

LES FRICHES DU SCoTAM : MIEUX LES CONNAÎTRE POUR MIEUX LES RÉINVESTIR

SÉMINAIRE 1
CAP'ORNE - AMNÉVILLE

29 septembre 2022

01

Les friches du SCoTAM

Enjeux et perspectives

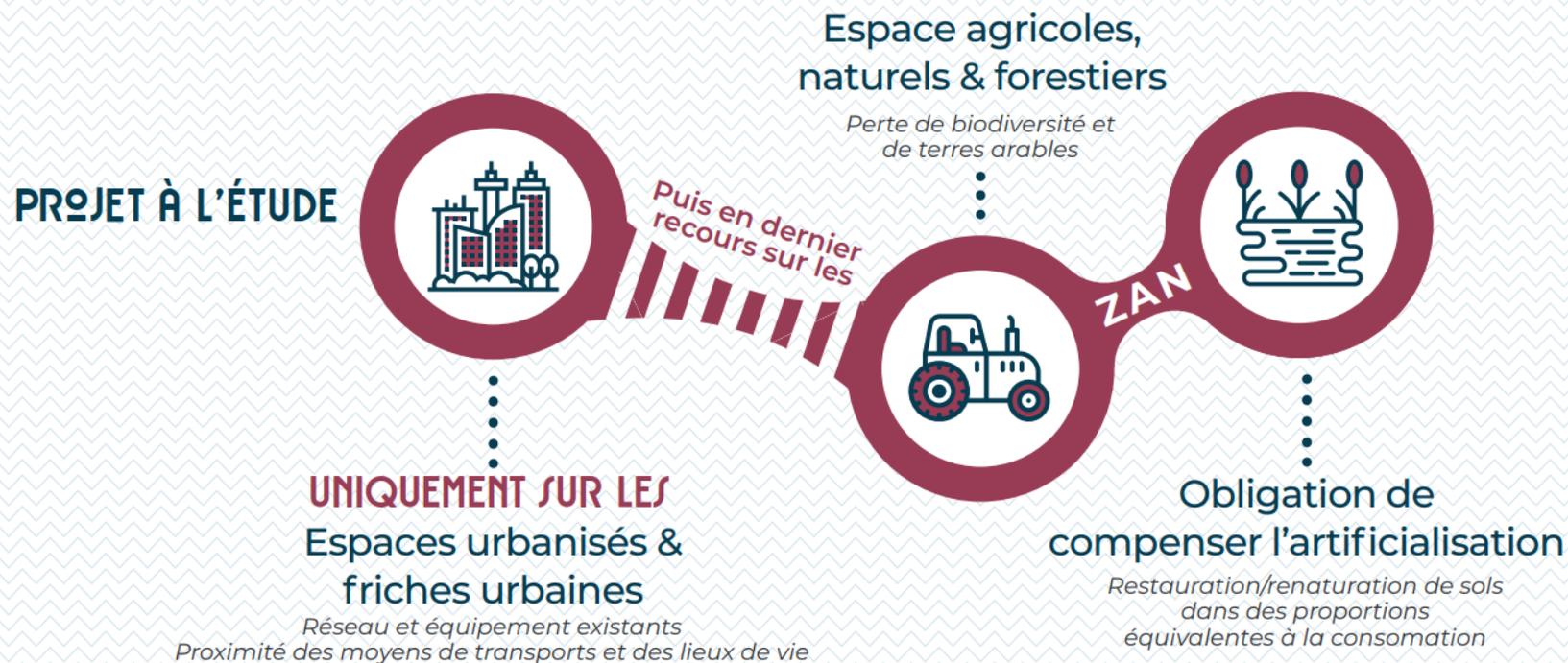
INTRODUCTION PAR M. HASSER
PRÉSIDENT DU SYNDICAT MIXTE DU SCoTAM

LES FRICHES DU SCoTAM : MIEUX LES CONNAÎTRE POUR MIEUX LES RÉINVESTIR

- Une démarche proposée par le Syndicat mixte du SCoTAM et l'AGURAM
- Pour appuyer les EPCI dans la reconquête de leurs friches
- Grâce à des temps d'échange dédiés

LOGIQUE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE "ZAN"

Prise en compte du caractère non renouvelable des sols



AGURAM

LES FRICHES DU SCoTAM : MIEUX LES CONNAÎTRE POUR MIEUX LES RÉINVESTIR

UNE DÉMARCHE ORGANISÉE EN 2 TEMPS

Séminaire 1 : approfondir la connaissance des friches du territoire à l'aide des EPCI

De quelles friches parle t-on ?

Où en sont les EPCI ?

Quelles sont leurs difficultés ?

29 septembre 2022

Séminaire 2 : questionner collectivement le devenir des friches

Partage de problématiques

Leviers de mobilisation

Décembre 2022

Pistes d'actions

Retours d'expériences

LES FRICHES DU SCoTAM : MIEUX LES CONNAÎTRE POUR MIEUX LES RÉINVESTIR

OBJECTIFS DE LA JOURNÉE

- Afficher un **premier bilan** des friches du SCoTAM, EPCI par EPCI
- Affiner le **recensement et l'analyse** des sites pour chaque EPCI
- **Interroger les potentiels et les besoins** en la matière
- Mettre en présence **différentes parties prenantes potentielles** EPCI, État, Région, ADEME, Département, EPF, etc.
- Créer les **conditions d'un recyclage foncier optimal** de ces friches, s'intégrant à **une stratégie d'ensemble à l'échelle du territoire**

COMMENT ?

