



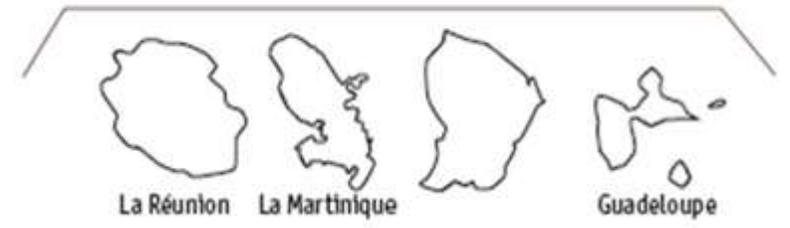
Etablissement Public
Foncier de Lorraine

Colloque UCIE – Nancy
4 mai 2017

Regard sur la requalification des friches industrielles et
urbaines en Lorraine :
des études de faisabilité aux travaux de pré-aménagement

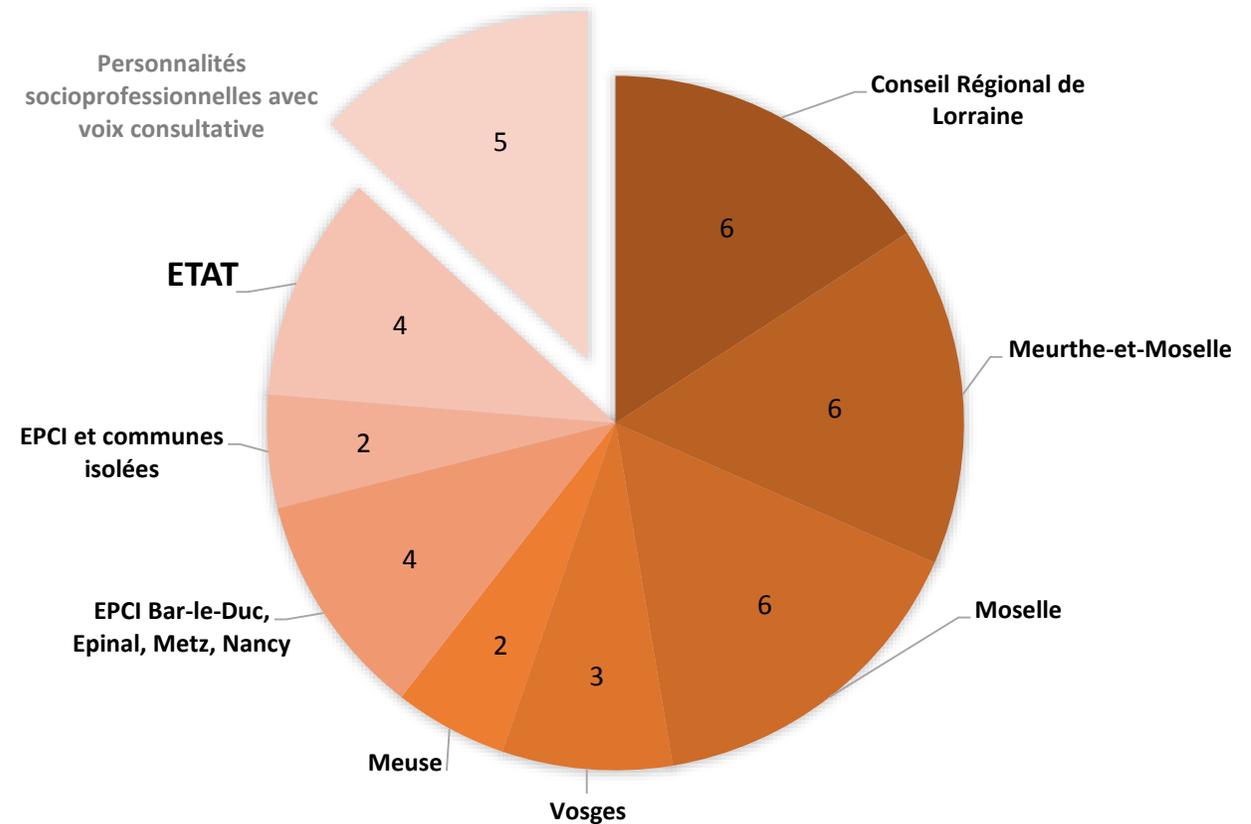
PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Rue Robert Blum • BP 245 • 54701 PONT-À-MOUSSON CEDEX - Téléphone : 03 83 80 40 20 • Fax : 03 83 80 40 21 • Courriel : contact@epfl.fr • www.epfl.fr



Le conseil d'administration : 38 membres

- 33 avec voix délibérative
- 5 personnalités socioprofessionnelles
 - CRCI, CRA, CRMA
 - CESER
 - SAFERavec voix consultative



3- Les missions d'un établissement public foncier de l'Etat (art. L 321-1 c. urbanisme)

- Mobiliser du foncier et favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain
- Accompagner la création de logements notamment sociaux
- Favoriser le développement des activités économiques
- Protéger contre les risques naturels et technologiques
- Préserver les espaces naturels et agricoles
- Réaliser des acquisitions foncières et immobilières dans le cadre des projets des personnes publiques
- Constituer des réserves foncières
- Réaliser ou faire réaliser des actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur

Mises en œuvre

- Dans un programme Pluriannuel d'Intervention
- Une Intervention coordonnée avec les autres opérateurs fonciers (SAFER, ...)
- En tenant compte des documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés dans les PLH

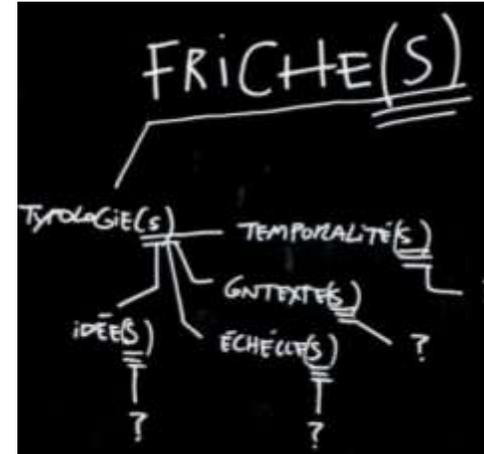
❖ Le foncier en friche, de quoi parle-t-on ?



Friche avérée – Wagonnerie, site
Sollac à AMNEVILLE – ROMBAS (57)



Friche avérée – Ancienne teinturerie-
filature BOUSSAC à NOMEXY (88)



- bâti ou non, pollué ou non, dont le ou les propriétaires peuvent être privés et ou publics ;
- Une activité passée, une histoire singulière ;
- Des degrés de dégradation et de vacance variables ;
- Nécessite des travaux de traitement pour enclencher une action de recyclage foncier.

Friche sidérurgique



**Bureaux Energie – Porte de l'Orne
Amont – ROMBAS (57)**

Friche ferroviaire



Garage SNCF de SENONES (88)

Friche urbaine



**Ancienne Librairie Bastien à
LUNEVILLE (54)**

Friche militaire



Caserne Desvallière à METZ (57)

