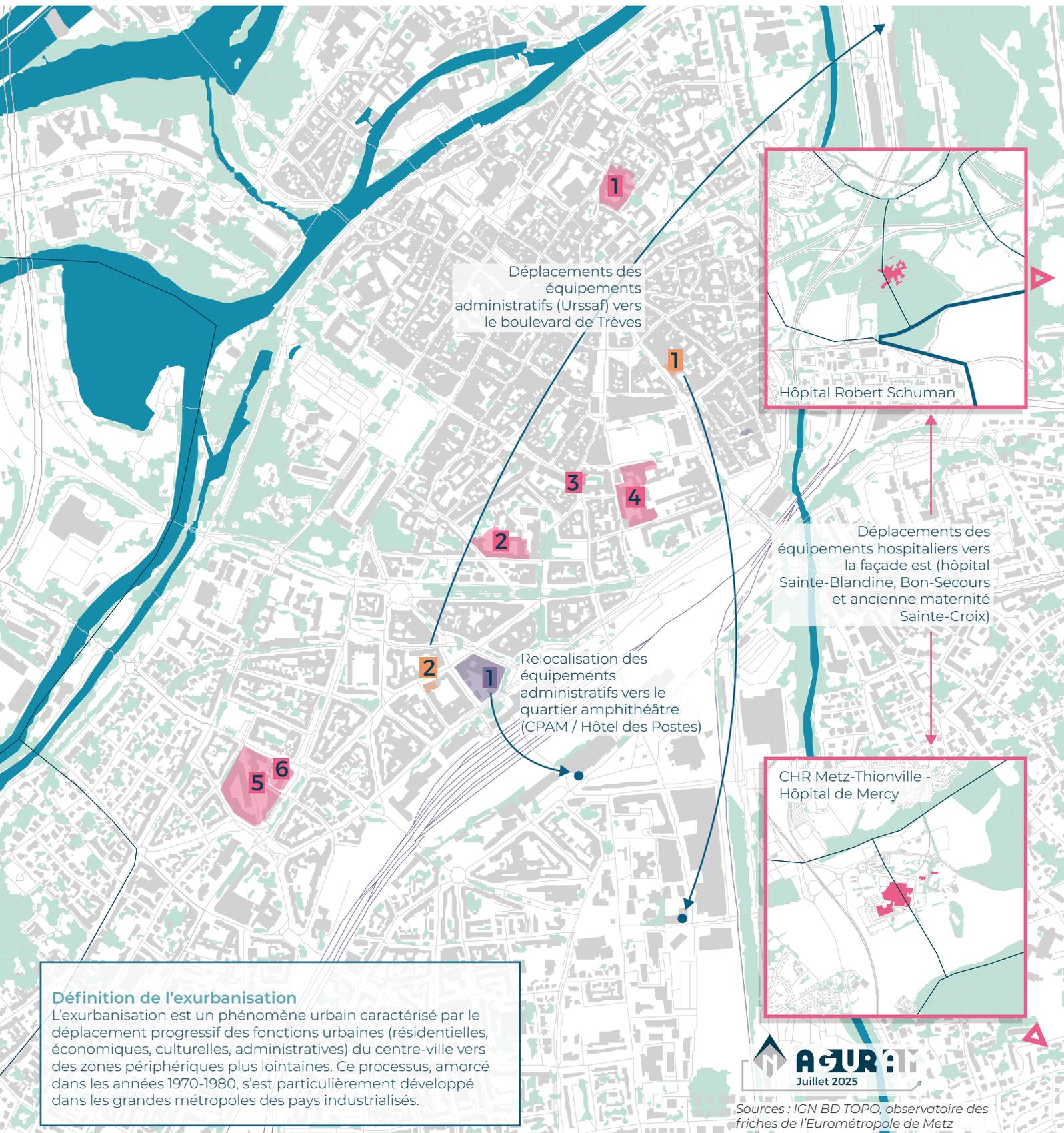
1 gare TGV à Louvigny

700 000 voyageurs/an

47 minutes vers Strasbourg

* PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS CULTURELS DU CENTRE-VILLE

- Musée de la Cour d'Or
- Musée National Centre Pompidou-Metz (300 000 visiteurs/an)
- École Supérieure d'Art de Lorraine
- Cité musicale de Metz (Arsenal, Trinitaires, Boîte à Musiques)
- Les Arènes
- Conservatoire à rayonnement régional
- Opéra-Théâtre de Metz Métropole



Définition de l'exurbanisation

L'exurbanisation est un phénomène urbain caractérisé par le déplacement progressif des fonctions urbaines (résidentielles, économiques, culturelles, administratives) du centre-ville vers des zones périphériques plus lointaines. Ce processus, amorcé dans les années 1970-1980, s'est particulièrement développé dans les grandes métropoles des pays industrialisés.