Approfondir le recensement des friches de chaque EPCI [travail cartographique]

- origines et vocations des friches
- états d'avancement
- problématiques « sortie de friche »

Partager une évolution de friche à l'œuvre : l'exemple des Portes de l'Orne

Déroulé des échanges

09h00 – 13h30

- ◆ 1/ Les friches du SCoTAM : enjeux et perspectives
- ◆ 2/ Ateliers : recensement et analyse des sites
- ◆ 3/ Présentation du projet des Portes de l'Orne
- ◆ 4/ Visite du site des Portes de l'Orne
- ◆ 5/ Buffet

DE QUELS TYPES DE FRICHES PARLE T-ON ?

- Industrielles;
 - Militaires;
 - Administratives et équipements;
 - Commerciales, et d'activités [d'une certaine ampleur];
 - Ferroviaires;
 - Hospitalières.
- Hors friches commerciales et artisanales ponctuelles, hors logements inoccupés et hors friches agricoles, herbacées

*La Rotonde – Friche ferroviaire - commerciale
(Moulins-lès-Metz)*



*Soval – Friche industrielle
(Boulay-Moselle)*



UNE NOUVELLE LEGISLATION

- Une définition de la notion de friche donnée par le Code de l'urbanisme [depuis la Loi Climat et Résilience] :
- « Au sens du présent code, on entend par “ friche ” 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 ».
Article L111-26

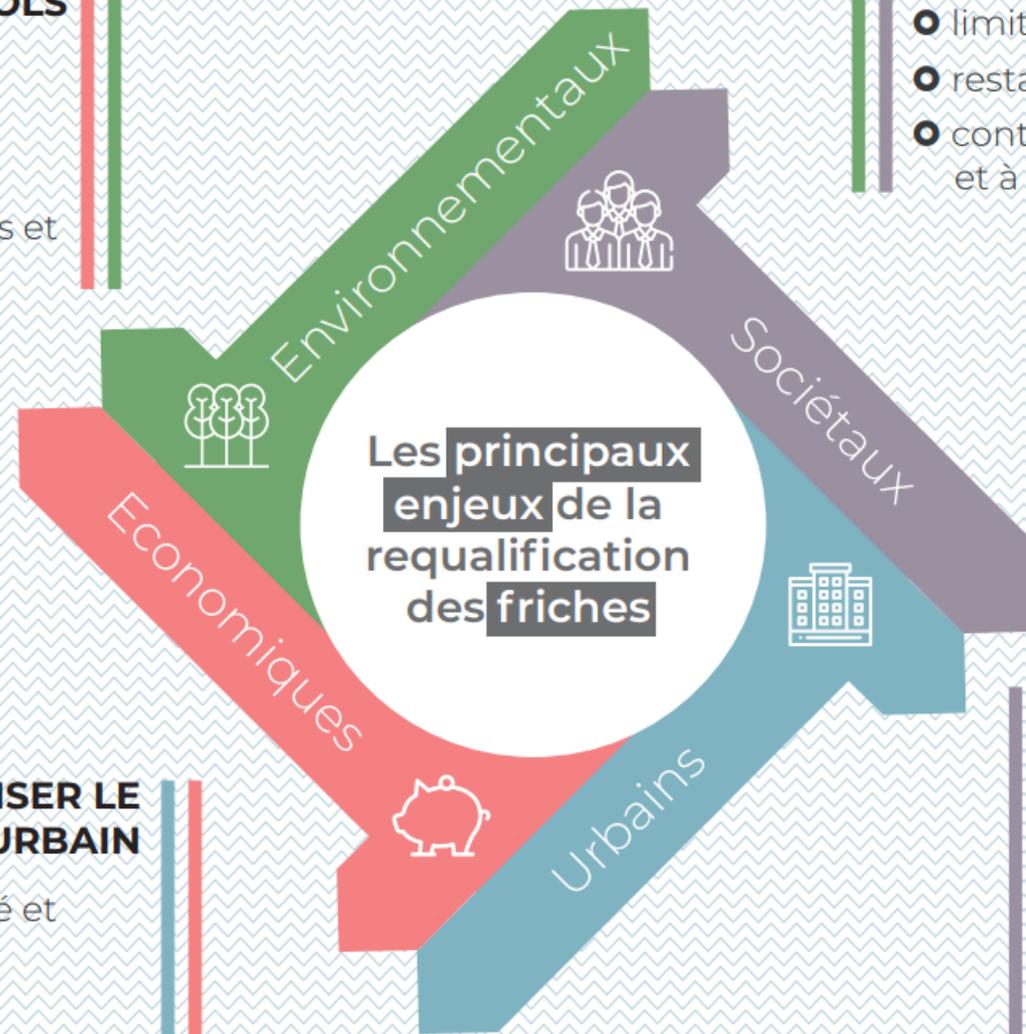
À QUELS DÉFIS PEUVENT-ELLES RÉPONDRE ?