Friche industrielle



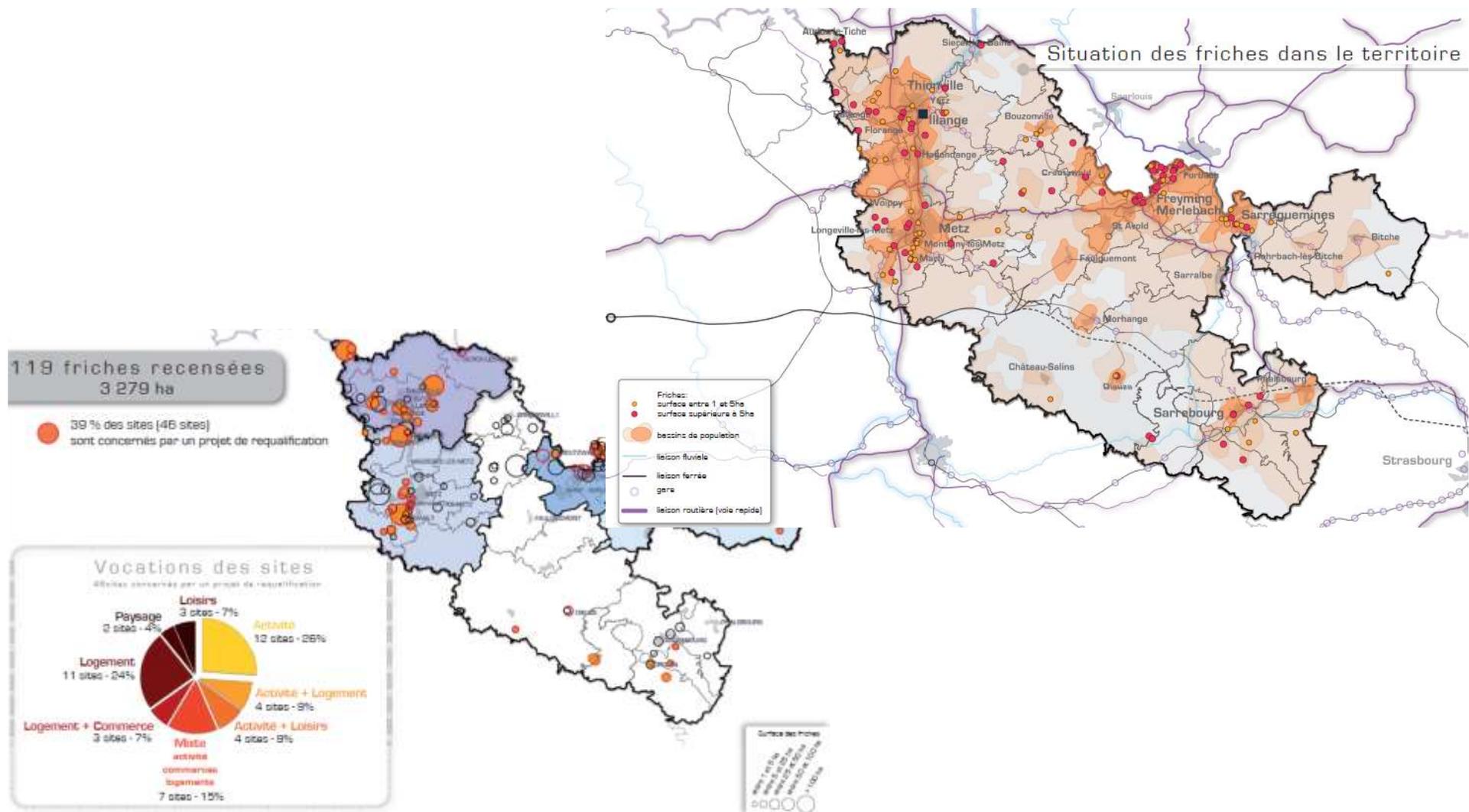
**Blanchisserie – Teinturerie de
THAON-LES-VOSGES (88)**

Friche minière



**Puits SIMON I et II à
FORBACH (57)**

❖ Mieux connaître le phénomène : la mise en place d'un observatoire régional des friches



❖ L'EPFL, un appui technique et financier pour redonner une nouvelle vocation à des sites souvent complexes



Anciens bassins de décantation du BAMAG à FORBACH (57) – Travaux de terrassement, remblaiement

Phase préalable : le temps des études



Quel programme pour ce site ?

- Etude de programmation
- Etudes d'aménagement
- Etudes environnementales
- Etudes géotechniques
- ...

Phase opérationnelle : le pré-aménagement du site



- Réhabilitation en clos et couvert
- Déconstruction
- Désamiantage
- Gestion de la pollution des sols
- ...

Rétrocession du site à la collectivité

La question de la valorisation du patrimoine bâti dans les projets de reconversion :

comment réussir à redonner vie à de vastes emprises aux bâtiments construits pour un usage industriel ?



Pôle économique
Pôle Patrimoine, sciences et jardins
Pôle Culturel



Magasins Généraux

METAFENSCH
Plateforme de recherche
sur la sidérurgie





*Sous-Station
électrique*

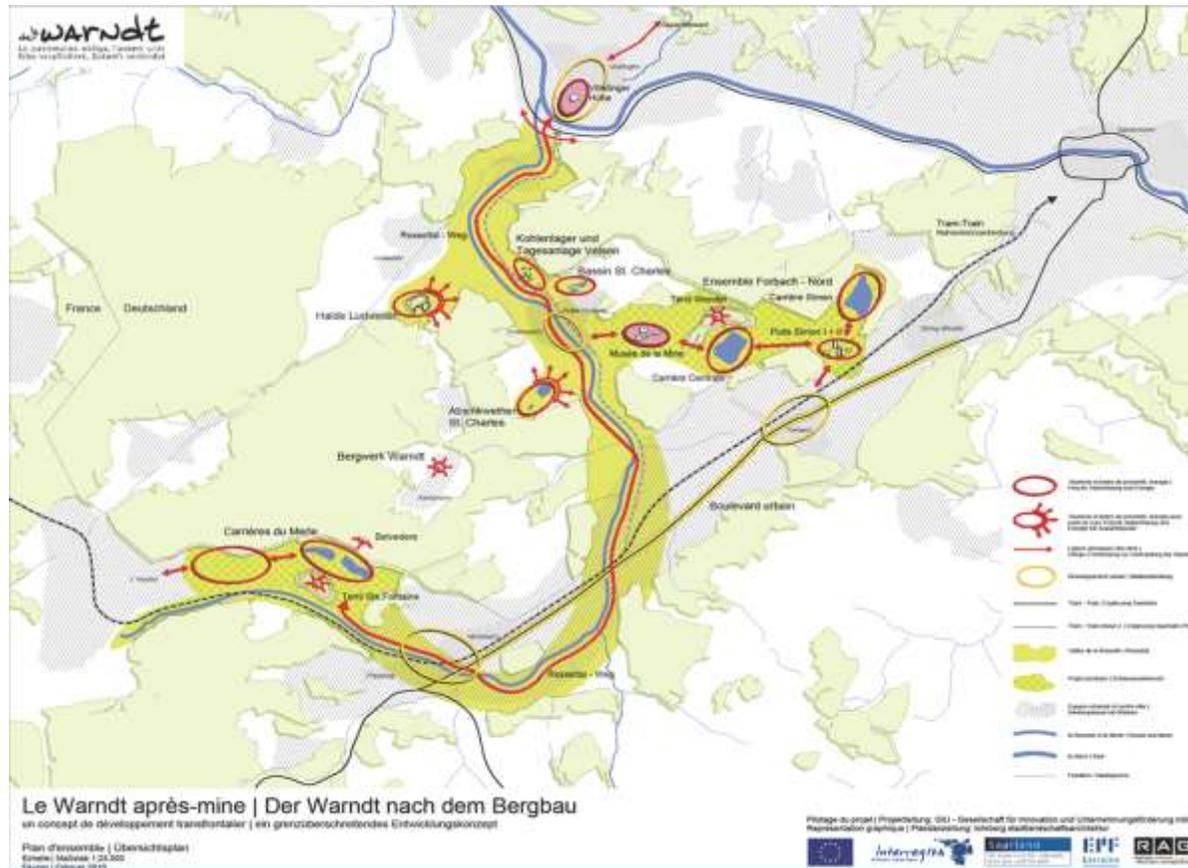
*Création d'un
restaurant*



Remerciements à l'EPFL pour la fourniture d'une plateforme de programmation et de calcul pour la réalisation de ce projet de recherche. L'EPFL est une institution de recherche et d'enseignement de haut niveau. Elle est financée par le gouvernement fédéral suisse et les cantons de la Suisse romande.