● ÉQUIPEMENTS HOSPITALIERS

- 1 Ancienne maternité Sainte-Croix
- 2 Ancien hôpital Saint-André
- 3 Ancien hospice Saint-Nicolas
- 4 Ancien hôpital Sainte-Blandine
- 5 Ancien hôpital Bon secours
- 6 Ancien hôpital Bon secours - bâtiments restants

● ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

- 1 Ancienne Caisse primaire d'assurance maladie (CPAM)
- 2 Ancien bâtiment de l'Urssaf

● AUTRES ÉQUIPEMENTS

- 1 Hôtel des Postes + bâtiments annexes

PRINCIPALES RECONVERSIONS DES FRICHES DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ

1984

Anciennes casernes militaires Grandmaison - Queuleu/Metz

Historique :

La caserne Grandmaison, construite en 1902 sur 3,5 hectares avec 14 bâtiments de style wilhelmien, a servi d'entrepôts après la Seconde Guerre mondiale avant d'être désaffectée en 1977.

Projet :

Elle a été reconvertie en résidence pour personnes âgées, comprenant 55 chambres. Ce projet, pionnier dans la reconversion de casernes sur le territoire métropolitain, a été récompensé au palmarès régional de l'habitat en 1986 et 1991.



1989

Arsenal Jean-Marie Rausch - Metz



Historique :

L'Arsenal Ney, construit entre 1860 et 1864 sur ordre de Napoléon III, était destiné au stockage d'armes et de munitions avant sa désaffectation en 1944.

Projet :

Après des fouilles archéologiques, le projet de reconversion de l'architecte Ricardo Bofill a été retenu. Inauguré le 26 février 1989, l'édifice rénové comprend :

- une grande salle de 1 354 places ;
- la salle de l'Esplanade, offrant 352 places en disposition frontale ;
- la salle du gouverneur (400 m²), adaptée aux enregistrements sonores ;
- une salle d'exposition de 500 m², dédiée à l'art contemporain et accueillant d'importantes expositions.

2010

Anciennes casernes Steinmetz - Metz

Historique :

La caserne Steinmetz, construite entre 1878 et 1880 le long du boulevard de Trèves, était destinée à l'artillerie et servait de casernement jusqu'à la Seconde Guerre mondiale avant de devenir des entrepôts. Désaffectée en 1954, elle est ensuite transférée au domaine privé de l'État.

Projet :

Dans les années 1980, la suppression des servitudes militaires liées au fort de Bellecroix ouvre plus de 80 hectares à l'urbanisation, incluant la réhabilitation des casernes Steinmetz. Le projet urbanistique crée 4 000 m² de commerces et 12 000 m² de bureaux. L'opération transforme l'entrée de la ville, avec des améliorations de la structure viaire et la séparation des trafics résidentiel et commercial, dans un secteur traversé par 40 000 véhicules par jour.



Historique :

Construite en 1903 par les autorités allemandes sur 9 hectares, la caserne Bridoux comptait une trentaine de bâtiments en pierre de Jaumont, de style néo-renaissance rhénane, initialement destinée à la cavalerie (avec plus de 720 cavaliers).

Projet :

Le site est désaffecté en 1905. Il est réhabilité en 1993 pour devenir le 3^e campus de l'Université de Lorraine à Metz. Le projet inclut des locaux d'enseignement, 317 studios universitaires, des équipements sportifs et des locaux administratifs.



© Arthur Thévenin - ACURAM



© Arthur Thévenin - ACURAM

Historique :

La Tannerie de Saint-Julien-lès-Metz, a été fondée en 1811. Elle a rapidement acquis une réputation solide, notamment après avoir reçu une médaille de bronze lors de l'exposition de Metz en 1825 pour les cuirs présentés. Cependant, après la Seconde Guerre mondiale, la tannerie, réquisitionnée pendant l'occupation allemande, fait face à des difficultés croissantes. La concurrence des matières synthétiques et la fermeture des usines textiles vosgiennes dans les années 1960 conduisent à sa fermeture en 1962.

Projet :

Après des années d'abandon, le site est racheté en 1991 et les travaux commencés en 1996 ont pour objectif de rénover ce lieu pour le transformer en centre d'affaires. Aujourd'hui, le site accueille plus de 70 entreprises (services bancaires, bureaux administratifs et des activités médicales). La rénovation a préservé des éléments historiques, comme le clocheton construit en 1928, rappelant le riche passé industriel du lieu.