MAÎTRISER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

- s'inscrire dans les stratégies territoriales de planification
- combler les dents creuses
- protéger les espaces naturels et agricoles

PRÉSERVER LA SANTÉ HUMAINE ET L'ENVIRONNEMENT

- limiter les impacts et les nuisances
- restaurer la qualité de l'environnement
- contribuer à la reconquête de la biodiversité et à la production d'énergie renouvelable



FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- revitaliser un site abandonné et dégradé en milieu urbain
- accroître les retombées économiques et fiscales locales
- économiser la construction de nouvelles infrastructures

DÉVELOPPER DES SERVICES À LA POPULATION

- développer de nouveaux usages (vie socio-culturelle, espaces récréatifs et de loisirs, agriculture urbaine, etc.)
- améliorer l'attractivité du territoire
- créer des logements à des endroits bien équipés et desservis

QUELLES PROBLÉMATIQUES DE RECONVERSION ET CLEFS DE RÉUSSITE ?

ACUR 31
09/2022

POTENTIEL DE RECONVERSION

+

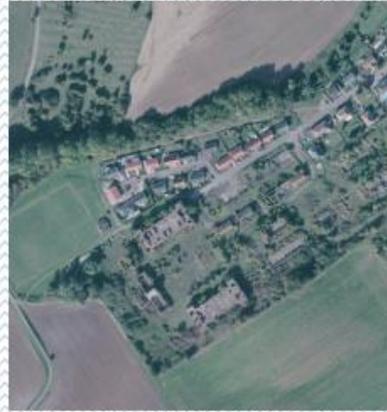
CAMP DE BOCKANGE PIBLANGE

Potentiel de reconversion :

✓ Fort potentiel de la friche

Projet pour la friche :

✗ Absence de projet



ANCIEN HÔPITAL BON SECOURS – METZ

Potentiel de reconversion :

✓ Fort potentiel de la friche

Projet pour la friche :

✓ Projet cohérent

= EFFET LEVIER



ANCIEN 1^{ER} RÉGIMENT MÉDICAL ARS-SUR-MOSELLE ET VAUX

Potentiel de reconversion :

✗ Faible potentiel de la friche

Projet pour la friche :

✗ Absence de projet



ENTREPRISE LANG LONGEVILLE-LÈS-METZ

Potentiel de reconversion :

✗ Faible potentiel de la friche

Projet pour la friche :

✓ Un projet dynamique

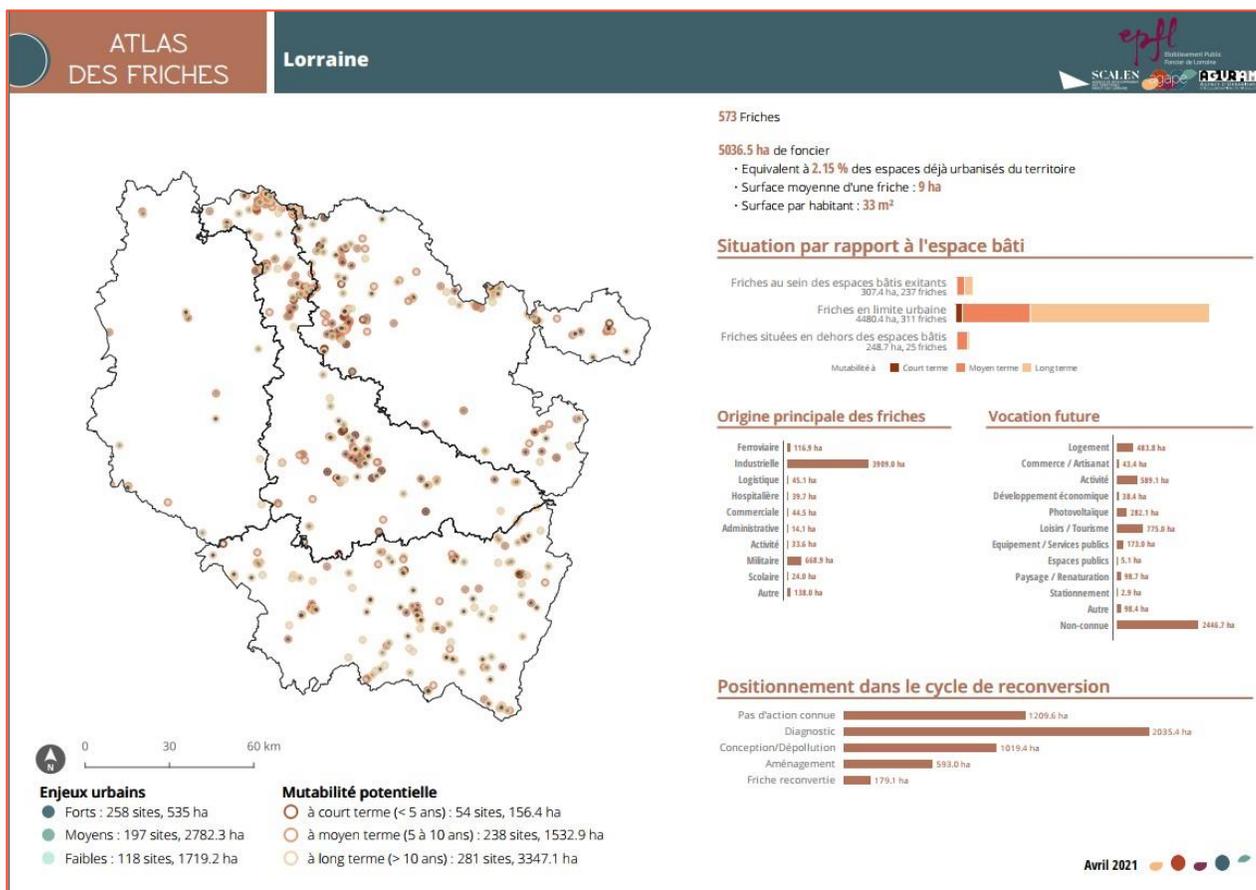


PROJET POUR LA FRICHE

+

L'ATLAS DES FRICHES DE LORRAINE

BASE DE TRAVAIL POUR LE SÉMINAIRE : L'ATLAS DES FRICHES RÉGIONAL [EPF-GE, SCALEN, AGAPE, AGURAM]