Enjeux particuliers du bassin houiller mosellan

Un territoire transfrontalier :



*Promouvoir
une approche
transfrontalière
e pour éviter la
concurrence
entre les sites
lorrains et
sarrois*

Enjeux particuliers du bassin houiller mosellan

Plusieurs friches à haute valeur patrimoniale



Trouver un consensus sur les sites patrimoniaux à réhabiliter et ceux pouvant être démantelés sur la base de projets validés par les élus



Un Contexte économique et démographique très dégradé



Projet METAMORPHOSE

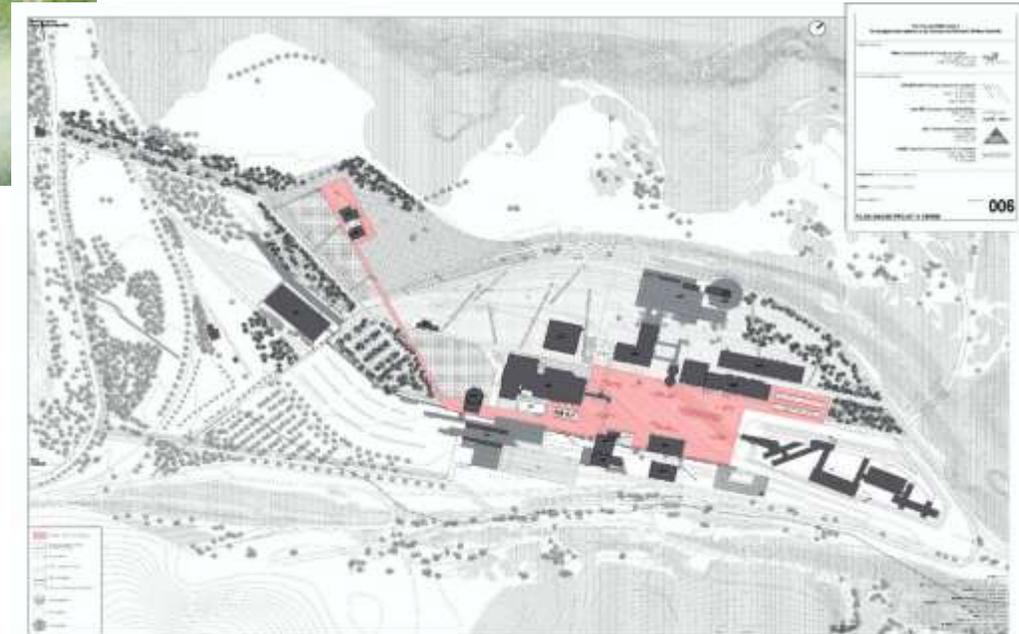
*conserver et valorisation du patrimoine
bâti à travers un projet de diversification
et dynamisation économique*





Concours de 2015
Lauréat : CAP PAYSAGE

**Schéma de composition
des espaces extérieurs**



FORBACH – Carreau SIMON I et II



La Biodiversité :

Atout ou contrainte pour la requalification
d'une friche ?











Approche stratégique des sites portés par l'EPFL en matière de biodiversité

EPFL, Pont-a-Mousson
Mercredi, 21 décembre 2016, 11h

Dossier de dérogation espèces protégées pour le site de l'ancien hôpital de Dommartin-lès-Toul

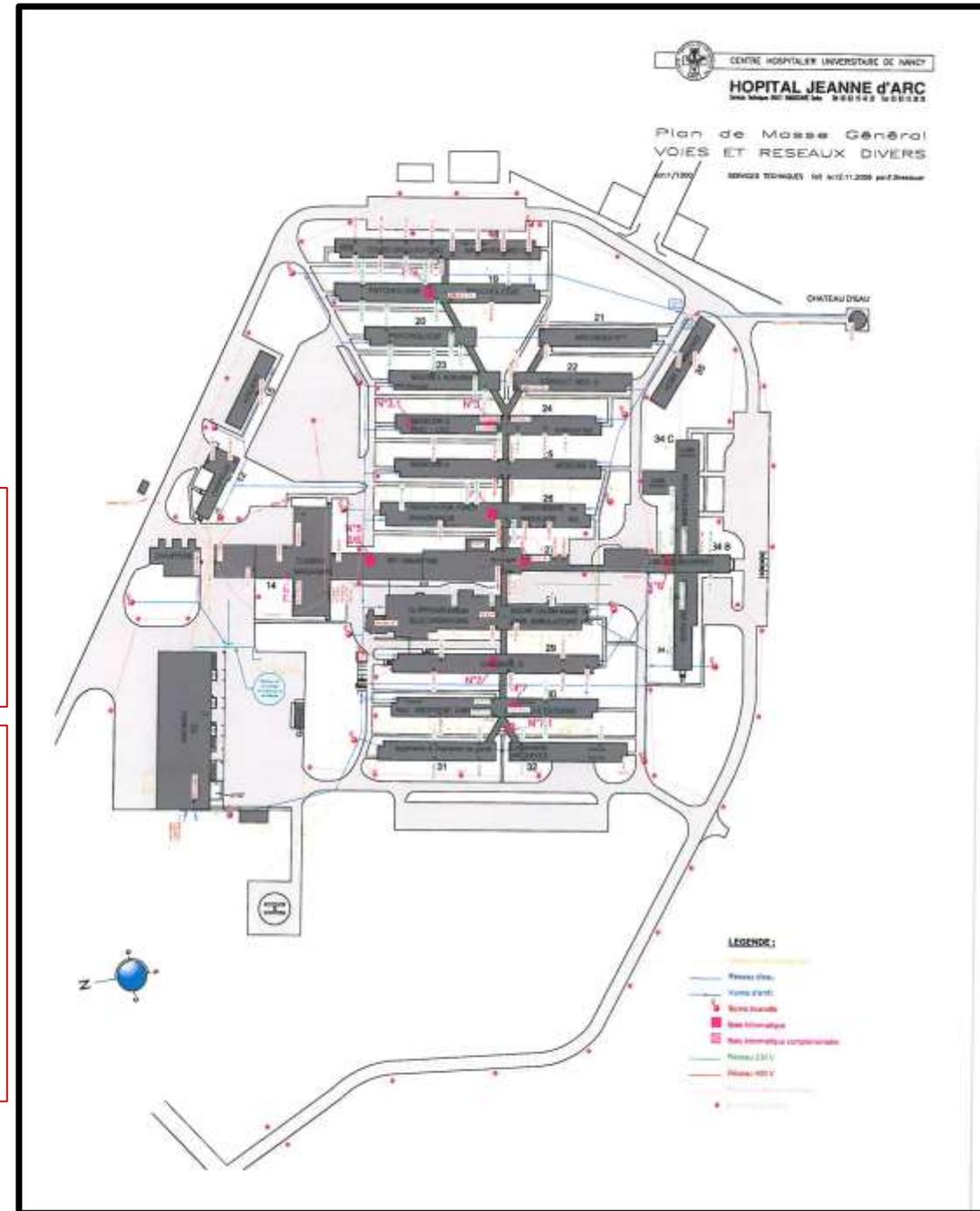




Site destiné à la construction d'un centre pénitencier

Travaux :