Quartier de l'Amphithéâtre - Metz



© Shigeru Ban Architects Europe et Jean de Gastines Architectes

© Arthur Thévenin - ACURAM

Historique :

Le quartier de l'Amphithéâtre, dont le nom provient de l'amphithéâtre gallo-romain du 1^{er} siècle, a été dédié aux fonctions militaires dès le XVI^e siècle. Les fondations de l'amphithéâtre ont été découvertes lors des fouilles de 1902-1903, pour la construction de la gare de Metz.

Projet :

À la fin des années 1990, l'ancienne gare de Metz Marchandises est rachetée par la ville, et en 2005, la communauté d'agglomération de Metz-Métropole devient maître d'ouvrage du projet urbain. Le quartier est aménagé par la Saremm et couvre 306 000 m², comprenant :

- 32 000 m² d'équipements publics (palais des congrès, centre Pompidou-Metz)
- 137 000 m² de bureaux et commerces (tour de bureaux, hôtels, centre commercial Muse)
- 137 000 m² de logements (1 700 logements, dont plusieurs bâtiments basse consommation).

Historique :

La manufacture, qui servit d'hôpital militaire en 1870, devient en 1937 un site clé pour la Société d'exploitation des tabacs et des allumettes (Seita), renforçant son monopole sur la production de tabac en France. À partir de 1966, elle diversifie sa production avec des allumettes et des filtres à cigarettes.

Projet :

Désaffectée en juin 2010, la manufacture a été transformée dans le cadre du projet « La Manufacture - Les Rives ». En 2015, 3 nouvelles résidences y ont été construites, offrant 100 logements allant du studio au 5 pièces. Une place publique a été aménagée et un lien a été créé avec les berges de la Moselle. L'ancienne casemate, initialement utilisée comme laboratoire de guerre, a été préservée et mise en valeur.



© Arthur Thévenin - ACURAM



© Arthur Thévenin - ACURAM

Historique :

Le plateau de Frescaty, renommé en 2015, tire son nom de l'ancienne base aérienne 168 Metz-Frescaty, créée en 1909 par l'armée allemande pour les dirigeables. En 2012, le site est officiellement fermé.

Projet :

Après sa fermeture, Metz Métropole acquiert la majeure partie du terrain en 2015, qui couvre près de 400 hectares, afin de préserver ce point stratégique au sud de la ville, proche de l'autoroute A31. Depuis, une quinzaine d'entreprises et services se sont installés sur le site, occupant une trentaine de bâtiments, avec plus de 800 personnes travaillant quotidiennement. Parmi les installations notables, on trouve le centre d'entraînement du FC Metz dans le pôle sportif et le groupe Amazon dans la ZAC Pointe Sud.

Historique :

Construit en 1919, l'Arsenal III est un ancien site militaire situé du nord de Metz. Le dernier occupant, l'Établissement régional du matériel de l'Armée de terre, a quitté le site en 1992 libérant une emprise d'environ 5 hectares. La ville a commencé à réaliser de premières études sur le site en 2009. En 2012, L'Établissement public foncier de Grand Est (EPFGE) y a effectué les travaux de démolition de l'ensemble des bâtiments. L'ancienne friche militaire était recouverte d'une dalle de béton et de gravats sur la quasi-totalité de son terrain.

Projet :

Depuis 2021, la ville a décidé d'opter pour la création d'une forêt urbaine (La Forêt des Ponts). 2 méthodes ont été employées pour renforcer la résilience et la diversité du site : la méthode Miyawaki, avec une plantation dense d'essences locales pour une croissance rapide, et la méthode forestière par points d'appui, plus espacée, favorisant l'adaptation progressive et l'optimisation des ressources.



© Arthur Thévenin - ACURAM



© Arthur Thévenin - ACURAM

Historique :

Fondé par la famille Koenig en 1932, les bâtiments de l'ancienne chocolaterie de Montigny-lès-Metz ont fermé en 2018. Les bâtiments du site présents sur 2 parcelles, ont fait l'objet d'une démolition. Ils s'étendaient sur une superficie de 9 000 m².

Projet :

En 2022, le Domaine de la Chocolaterie, est livré. Il comporte 4 immeubles sur deux niveaux pour 71 logements (T2 au T6) et quatre locaux commerciaux. Les bâtiments comptent des logements de deux à six pièces, de 44 à 160 m², avec terrasses, jardins et attiques.