DONNÉES CLÉS À L'ÉCHELLE DU SCoTAM

- Pour l'essentiel, des friches industrielles (39) et militaires (30)
- 1 992 hectares cumulés
- Parmi les vocations connues : 35 % des friches destinées à l'habitat, 22 % à de l'activité

3 éléments de caractérisation de la friche :

- L'origine
- La vocation
- Le positionnement dans le cycle de reconversion

POUR ALLER PLUS LOIN SUR LE SUJET DES FRICHES

- Mettre en place un observatoire intercommunal des friches pour :
 - Bénéficier d'une localisation fine, à la parcelle, à l'échelle d'un territoire
 - En élargissant la définition de la friche
 - En alimentant une base de données unique, mise à jour annuellement
- Une démarche menée actuellement pour l'Eurométropole de Metz
- Elle constitue l'une des composante des observatoires fonciers, tels que prévus par la loi Climat et Résilience



02

Ateliers

Recensement et analyse des friches à l'échelle de chaque EPCI

LES TRAVAUX EN ATELIERS

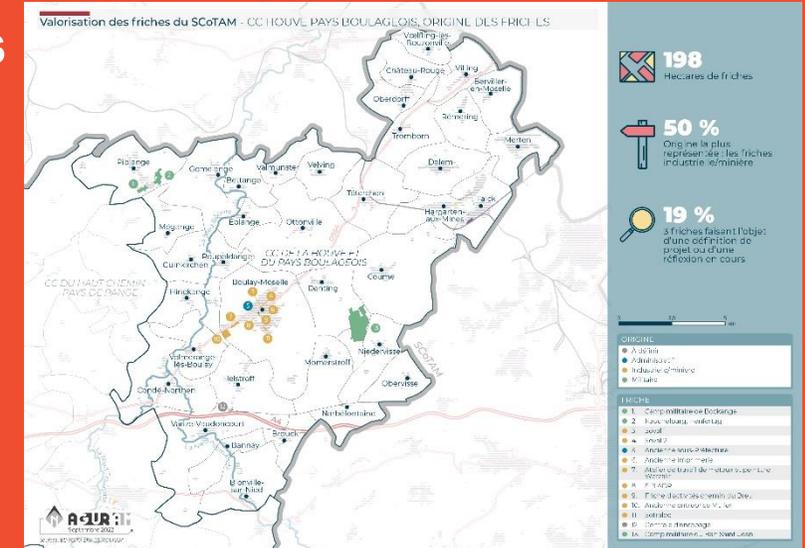
OBJECTIF : RECENSEMENT ET ANALYSE DES FRICHES EPCI PAR EPCI

- 1/ RECENSEMENT / Quels types de friches sont présentes sur votre territoire ?
- 2/ ANALYSE / Quelles problématiques de « sorties de friches » rencontrez-vous ?
Quelles expériences réussies pouvez-vous partager ?

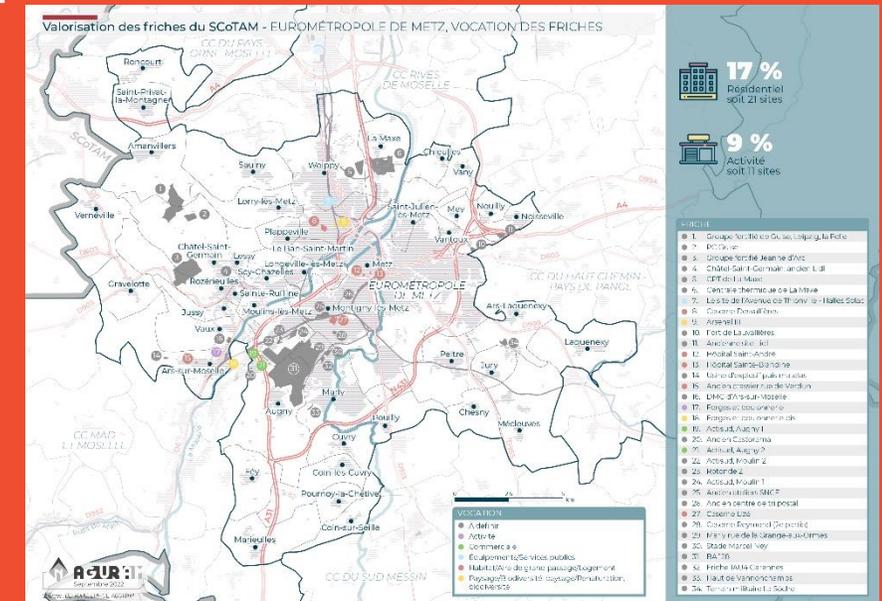
1 heure de travail en ateliers suivie de 15 minutes de conclusion en plénière

À PARTIR DE DEUX CARTOGRAPHIES PAR EPCI :

1/ Origine des friches



2/ Vocation et étape de reconversion



ATELIERS

PHASE RECENSEMENT [20']

- **Avons-nous relevé tous les sites d'intérêt ?** Les compléments au recensement
- **Quelle origine des friches ?** Pour validation des informations mentionnées sur la carte
- **Quel état d'avancement ?** Friche / étude-diagnostic / définition de projet / aménagement / reconversion
- **Que voulez-vous en faire ?** Quelle vocation ? Existe-t-il des pistes de projet ?