- Désamiantage
- Démolition
- Livraison d'un plateau prêt à être aménagé



Enjeux forts

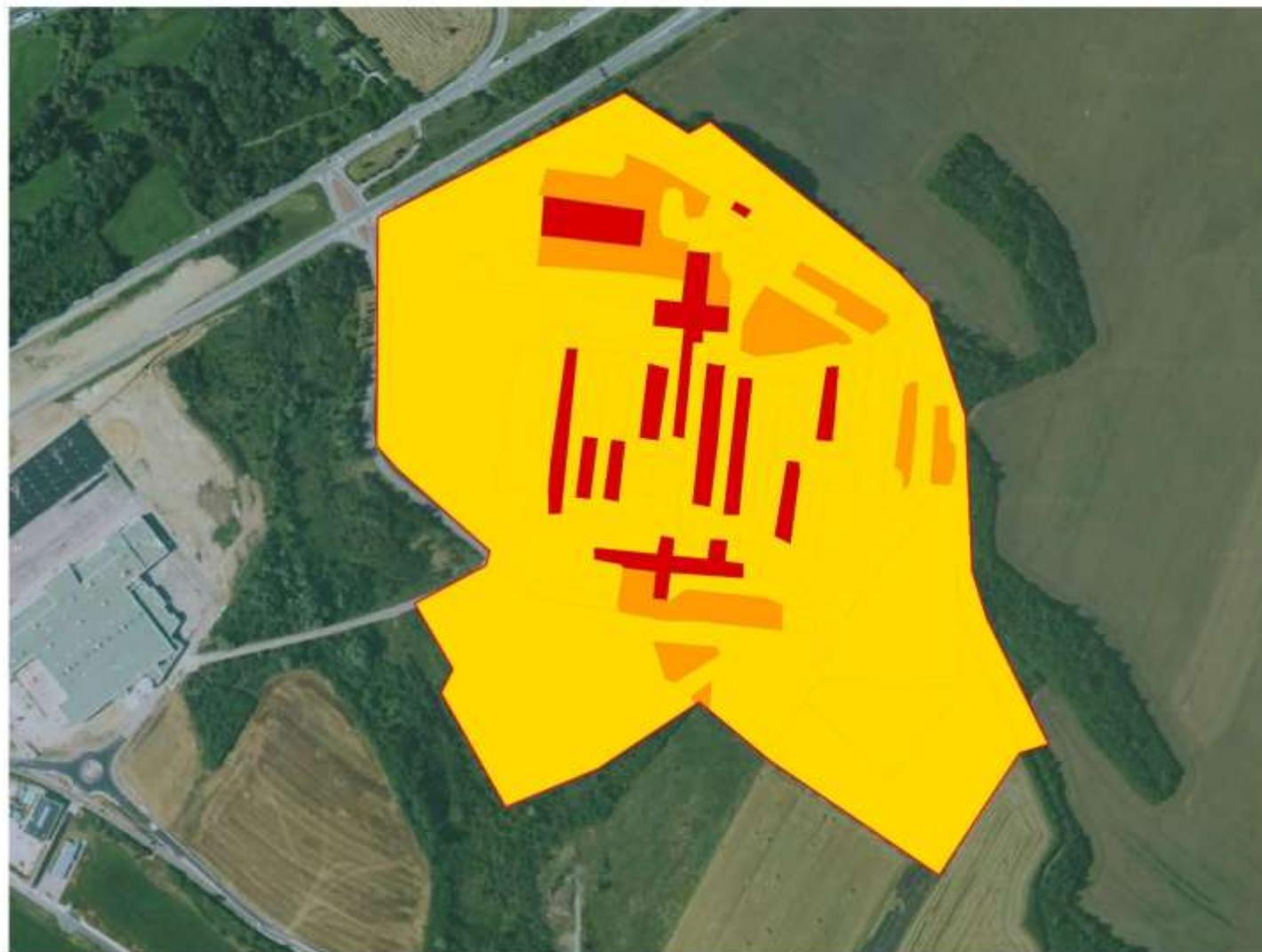
- ✗ Essentiellement sur le bâti en lien avec les Hirondelles et les Chiroptères

Enjeux moyens

- ✗ Les zones thermophiles pour les reptiles (routes et chemins)

Enjeux faibles

- ✗ Les prairies et plantations de conifères



Légende

- Aire d'étude
- Enjeux liés aux végétations et à la faune
- Faible
- Moyen
- Fort





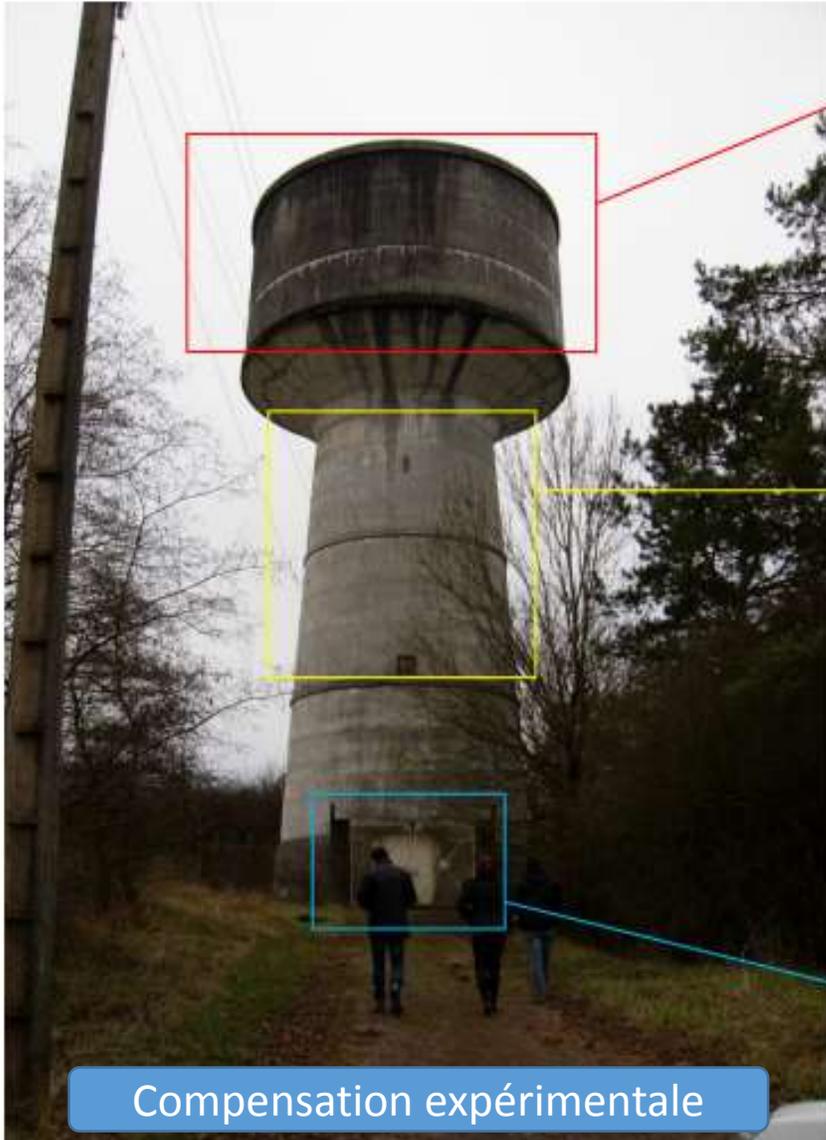
CHIROPTERES

Indices de présence :

-  Accès vide sanitaire (entrée facile)
-  Ancienne colonie dans le mur
-  Archives
-  Chiroptère mort
-  Présence de guano
-  Tunnel inondé, passages enregistrés