Historique :

L'hôpital maternité Sainte-Croix est un ancien établissement de santé établi sur les hauteurs de la vieille-ville de Metz. Il a servi et enregistré la majeure partie des naissances de l'agglomération messine pendant 75 années.

À la suite de la refonte des services hospitalier de la ville de Metz, la maternité est transférée sur le site de Mercy et le bâtiment est fermé en 2012.

Projet :

En 2015, la transformation de la maternité Sainte-Croix et de son couvent a donné naissance à 147 logements, en plein cœur historique de Metz : les résidences Morlanne.



Historique :

Construit en 1919 dans le quartier Nouvelle-ville, l'hôpital de Metz-Bonsecours a été agrandi en 1959, mais son emplacement urbain dense limitait ses possibilités d'extension. En 2012, ses activités ont été transférées vers le nouvel hôpital de Mercy, situé à la périphérie est de la ville.

Projet :

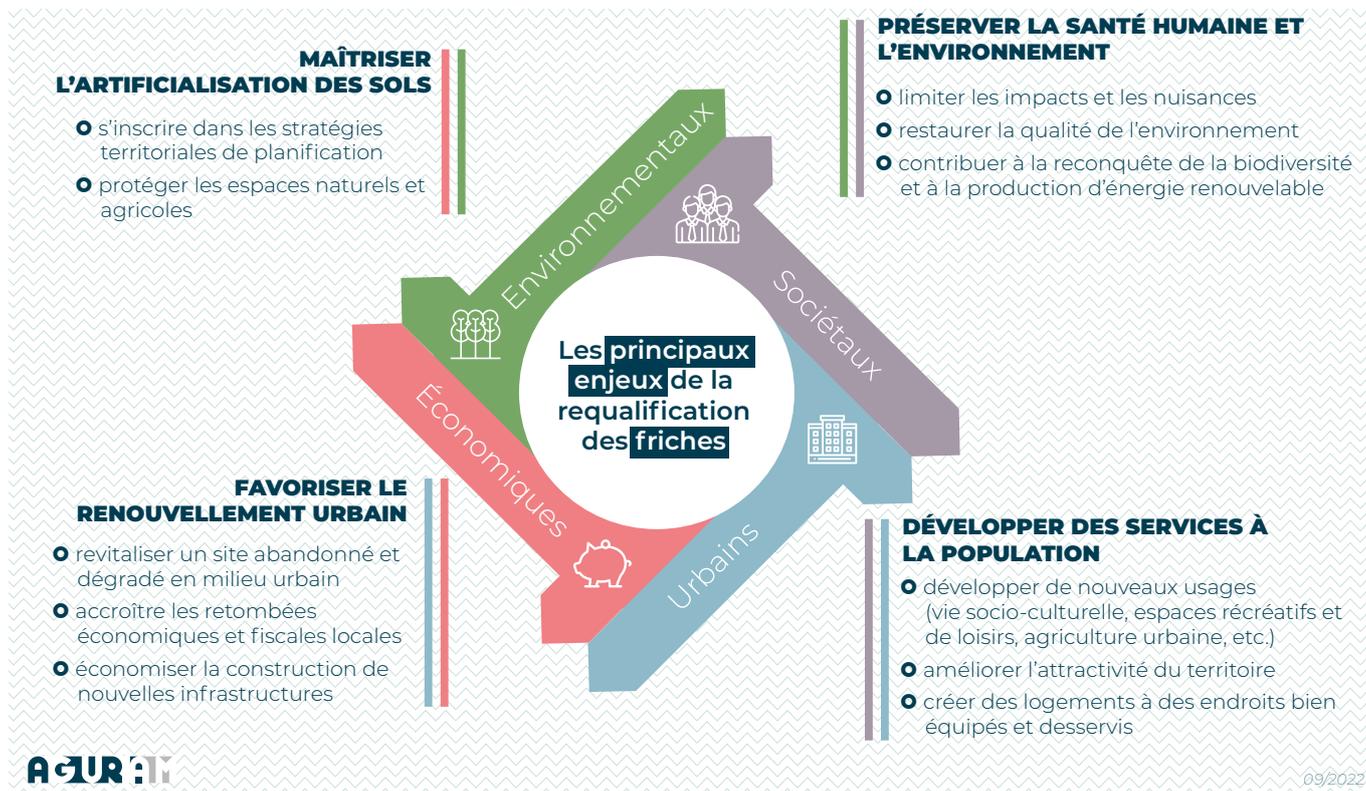
La ville de Metz a décidé d'aménager une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le site. La ZAC Bon Secours, aussi appelée quartier Cœur Impérial, a accueilli 450 nouveaux logements, avec un projet urbain significatif, comprenant notamment une voie piétonne traversant l'îlot en diagonale. Les constructions se sont étendues entre l'automne 2019 et fin 2020. Les murs du bâtiment historique (non reconverti dans le cadre de cette 1^{ère} phase) situé au nord-est seront conservés. D'ici l'hiver 2026-2027, 76 logements supplémentaires verront le jour sur le site.