PHASE ANALYSE [40']

- **Comment passer au projet ?** [Difficulté – freins ? Pollution ? Propriétaires ? Ingénierie ? Acteurs ? Montage envisagé ?]
- **Question conclusive**, si possible pour chaque intercommunalité :
 - Un site problématique, ou à enjeux [avec points de blocages identifiés]
 - Une reconversion réussie [avec conditions réunies pour ce faire]

03

Présentation du projet

Les Portes de l'Orne [Intervention de l'EPF-GE]



Etablissement Public Foncier
de Grand Est

***AMNEVILLE – ROMBAS Les Portes de l’Orne
Métamorphose d’un grand territoire***

PENSER POUR PANSER LA VALLEE DE L'ORNE

LE FIL BLEU COMME MOTEUR
DE LA RECOMPOSITION
D'UN PAYSAGE POST-INDUSTRIEL





Moyeuve-Grande – les jardins de l'atelier



Vallée du Conroy



Le Fil Bleu



Vallée de l'Orne – Stock à minerai

Les Portes de l'Orne : près de 550 ha

1. RAPPELS _ UN PÉRIMÈTRE ÉLARGI POUR DÉVELOPPER UN VÉRITABLE PROJET DE TERRITOIRE

Le site «Portes de l'Orne Amont» comme amorce de la reconquête urbaine

«Portes de l'Orne Amont», 1^{ère} déclinaison pré-opérationnelle des Portes de l'Orne

« Le quartier d'activités de la Vallée de l'Orne »

Site d'étude
Portes de l'Orne Amont
83 ha

Portes de l'Orne
Sud Amont
70 ha

Portes de l'Orne Aval
270 ha

Portes de l'Orne
Confluence
120 ha



S'appuie sur :

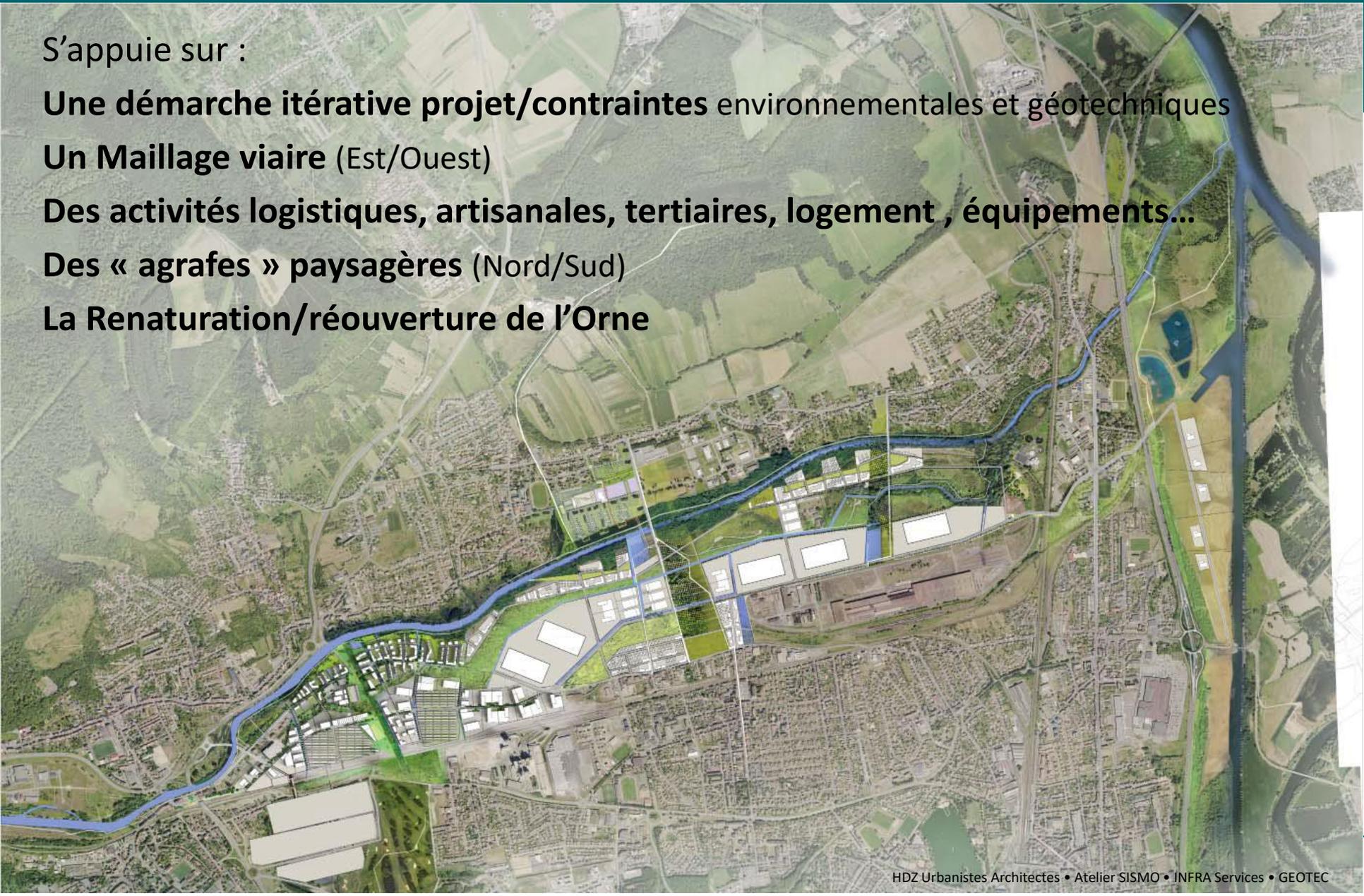
Une démarche itérative projet/contraintes environnementales et géotechniques

Un Maillage viaire (Est/Ouest)

Des activités logistiques, artisanales, tertiaires, logement , équipements...

