



Agence d'urbanisme
et de développement durable
Lorraine Nord

Envies de Quartier

octobre 2012

De l'idée au projet urbain

Présentation de la démarche de l'AGAPE
et des projets pilotes

édito

Dans le Pays-haut, les projets urbains sont essentiellement portés par les communes. Afin de répondre à l'une des missions majeures de l'AGAPE d'accompagnement des collectivités dans ces projets urbains, des projets « pilotes » ont été choisis en accord avec les intercommunalités, dans l'objectif de construire une base de connaissances communes sur l'ensemble du territoire.

La diversité des projets présentés dans ce document (de 2 à 20ha, d'une friche industrielle à un coeur de village, etc) et la diversité des interventions de l'AGAPE démontrent l'ampleur de l'enjeu qui nous attend, en matière de qualité urbaine, architecturale et environnementale.

Bonne découverte !

Aurélien BISCAUT, directeur

Sommaire

La démarche « EnVies de Quartier »	1
Sites Pilotes	
CC des Deux Rivières : Pierrepont	2
CC de l'Agglomération de Longwy : Haucourt-Moulaine	4
CC du Jarnisy : Friauville	6
CC du Pays de Briey : Briey	8
CC du Pays de l'Orne : Auboué	10
Site Référence : Joeuf	12
Poursuite de la démarche	13
Glossaire	13

EnVies de Quartier

Les modalités actuelles de production de logements en Lorraine Nord ont un impact négatif en termes de développement durable à la fois sur la dimension sociale, économique et écologique. Dans la construction neuve, la forme urbaine de type pavillonnaire peu dense est la plus répandue. En laissant se réaliser ce type de quartiers, la commune hérite de paysages urbains banals qui posent la question de l'identité de la ville ou du village, de son attractivité mais aussi de la qualité de vie. En 2011, plusieurs collectivités ont constaté ces faits et ont sollicité l'Agence sur la question des quartiers durables : Quelle définition ? Comment les concevoir ? Comment les mettre en œuvre ?...

Pour répondre à ces besoins, l'AGAPE a initié une réflexion sur les quartiers durables intitulée « **EnVies de Quartier** » dans le cadre de son programme de travail partenarial 2011-2013. Elle se détaille en quatre actions particulières :

- réalisation d'un cahier des charges pour des quartiers d'habitat ;
- suivi et accompagnement de projets urbains pilotes ;
- réalisation d'un recueil d'expériences à partir des sites pilotes ;
- réalisation de fiches de sensibilisation sur les thématiques du développement durable.

Les objectifs de la démarche « **EnVies de Quartier** » sont d'acquérir des connaissances pour approfondir la mission d'assistance aux collectivités, aider à l'émergence de projets urbains durables, promouvoir un urbanisme de qualité en faisant partager les connaissances et les expériences locales à l'ensemble du territoire de l'Agence.

L'AGAPE, par cette démarche, souhaite accentuer son **rôle d'outil d'ingénierie amont des projets urbains dans le Pays-Haut.**

Le cahier des charges et la première fiche pédagogique « Où localiser son projet ? » ont été diffusés lors de l'assemblée générale de l'AGAPE le 24 mai 2012.

Ces documents sont téléchargeables sur le site de l'AGAPE :

<http://www.agape-ped.org/les-activites/les-projets-urbains/envies-de-quartier>

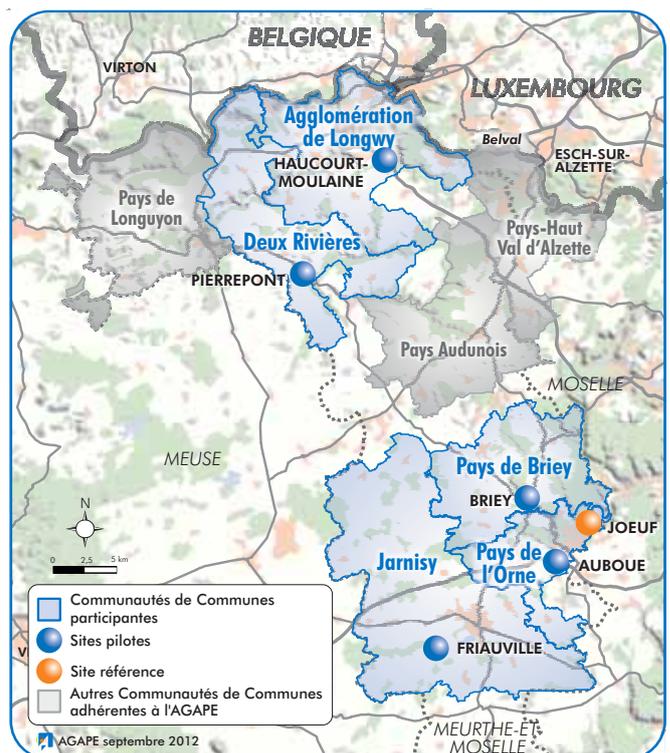
Suivi et accompagnement de projets urbains pilotes