LES FRICHES MOSELLANES

AUJOURD'HUI

LEURS ENJEUX

/// Les principaux enjeux de la requalification des friches



Par essence, une friche est un site souvent délabré, délaissé en raison de l'absence d'utilisation. Au fil du temps, la nature y reprend ses droits, remplissant le vide laissé par l'inexistence de l'activité humaine. Bien souvent, l'image dégradée d'un tel lieu masque le potentiel immense qu'il recèle pour des projets futurs.

La requalification des friches présente plusieurs atouts pour les collectivités : **réhabilitation fonctionnelle de l'usage des espaces, préservation de la biodiversité, revitalisation du tissu local, et dans certains cas appropriation citoyenne du projet.**

Le succès de ces transformations repose toutefois, dans la plupart des cas, sur une ambition continue de la collectivité sur le temps long. Elle doit adopter une approche globale des problématiques sur le site, tenant compte du contexte environnant (problématiques foncières, environnementales), des pollutions éventuelles et des niveaux de dégradation spécifiques à chaque site. Ces projets nécessitent souvent des financements publics conséquents et des délais importants avant leur réalisation complète.

L'urbanisme transitoire : une solution temporaire, utile et stratégique pour les friches

Les friches, en attente de reconversion ou de projet pérenne, peuvent devenir des espaces d'expérimentation temporaire grâce à l'urbanisme transitoire. Cette approche consiste à occuper provisoirement un site vacant pour y développer des usages utiles au territoire (activités culturelles, agricoles, associatives, artisanales...). Elle permet de valoriser des espaces inactifs sans attendre le lancement d'un projet définitif, tout en testant des fonctions, en animant un quartier ou en répondant à des besoins ponctuels.

LES PROJETS INSPIRANTS ACTUELLEMENT À L'ŒUVRE

VOCATIONS MIXTES //

Caserne Lizé

Construite à la fin du XIX^e siècle à Montigny-lès-Metz, la **caserne Lizé** était destinée à l'infanterie. Les bâtiments couvraient une superficie de 9 hectares. Définitivement abandonné en 2014, ce site fait l'objet d'un **projet d'écoquartier** dès la fin des années 2010. La commune a anticipé la fermeture du site, puisque des études de reconversion ont été menées avant celle-ci. Ce projet s'inscrit dans la **continuité de l'engagement de l'Eurométropole de Metz dans le traitement exemplaire de grands sites stratégiques** depuis des décennies, tels que le quartier de l'Amphithéâtre, le plateau de Frescaty, l'ancienne manufacture des tabacs, etc.

La reconversion de ce site a une double ambition :

- ◇ être le point de jonction des secteurs appelés communément Montigny-bas et Montigny-haut en créant un nouveau cœur de ville avec, en point de mire, le centre de Metz et le plateau de Frescaty en pleine expansion ;
- ◇ travailler sur l'existant en conservant une partie des bâtiments militaires anciens, tout en ajoutant des constructions modernes.

En associant constructions neuves et réhabilitation, près de **700 logements** sont prévus dans ce programme diversifié laissant part à la mixité : 32 terrains à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles, 30 pavillons de ville, 430 logements collectifs neufs, 100 logements en réhabilitation alliant le confort du neuf, mais aussi le cachet et l'histoire de l'ancien. Outre les programmes à destination des familles, une **résidence intergénérationnelle de 4 800 m²** est prévue. Le projet s'organise autour d'un parc, d'une place de marché, d'une halle de commerces et d'une médiathèque, constituant un véritable centre de vie du quartier.



VOCATIONS INDUSTRIELLES //

E-log'in4

Le site portuaire de Thionville-Illange, est un hub logistique et industriel stratégique, bénéficiant d'une position géographique avantageuse avec des connexions fluviales, ferroviaires et routières.

Géré par le Syndicat mixte E-LOG'IN 4 (anciennement Europort), il vise à développer une plateforme multimodale pour accueillir des **activités logistiques et industrielles**, avec un potentiel de création de **2 000 emplois directs**.