Des « agrafes » paysagères (Nord/Sud)

La Renaturation/réouverture de l'Orne



- Travaux de démolition / désamiantage de bâtiments non conservés
- Désamiantage, mesures conservatoires couverture – bardage - maçonnerie de bâtiments conservés
- Retrait/enlèvement cuves, bétons, pollués aux hydrocarbures



Les Portes de l'Orne Amont : phase 1 de la reconquête urbaine



La reconversion des friches industrielles

Des problématiques récurrentes

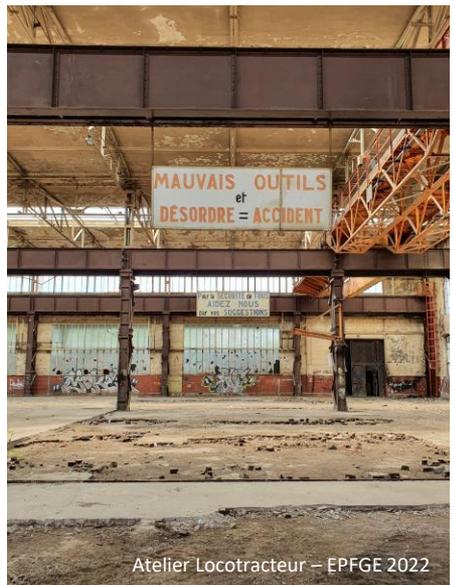
Des sous-sols très contraints



La reconversion des friches industrielles

Des problématiques récurrentes

Conserver les bâtiments à valeur patrimoniale et historique...mais pas sans projet



Atelier Locotracteur – EPFGE 2022



Grands Bureaux Rombas (archives)



Carreau Wendel - EPFGE –2018



Uckange- EPFGE



Freyming-Merlebach Carreau Vouters EPFGE

- **Démarche itérative** entre le projet et les contraintes
- **Recherche d'équilibre et de cohérence** : coûts, opportunités/faiblesses du territoire, équilibre public/privé, recherche d'investisseurs pour enclencher une dynamique et/ou occuper temporairement,
- **Réponse aux enjeux** écologiques, énergétiques, ZAN...
- **Dimension temporelle** : temps long mais aussi des réponses court-terme (opportunité des acquisitions foncières...)
- **Contribution de l'EPFGE** :
 - amène la capacité d'interroger le sujet au bon moment, à la bonne échelle, portage du foncier,
 - n'est pas aménageur mais intervient à un moment charnière entre le passé et le futur (stade du pré-aménagement),
 - Nécessité d'avoir une excellente coordination entre les BE (environnement...) et les aménageurs.

Maîtrise d'œuvre : Groupement TOPIC Architectes /
SBE Ingénierie / EPC / Gabriel MILOCHAU / VENATECH

Maîtrise d'ouvrage

EPFGE lots: aménagements paysagers, clos-couvert
Montant travaux (lots EPFGE) : 440 000€ HT (80%
EPFGE / 20% SMEAPO)

SMEAPO lots : techniques, aménagements intérieurs...
Montant travaux (lots SMEAPO) : 2 786 530 € HT



Maîtrise d'œuvre : Groupement Atelier Villes et
Paysages / ARTELIA / BKBS

Maîtrise d'ouvrage

EPFGE : lots terrassement/ pré-aménagements
espace verts,

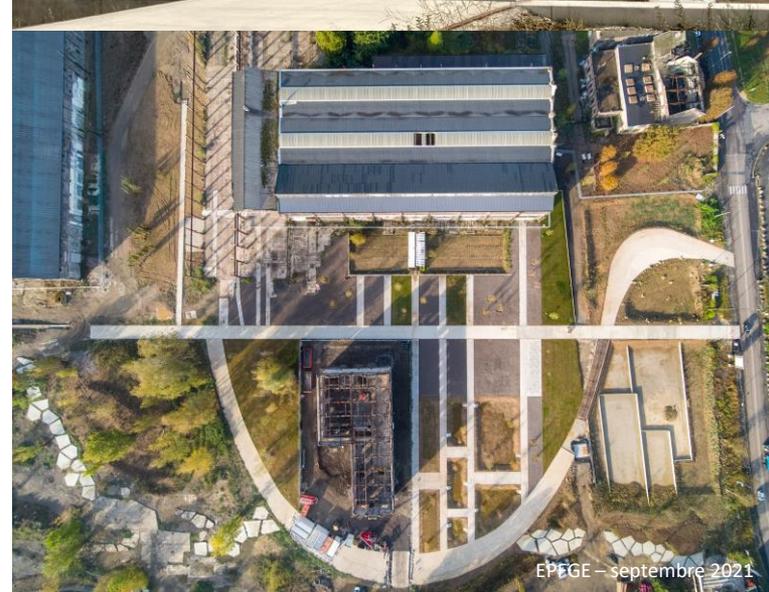
Montant travaux (lots EPFGE) : 1 600 000 € HT (80%
EPFGE / 20% SMEAPO)