Dans le cadre de l'action « **EnVies de Quartier** », un appel à manifestation d'intérêt a été lancé auprès de chaque intercommunalité membre afin qu'elles définissent un site pilote de projet urbain (en cours de réalisation ou non) ainsi qu'un ou plusieurs élus référents. Cinq intercommunalités sur huit ont répondu à l'appel et ont choisi un projet pilote et un groupe de travail constitué d'élus et de techniciens. Un dernier site a été choisi par l'AGAPE pour approfondir ses connaissances sur les écoquartiers, il s'agit du projet « l'Hermitage » en cours d'étude à Joeuf. L'Agence a souhaité faire partie du comité technique du projet exemplaire de Joeuf.

L'AGAPE accompagne les sites pilotes de manière individualisée en fonction de leur état d'avancement, de leurs besoins et du type de projet. Les actions concrètes de l'Agence peuvent donc aller du simple suivi et conseil jusqu'à la réalisation de schémas d'aménagement ou esquisses de projet. Aussi, l'AGAPE travaille en partenariat avec la SOLOREM (SOciété LORraine d'Economie Mixte d'aménagement urbain) pour l'approche opérationnelle des projets.

Cette publication vise à présenter les différents sites pilotes proposés par les intercommunalités, ainsi que les différentes modalités d'action de l'Agence pour chacun d'entre eux.

En 2013, l'ensemble des projets et méthodologies de travail seront analysés et présentés dans un recueil d'expériences pour les promouvoir à l'ensemble des collectivités.





Reconversion d'une friche industrielle au cœur d'un pôle de proximité

PIERREPONT

CONTEXTE

Pierrepont est une commune de 939 habitants située dans la Communauté de Communes des Deux Rivières. Identifiée dans le SCoT Nord 54 comme pôle de proximité, l'aménagement d'un nouveau quartier sur la friche Faurécia (site fermé en 2010) permettrait de renouveler la ville sur elle-même et d'éviter l'étalement urbain tout en développant la commune et son offre de services, et en conservant sa dimension rurale. Un investisseur privé souhaite aménager le site.

SITE

- Positionnement en fond de vallée
- Fort **potentiel paysager** grâce à la Crusnes (ENS) et sa ripisylve qui traversent le site
- Voie ferrée le long du site
- Potentiel de réhabilitation de certains bâtiments industriels existants
- Surface de **8 hectares**
- Occupation actuelle du sol : **friche industrielle et espace naturel**
- Une partie du site peut être contrainte par un risque d'inondation
- Maîtrise foncière : commune



ELUS RÉFÉRENTS

- Mme DUFOUR - Vice-présidente de la CC2R
- M. LAHURE – Délégué à la CC2R
- M. SCHMITZ - Maire de Pierrepont - délégué à la CC2R



DOCUMENT D'URBANISME

Le site est en zone Ux du POS. Une révision du POS en PLU vient de démarrer pour permettre la réalisation du projet.





CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le projet prévoit de **l'habitat, des services à la personne** (maison de retraite médicalisée, maison de repos), **des activités, de l'artisanat, potentiellement une microcentrale sur la Crusnes, des espaces verts** et des dispositifs d'économies d'énergie (panneaux solaires). Plusieurs services existants pourraient y être délocalisés : supérette de l'ancienne gare et pharmacie.

Le maître d'ouvrage du projet n'est pas encore défini.



CALENDRIER

2012

- Achat du site
- Réalisation d'une charte d'utilisation du site pour le futur acquéreur (prise en compte du développement durable, mixité, conditions de réalisation du projet,...)