=> Compensation



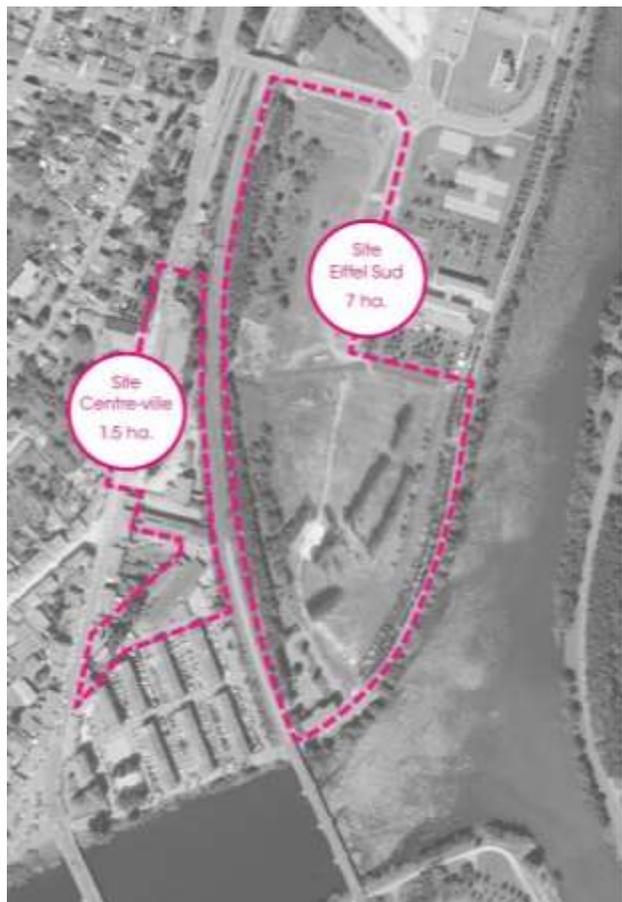
- Mise en place de bardage en bois et recouvert de béton (pour plus de pérennité) sur tout ou partie du pourtour (à définir en fonction des résultats d'inventaires) avec une ouverture seulement par le dessous.
- Mise en place de nichoirs externes à hirondelles et martinets sous une avancée de bois (protection contre les intempéries)
- Mise en place de briques creuses (type brique rouge) pour les chiroptères (habitats estivaux)
- Ouverture de la porte du bâti + pose d'une grille (passage inaccessible aux moyens/gros mammifères) pour donner l'accès à l'intérieur du bâtiment
- Construction de murets et/ou empierrement de la base de l'édifice pour favoriser les habitats du Lézard des murailles

Compensation expérimentale

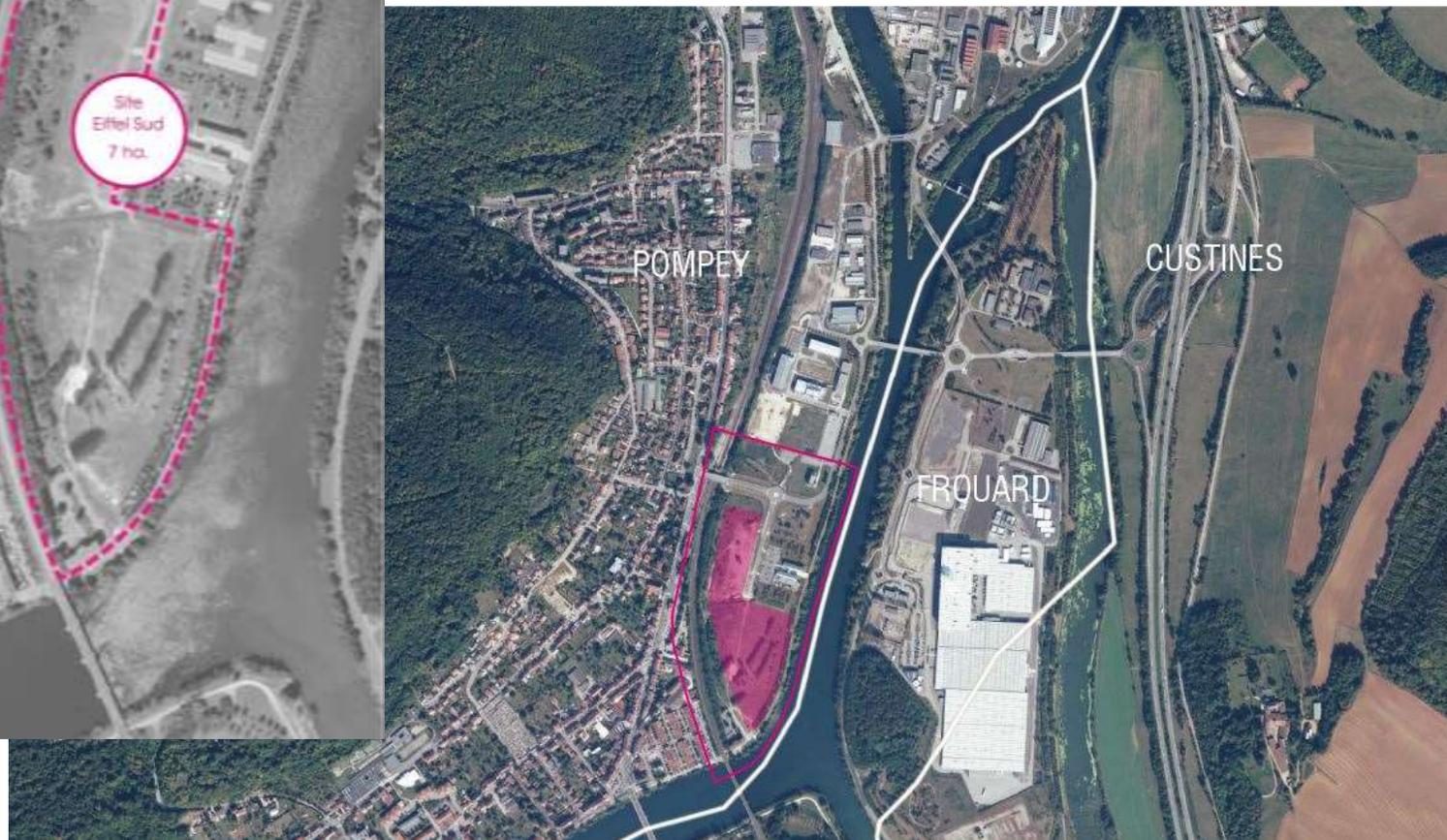
Le projet de reconversion du site EIFFEL SUD à POMPEY (54) :

des études complexes pour définir un projet intégré sur du foncier très contraint

POMPEY – La pointe Sud du Site Eiffel



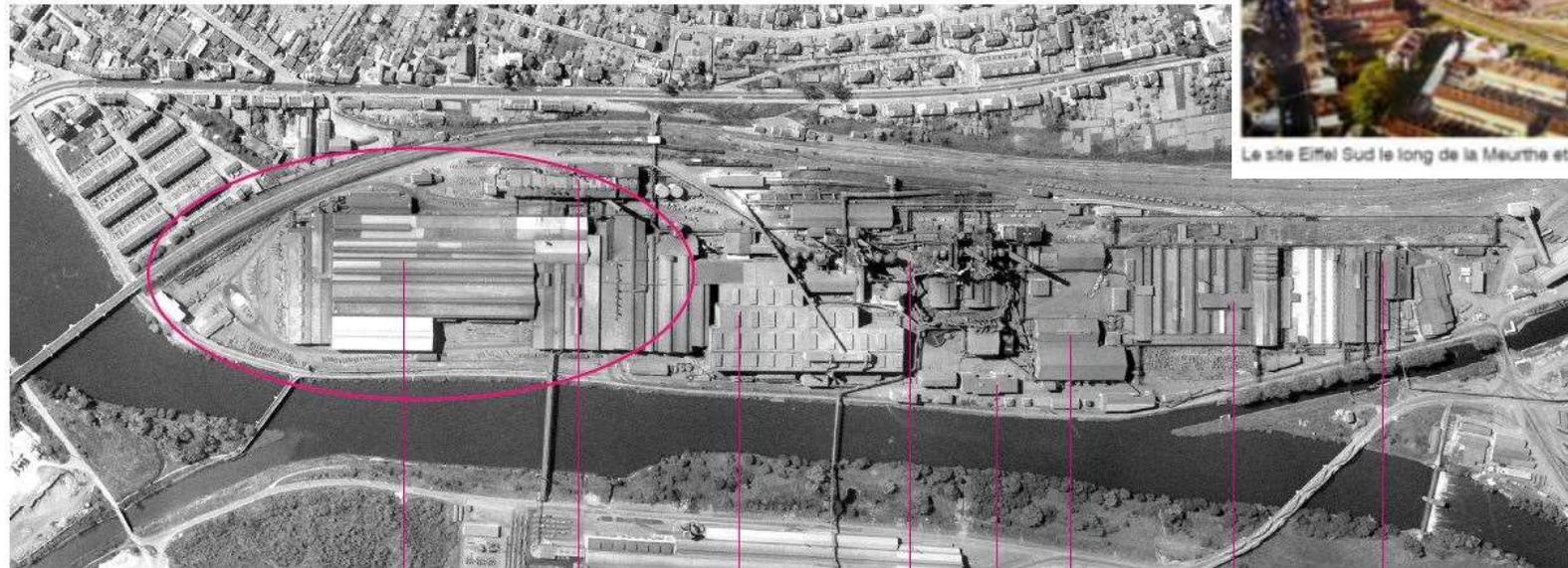
7ha au nord de la Métropole Nancéenne,
Accès direct à l'A31, gare TER et en bordure de la Moselle.