SMEAPO : lots aménagements qualitatifs et mobilier
urbain, ouvrages et édicules

Montant travaux (lots SMEAPO) : 4 500 000 € HT



EPFGE – septembre 2022



EPFGE – septembre 2021



EPFGE – septembre 2022

Pôle d'Accompagnement des Porteurs de Projet

Ancien bâtiment Energie

deb. Juin 2021 , achèvement mai 2023

Maîtrise d'œuvre : Groupement Atelier KAPPA /ARTELIA / YAD SPACE

Maîtrise d'ouvrage

EPFGE : lots démolition, gros œuvre, clos-couvert (bâtiment existant)

Montant lots EPFGE : 1,5 M € HT (80% EPFGE / 20% SMEAPO)

SMEAPO : lots gros œuvre, clos-couvert (extension), lots techniques et aménagement intérieur

Montant lots SMEAPO : 4 M € HT



EPFGE - avril 2022



Atelier KAPAA / ARTELIA - septembre 2022



Atelier KAPAA / ARTELIA - septembre 2022

Maîtrise d'œuvre : ARTELIA

Maîtrise d'ouvrage : EPFGE

Travaux Désamiantage/démolition

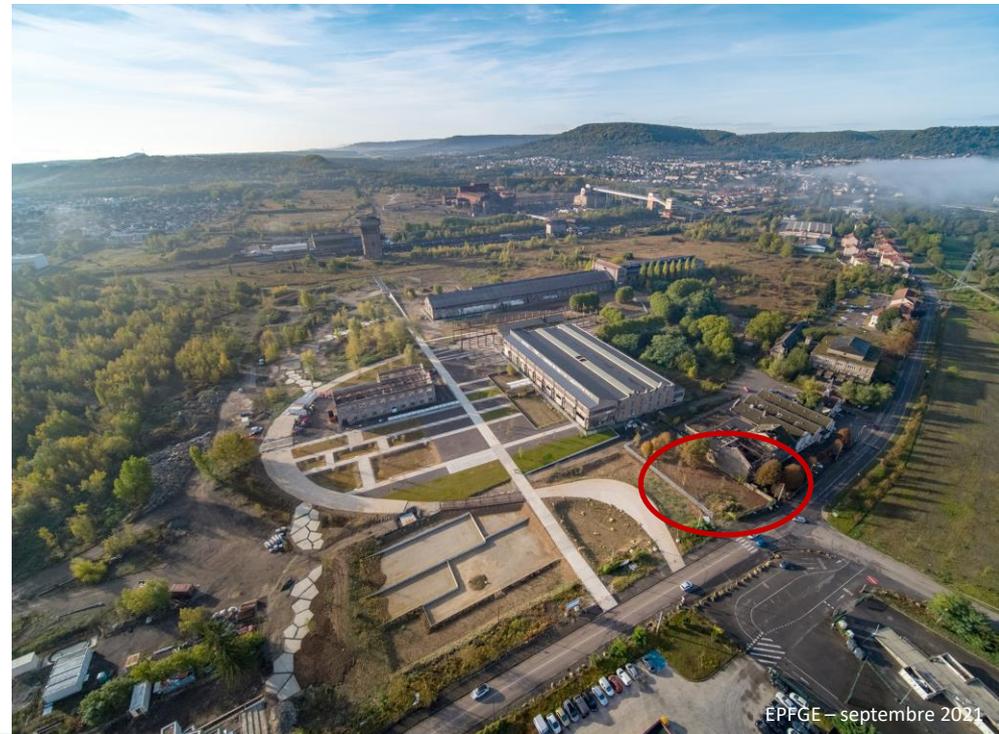
116 770€ HT

*Démarrage des travaux : septembre 2022
durée estimée 4 mois*

Bâtiment sinistré, incendié, toiture effondrée, présence d'amiante



EPFGE - 2019

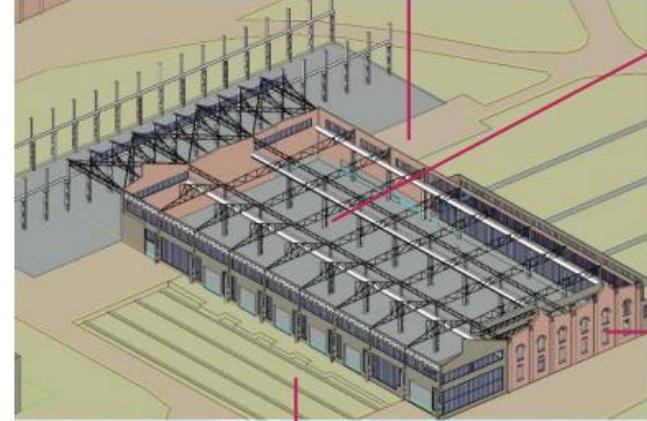


EPFGE - septembre 2021

Façade Ouest



Vu des vaisseaux des travées « allemandes »