Le projet inclut l'aménagement de la ZAC Europort sur 203 hectares, la promotion économique du site, et des initiatives de désenclavement pour améliorer l'accessibilité. Plusieurs promesses de vente ont été signées avec des entreprises pour des **projets de logistique** et de **production d'hydrogène vert**, renforçant l'attractivité du territoire.



VOCATIONS RÉSIDENTIELLES //

Anciens bureaux de Wendel

Construits en 1892, les **Grands bureaux de l'administration de la famille De Wendel** sont devenus propriété de la Communauté d'agglomération du Val de Fensch en 2003. Le bâtiment de 8 900 m² a fait l'objet d'une vente en 2022, remportée par la société Histoire & Patrimoine pour 612 000 €.

Les anciens bureaux vont devenir le Domaine de Wendel, un ensemble de **125 logements** allant du **T2 au T4**. En 2024, les 1^{er} travaux, notamment de curage et de désamiantage, ont été entamés ; avant le début de la phase principale de travaux d'ici fin 2025. La livraison finale du projet est prévue, quant à elle, pour la fin de l'année 2027.



L'ancienne aciérie à Talange-Hagondange

Construite par August Thyssen, l'usine **démarre sa production en 1912** avant d'être paralysée par la Première Guerre mondiale et confisquée par les français en 1918, elle devient alors l'usine de l'UCPM (Union de consommateurs de produits métallurgiques et industriels). Sacrifiée au début des années 1970 au profit de l'usine sidérurgique de Gandrange-Rombas, elle ferme en 1985.

Depuis la fin des années 1990, ce site, intégré à la **zone industrielle du Port**, a connu une forte mutation de son tissu économique. Grâce à son positionnement géographique avantageux, idéalement situé dans le Sillon lorrain, cette ancienne aciérie constitue un site pertinent pour développer un projet logistique destiné à accueillir des entreprises nécessitant de grandes emprises foncières



© Arthur Thévenin - AGURAM

Site Patural à Hayange/Serémange-Erzange/Florange

Créée en 1715, l'usine sidérurgique de Hayange-Florange, aujourd'hui connue sous le nom d'ArcelorMittal Florange, est l'un des **plus anciens fleurons de production sidérurgique en Moselle**. Étroitement liée à la famille De Wendel, cette usine a subi les fluctuations du commerce mondial et l'évolution des techniques, poussant la famille à s'associer, en 1948, à une coopérative appelée Sollac, spécialisée dans la production de tôles. À Woippy, une friche de ce groupe correspond aujourd'hui à un site de projet métropolitain comprenant un espace aquatique.



© Arthur Thévenin - AGURAM

En 2012, après une intense lutte syndicale, ArcelorMittal a fermé l'aciérie, mettant un terme à la transformation du minerai en métal. Depuis 2020, seules les activités liées au laminoir à chaud subsistent.

Situé à cheval sur 3 communes, le site de **175 hectares** offre un potentiel foncier considérable pour des projets de mixité fonctionnelle. Si aucune vocation précise ne se distingue pour le moment, l'étendue du terrain laisse entrevoir la possibilité de développer des activités diversifiées pouvant combiner habitat, développement économique et des actions de renaturation.

Cependant, plusieurs obstacles majeurs peuvent venir freiner cette reconversion. De nombreuses problématiques liées à la pollution et aux enjeux environnementaux laissent à présager que le processus de reconversion du site se déroulera sur le long terme.

Friche Champagnerie à Uckange

En 1858, une verrerie voit le jour au cœur du village d'Uckange, rue de la Champagnerie. L'usine produit du **verre à vitre**, mais surtout des **bouteilles de champagne**, avec une capacité atteignant jusqu'à **100 000 unités par an**, destinée aux producteurs champenois. À ses débuts, elle emploie une centaine d'ouvriers, un chiffre qui grimpe à 210 en 1875. Cependant, les tensions politiques entre la Moselle allemande et la France mettent fin à cette aventure industrielle, contraignant la verrerie à fermer ses portes en 1882. Pourtant, l'activité reprend significativement à la fin du XIX^e siècle sous l'enseigne Champion.

La reconversion de cet ancien site industriel pourrait marquer une étape clé dans le recyclage foncier de la commune d'Uckange, en lui offrant un nouvel usage.

Grâce à son emplacement stratégique en centre-ville et à son importante surface bâtie existante, le site se prête à l'accueil de fonctions économiques. Il pourrait notamment abriter une pépinière d'entreprises ou accueillir un équipement public.



© Arthur Thévenin - AGURAM

POURQUOI OBSERVER LES FRICHES ?