Usine sidérurgique de 1872 à 1948,
 puis production d'aciers spéciaux jusqu'en 1986.



Le site Eiffel Sud le long de la Meurthe et ses cités ouvrières.



Laminoirs
 sud

Centrale
 à vapeur

Acierie

Hauts
 fourneaux

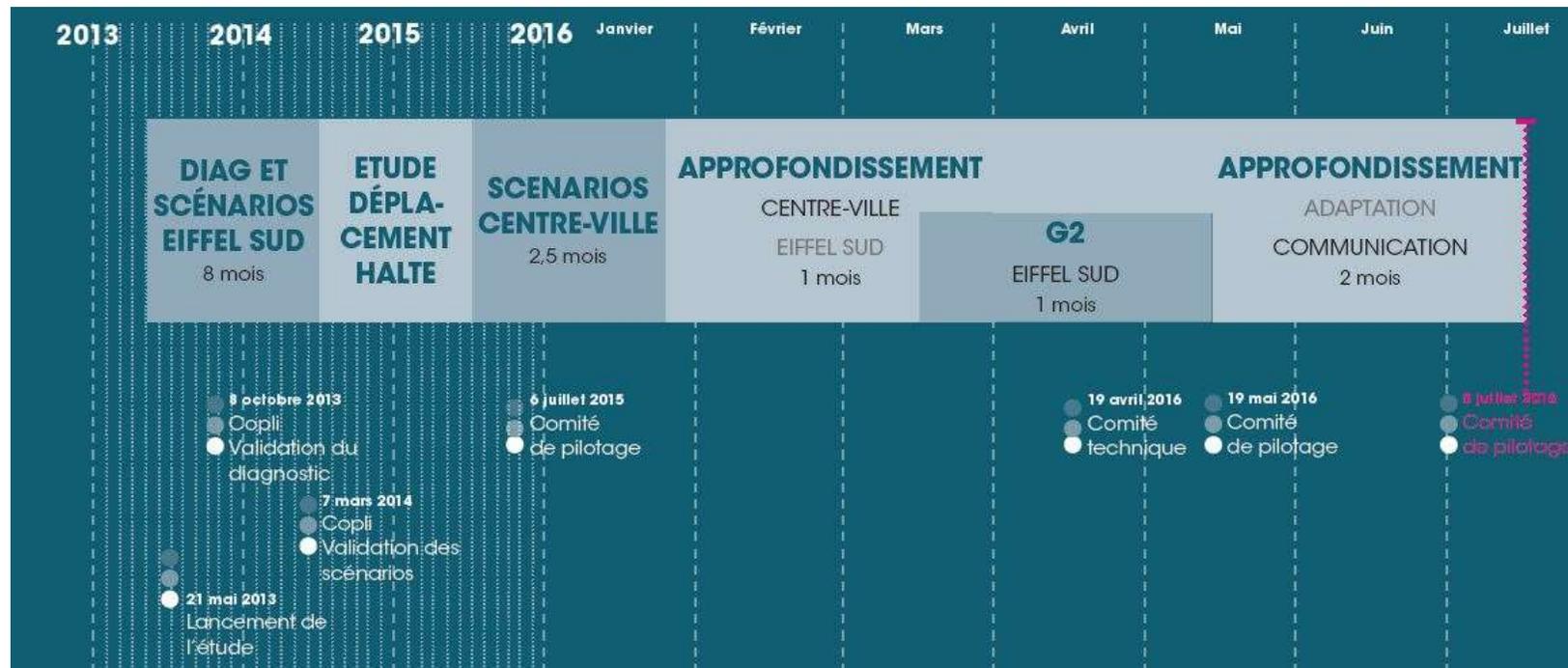
Central à
 gaz

Laminoirs
 nord

Fonderie

Bureaux

Etude d'aménagement (multi-compétences) menée de 2013 à 2016 approches urbaines, géotechniques et environnementales



Nombreuses investigations et études géotechniques et environnementales

3. ETAT DES LIEUX

SITE EIFFEL SUD

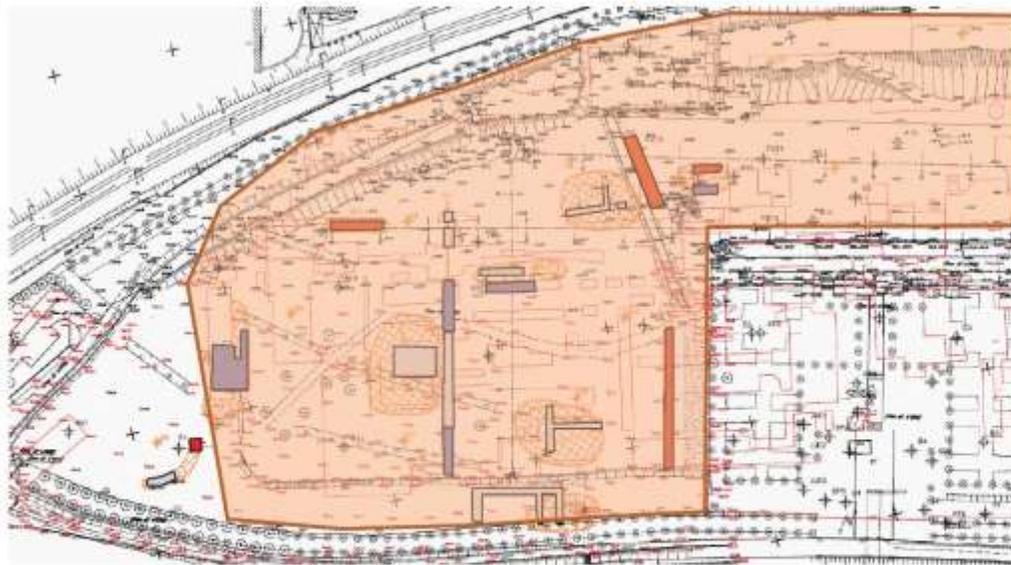
- 01. Nouveau stationnement gare
- 02. Novasep
- 03. Cap Entreprise Val de Lorraine
- 04. SEA Bassin de Pompey et CC Bassin de Pompey
- 05. Démolition

SITE CENTRE-VILLE

- 06. Église st Euchaire
- 07. Cité St Euchaire
- 08. Logements
- 09. Centre culturel Hartmann



Un sous-sol complexe :
 Un fort encombrement des sols
 des spots de pollutions en métaux
 et des traces de HCT/HAP



Zone qui comprenait un fort taux d'occupation du sol (*nombreuses emprises bâties*) et du sous-sol avec de nombreuses zones d'anomalies mises à jour, représentant les contours des anciens bâtiments/structures du site (*dalles béton +/- ferrillées, plates-formes en enrobé, massifs en béton profonds,...*).