2012 - 2014

- Révision du POS en PLU
- Montage du projet

ACCOMPAGNEMENT DE L'AGAPE

- Mobilisation des observatoires de l'Agence pour l'analyse des besoins
- Garante de l'intégration du projet dans les objectifs intercommunaux, voire SCoT
- Accompagnement pour la réalisation de la **charte d'utilisation**
- Conseil sur les **procédures d'aménagement** en partenariat avec la SOLOREM
- Accompagnement lors des **négociations et du suivi du projet**

i En 2008 et 2009, l'Agence a participé aux comités de pilotage de l'étude de reconversion du site FAURECIA menée par l'EPFL

i L'AGAPE a été choisie pour réaliser le PLU

La Crusnes ①



Maison médicale ②



Anciens bâtiments d'entretien général ③



Ancien bâtiment d'assemblage et de garnissage ④





Village sénior intégré à un quartier mixte

HAUCOURT-MOULAINE

CONTEXTE

Haucourt-Moulaine, commune de 3 101 habitants, est située dans la Communauté de Communes de l'Agglomération de Longwy. Pour répondre aux besoins liés au vieillissement de sa population et à la demande en logements, la commune souhaite réaliser un village sénior dans un nouveau quartier à créer.



SITE

- En **limite urbaine et entrée du village** d'Haucourt depuis Mexy
- La route départementale 196b longe le site
- Le site sera desservi par les transports en commun
- Surface de 4,8 hectares dont **1 ha pour le village sénior**
- Occupation actuelle du sol : **espace agricole**
- Maîtrise foncière : commune



ELUS RÉFÉRENTS

- M. LABBE – Vice-président de la CCAL
- M. BETTI - Délégué à la CCAL
- M. MARTEAU - Délégué à la CCAL, Maire d'Haucourt-Moulaine



DOCUMENT D'URBANISME

Le site est actuellement non constructible, il sera classé en zone AU lors de la prochaine approbation du PLU. Il a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.





CARACTERISTIQUES DU PROJET

Les objectifs du projet sont d'**assurer une continuité urbaine** entre le village d'Haucourt et les constructions déjà existantes et de créer un programme intégrant **mixité sociale et fonctionnelle** (maison médicale, quelques commerces de proximité, logements collectifs et individuels). Le projet comportera l'**intégration d'éléments environnementaux** : cheminements doux existants, noues paysagères, bassin de rétention paysager, fonds de parcelles pré-plantés de haies...

La commune souhaite vendre le terrain à un **aménageur** qui réalisera ses objectifs et qui assurera la gestion du village sénior.

Vue sur le site depuis le Sud



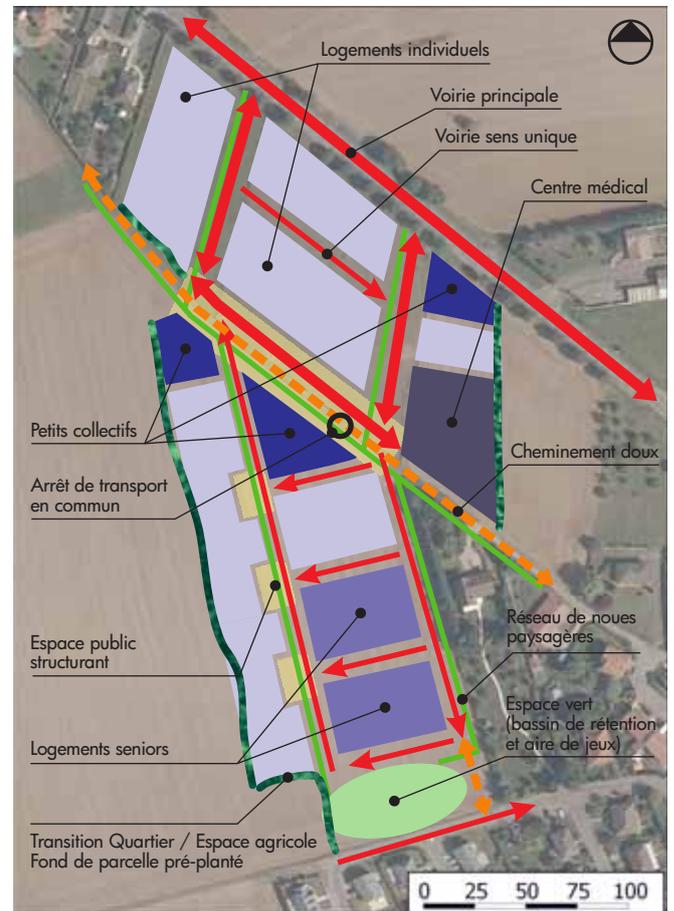
CALENDRIER

- Fin 2012** Choix d'un aménageur
- 2013-2014** Réalisation du projet

Vue depuis le Nord - Hypothèse d'aménagement



Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU



ACCOMPAGNEMENT DE L'AGAPE

- L'Agence accompagne la commune depuis le début de la réflexion : réalisation d'esquisses (voir ci-contre), réalisation d'un **cahier des charges** pour faire évoluer le projet et **négoier l'aménagement** du site lors de la rencontre des aménageurs
- Analyse des projets** en groupe de travail et assistance pour le **choix de l'aménageur**
- Mobilisation des observatoires de l'Agence pour l'analyse des besoins
- i** L'AGAPE réalise le PLU de la commune, dont l'OAP ci-contre
- i** La commune a participé à l'enquête liée à l'observatoire de la demande en lieux de vie pour les personnes âgées réalisé par le Conseil Général 54 et l'Agence