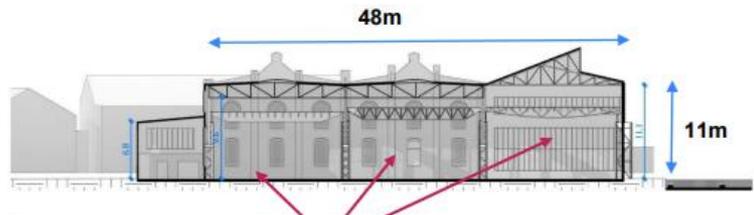


Façade à pignons nord



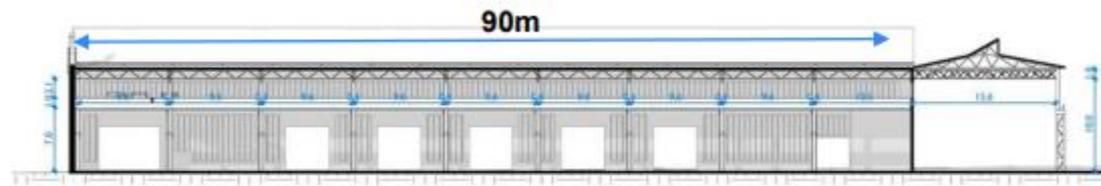
Façade Est sur l'agrafe

**ATELIERS
LOCOTRACTEURS**
4 900 m²



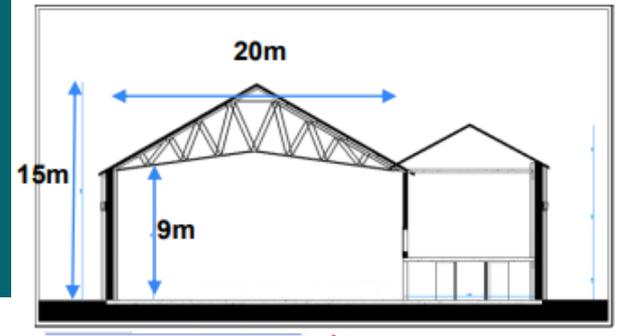
1 Atelier Locotracteurs_Coupe transversale

Coupe des 3 vaisseaux: 2 ailes allemandes (15m environ de large, 6m sous le pont roulant/10m sous la ferme métallique



2 Atelier locotracteurs_Coupe longitudinale

9 400 m² - longueur 252m



Coupe sur l'aile « allemande »



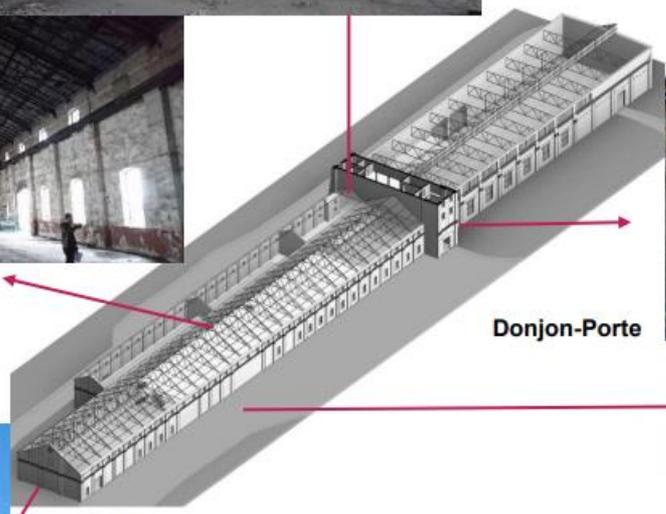
Volume intérieur de l'aile « française »



Donjon-Porte



Volume intérieur de l'aile « allemande »



Façade Pignon Est



Façade nord



**Le Pavillon français
construit après 1920**



Volume intérieur de l'atrium



**Toit de
l'extension Est**



Façade nord sur la rue de L'Usine

Les Portes de l'Orne

Les moyens mobilisés (conventions EPFGE)



21

*conventions opérationnelles
signées entre 2011 et 2020*



1

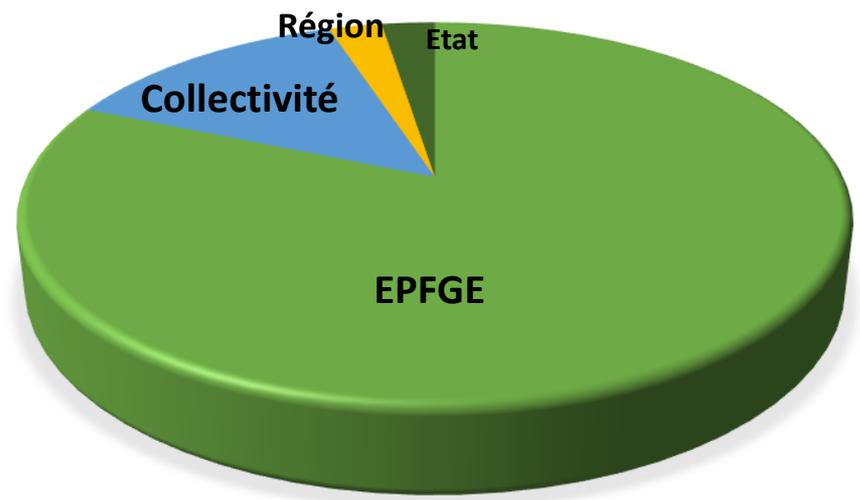
convention foncière (depuis 2010)

3 500 000 € HT



9,91

Millions d'Euros TTC



04

Visite du site

Les Portes de l'Orne [Visite proposée par l'EPF-GE]



29 septembre 2022