OUVRAGES VOLUMINEUX → **FORTES CONTRAINTES POUR LA CONSTRUCTIBILITÉ**

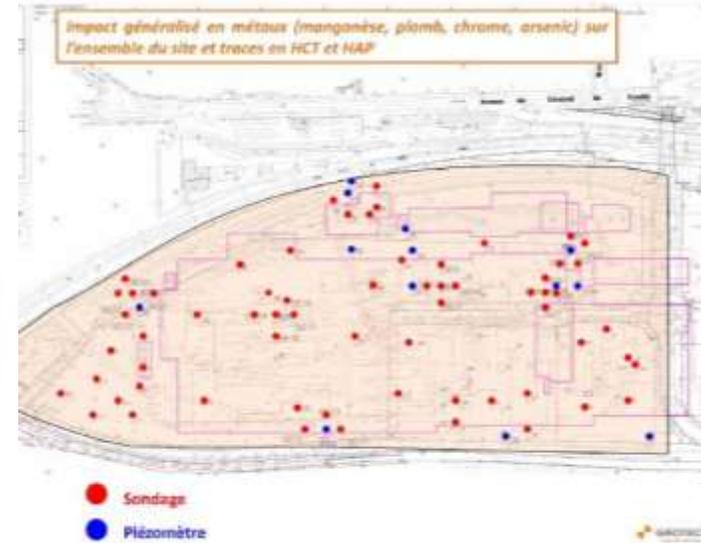


Figure n°1 : Cartographie des impacts mesurés dans les remblais récents

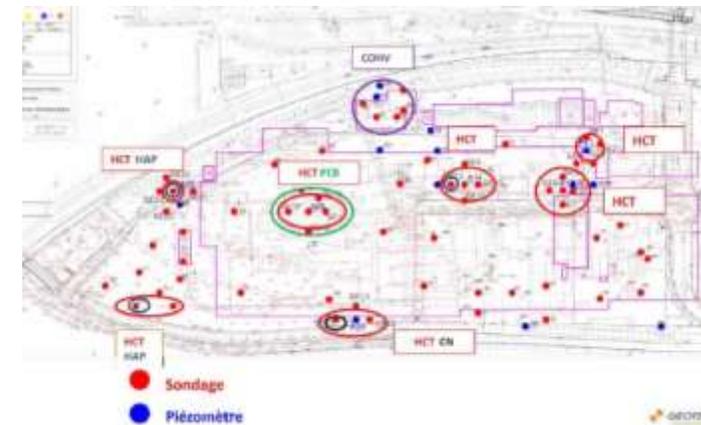


Figure n°2 : Cartographie des impacts mesurés dans les remblais anciens

Projet validé par le comité de pilotage en Juillet 2016 :



PROGRAMMATION

PLAN DE LOCALISATION

LOGEMENTS

380 logements créés : 325 coté Eiffel Sud et 55 coté centre-ville
Calculé avec une moyenne de 70 m² par logement

ÉQUIPEMENTS

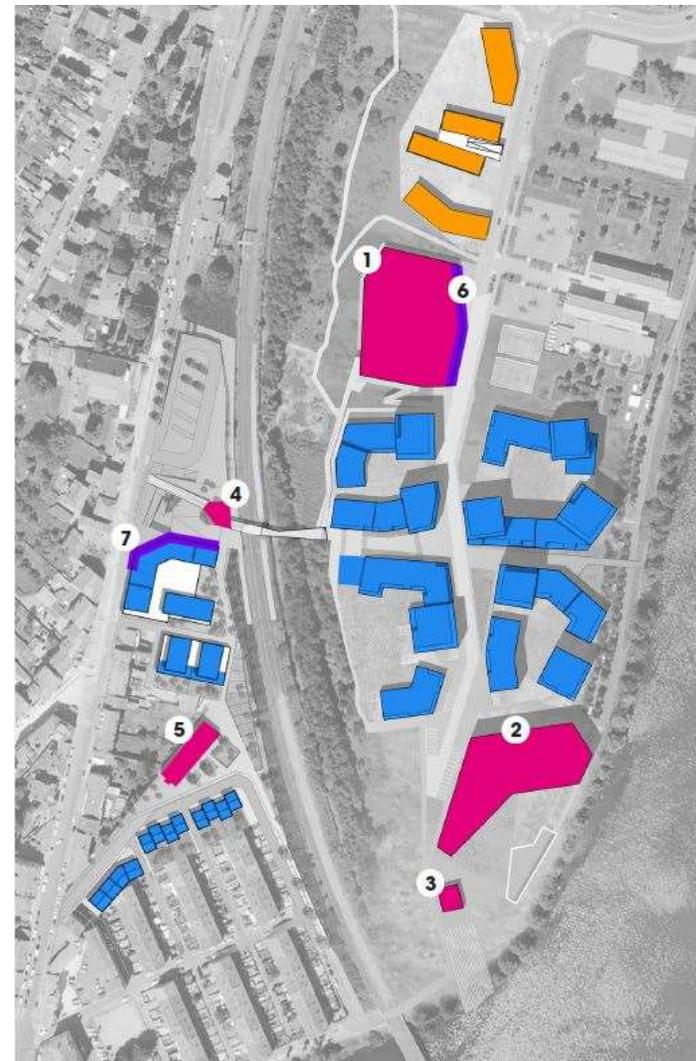
1. Parking silo : 480 places sur 4 niveaux
2. Centre aquatique (avec possible Relais activités nautiques :3)
4. Gare
5. Église St Euchaire :

ACTIVITÉS

Bureaux : 3 500 m² SP

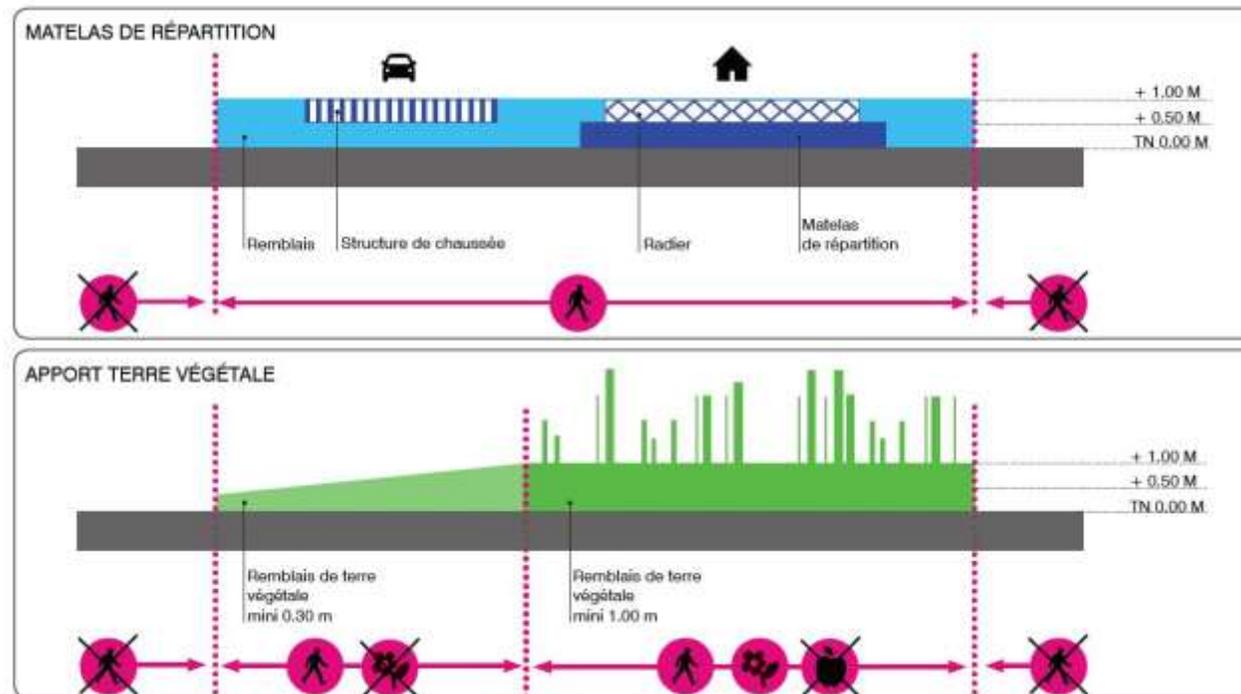
COMMERCES ET SERVICES

6. Conciergerie
 7. Commerces de proximité
-



Un projet d'aménagement urbain développé en tenant compte des contraintes des sols :