L'INTÉRÊT D'UN OBSERVATOIRE DES FRICHES

La loi Climat & résilience du 21 août 2021 oblige les intercommunalités disposant d'un Programme local de l'habitat (PLH) à mettre en place des observatoires de l'habitat et du foncier. L'objectif principal est de mettre en relation les projets des collectivités avec les disponibilités et futures opportunités foncières à l'intérieur des tissus urbains existants pour éviter la consommation des espaces naturels et forestiers ainsi que les phénomènes d'exurbanisation. Le recensement des friches constitue un volet de l'observatoire du foncier.

Ces observatoires des friches doivent servir de socle afin de recenser l'ensemble des friches existantes et d'anticiper les éventuelles mutations de sites en activité.

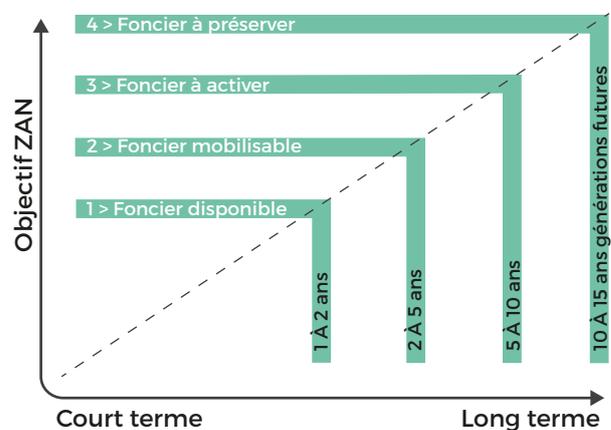
Plus précisément, il peut s'agir d'apporter des réponses à la collectivité sur les questions que peuvent soulever les friches à l'avenir en matière de :

- ◇ renouvellement urbain ;
- ◇ désimperméabilisation des sols ;
- ◇ réserves foncières de long terme.

La connaissance fine produite par l'observatoire doit également permettre à la collectivité de recenser les potentielles friches pouvant faire l'objet d'appel à projet de l'État (Fonds vert - Recyclage foncier, Ademe) ou de la Région Grand Est et permettre ainsi de mettre en avant les bons dossiers en vue d'obtenir des financements.

Toutefois, l'observatoire ne constitue pas une stratégie foncière, mais plutôt un **outil d'aide à la décision à destination de la collectivité**. Cette stratégie doit être construite selon les ambitions et projets des élus au regard des potentialités recensées.

/// L'importance des temporalités pour mobiliser le foncier



ZOOM

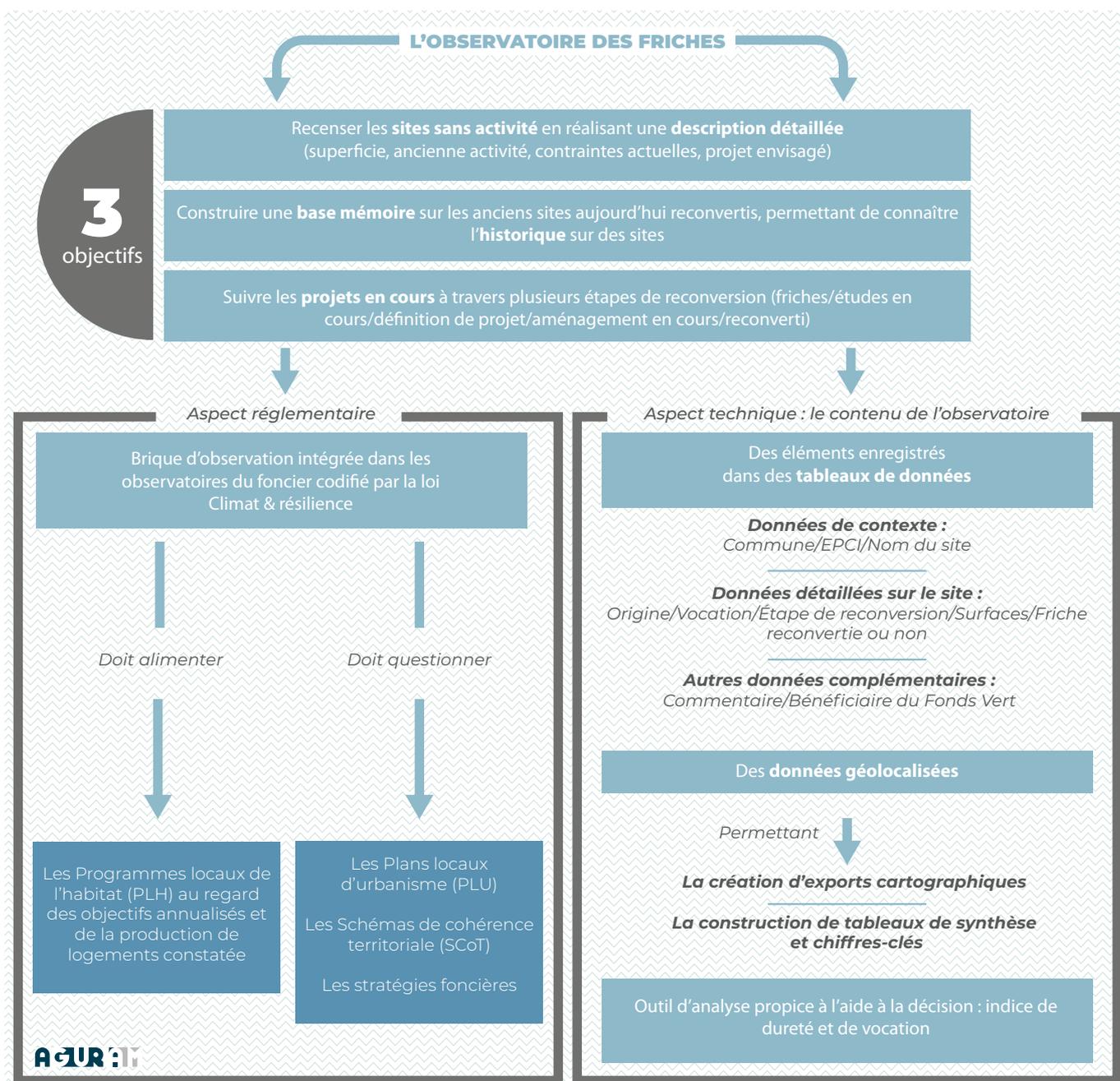
Les différentes bases de données mobilisables à l'échelle des collectivités mosellanes