Pour les Logements : Principe de matelas de répartition et de constructions légères (ossatures bois r+2 maxi),



Pour le parking silo et le pole aquatique : gestion des terres excavées sur un merlon de confinement paysagé a bordure du site le long de la voie ferrée

**380 Logements collectifs,
sans jardins mais avec terrasses/balcons.
Stationnement en RDC semi-enterré**

LOGEMENTS COLLECTIFS



Ate. Dubus, Lille



Ate. Descombes et Thieulin, Paris 19

LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES



Ate. Po et Po, Villiers le Bac



Ate. Brooks, w



ZOOMS DE FONCTIONNEMENT

LES LOGEMENTS

UN ÎLOT SUR REMBLAIS

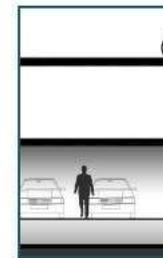
- Bâtiments sur matelas de répartition (+1.00m)
- Coeur d'îlot remblayés pour permettre la végétalisation (+1.00m)
- Espace public rablayé plus ou moins fortement pour assurer les transitions (+0.30m à +2.00m)



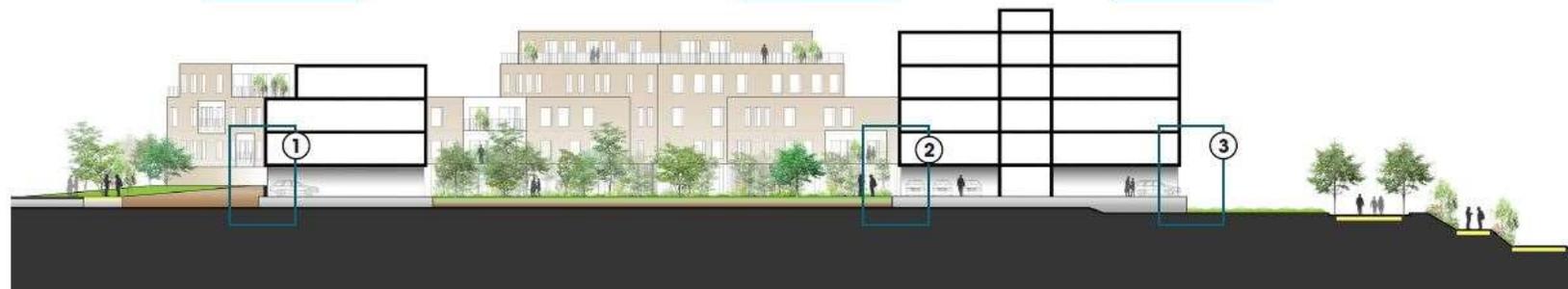
① Ponctuellement, le niveau de terre de l'espace public s'élève au dessus du niveau du parking afin de dissimuler les voitures stationnées de la vue des piétons.



② Le niveau de terre en coeur d'îlot est suffisant pour planter les arbres et est à niveau de RDC



③ Sur l'espace public entre le bâti et la Moselle, le remblais est de 0.30m. Les plantations sont limitées afin de favoriser les vues depuis les logements







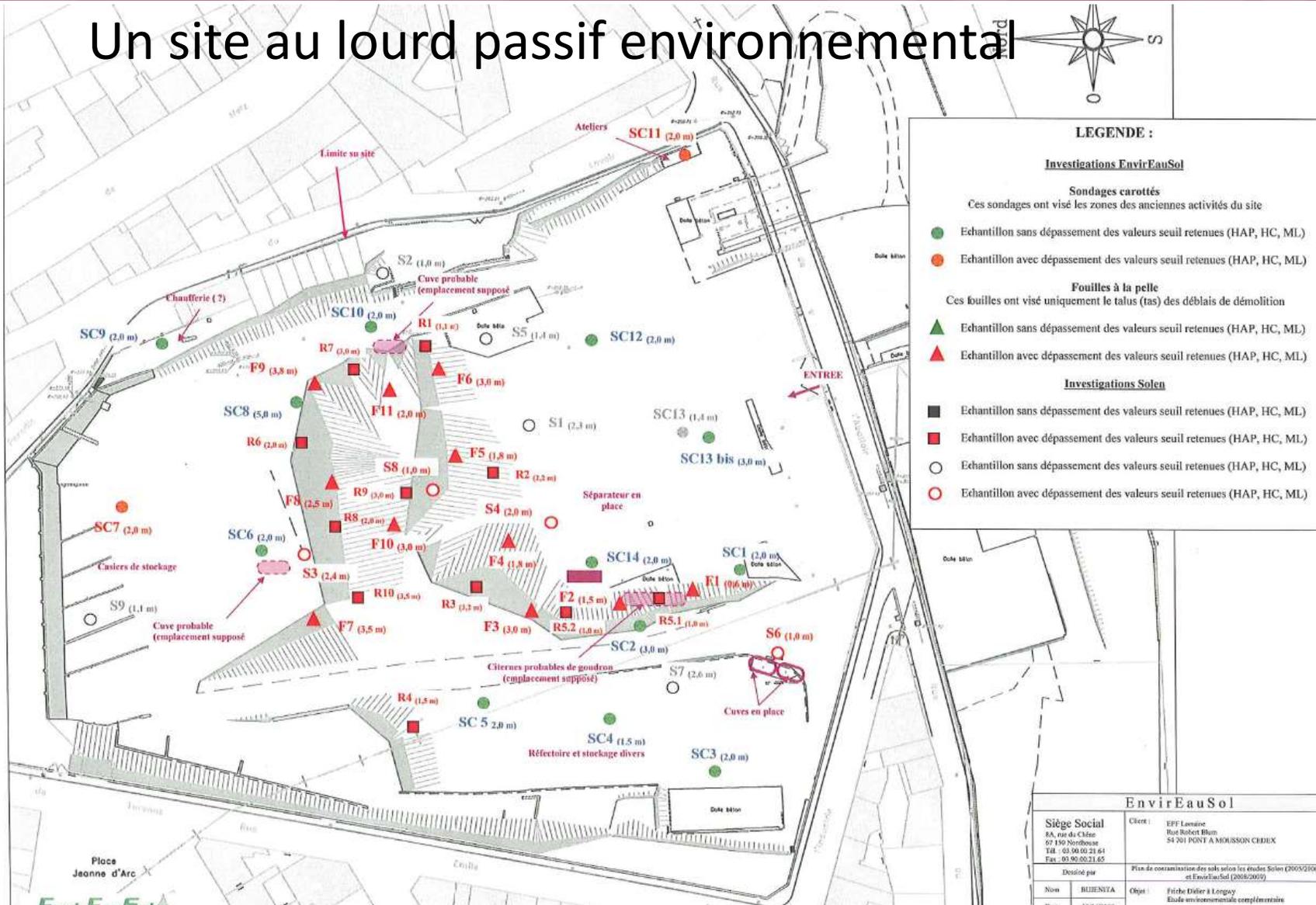
LE COEUR D'EIFFEL SUD



**LONGWY – Requalification de l'ancienne
briqueterie des anciennes tréfileries**



Un site au lourd passif environnemental



Une programmation urbaine élaborée en fonction des contraintes identifiées

Zone de confinement



Une acquisition foncière rendue complexe par :

- Les obligations de l'ancien exploitant au titre de la réglementation ICPE
- Un partenariat renforcé avec les services de la DREAL
- Les négociations avec le propriétaire sur les clauses environnementales et servitudes à inscrire dans l'acte d'acquisition.

L'acquisition est réalisée le 1^{er} avril 2014.

Les travaux de pré-aménagement





Préparer la transition patrimoniale avec la collectivité :

- Récolement et transmission des pièces de fin de chantier
- Accompagnement dans la valorisation du bien (conseils dans la recherche d'un aménageur)
- Partenariat avec l'agence d'urbanisme AGAPE qui prépare un cahier des charges, sur la base des documents fournis par l'EPFL
- Préparation de la cession prévue pour fin d'année