- L'**atlas des friches de Lorraine** initié par l'EPFGE en 2020-2021, avec le concours des agences d'urbanisme du Grand Est (l'AGURAM à l'échelle du département de Moselle). Ces données sont mises à jour périodiquement. Elles constituent une bonne base à compléter avec les connaissances de la collectivité (sites identifiés dans la base Cartofriches).
- Les **données Basias*/Basol**** d'inventaire des sites industriels ou de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante.
- La **base de données OCS-GE2*****, qui porte sur l'occupation du sol de la Région Grand Est. La variable "ancienne emprise d'activité" permet de recenser les anciens sites industriels (bâti ou non) sans usage.
- Toutes **autres ressources** et **données existantes** au niveau de la collectivité.

*BASIAS : Base de données nationale recensant les anciens sites industriels et activités de services potentiellement pollués.

**BASOL : Base de données nationale des sites et sols pollués faisant l'objet de d'une action de l'État

***OCSGE2 : Occupation du sol à grande échelle déployée par la région Grand-Est



ZOOM

Les outils d'analyse complémentaires : les indices de dureté et de vocation

En complément du volet d'observation et de suivi des projets en cours, l'observatoire doit également identifier les potentiels futurs des friches recensées. Les éléments recueillis permettent d'affiner la connaissance des collectivités dans leurs projets de réhabilitation des sites et constitue un 1^{er} outil d'aide à la décision. L'AGURAM propose 2 types d'outils afin d'alimenter ces réflexions :

- L'indice de dureté foncière (pour l'ensemble des sites) : il évalue la capacité de mobilisation du site au regard des différents points de blocages présents (typologie du propriétaire, nombre de droit de propriété, localisation du bien, zonage réglementaire, etc.).
- L'indice de reconversion (pour les sites ne disposant pas de vocation) : il identifie les reconversions préférentielles au regard des contraintes présentes sur le site et à proximité (environnementales, réglementaires, foncières, etc.).

Ces 2 indicateurs font partie intégrante des observatoires de l'habitat et du foncier menés par l'agence pour ses partenaires.



POUR ALLER + LOIN

HORS SÉRIE FRICHES



6 PRATIQUES POUR RECYCLER LE FONCIER



Retrouvez-les sur notre [aguram.org/carnet-actualité](https://aguram.org/carnet-actualite)

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](https://twitter.com/agenceaguram)

Directeur de la publication : Régis Brousse /// Étude réalisée par : Quentin Monteiro, Arthur Thévenin
Date de parution : juin 2025 /// Réalisation graphique : atelier graphique AGURAM /// Photographie de
couverture : Arthur Thévenin