Projet urbain entre cœur de village et quartiers pavillonnaires

FRIAUVILLE

CONTEXTE

Friauville est une commune rurale de 400 habitants, située dans la Communauté de Communes du Jarnisy. Le contexte communal reflète celui de l'ensemble des villages du Jarnisy : une proximité avec la ville centre de Jarny, un besoin en logements lié à la proximité du bassin d'emploi de Metz, des activités agricoles pérennes et un environnement naturel riche et varié.

SITE

- **Limite urbaine**
- En contact direct avec le village rue traditionnel et les récents quartiers d'habitat pavillonnaire
- Surface : **2,44 hectares**
- Occupation actuelle du sol : **pré et champs**
- La commune souhaite acquérir les terrains auprès des deux propriétaires privés



ELU RÉFÉRENT

- **M. GUIRLINGER** – Vice-président de la CCJ, Maire de Friauville



DOCUMENT D'URBANISME

Le site est classé en zone AU dans le PLU. Il a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



CARACTERISTIQUES DU PROJET

La commune souhaite réaliser un **quartier d'habitat durable** en y intégrant une **mixité** dans les typologies de logements pour répondre à une demande variée. L'**approche environnementale** est centrale et en lien avec toutes les actions déjà réalisées par la commune : achat d'un espace humide, préservation de la trame verte et bleue... La réflexion devra aussi porter sur les **densités** et les **formes urbaines**.

La **commune** souhaite acquérir les terrains et être le **maître d'ouvrage** de ce projet.

Vue sur le site depuis le chemin Lavaux



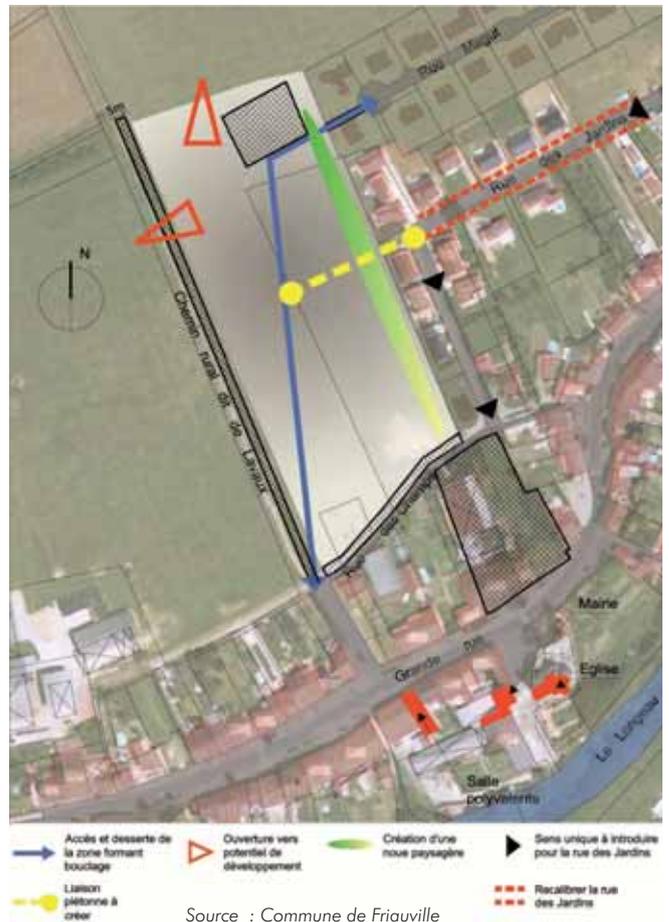
Rue des Champs



CALENDRIER

- Juin 2012** Approbation du PLU
- 2012/été 2013** - Conception du projet par un groupe de travail communal élargi (élus, citoyens : architecte, géomètre...)
- Maîtrise d'œuvre dans le cas où la commune réalise elle-même certaines constructions

Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU



ACCOMPAGNEMENT DE L'AGAPE

- Animation du groupe de travail pour la conception du projet
- Analyse et proposition d'esquisses
- Assistance pour la mise en place du projet
- Animation de réunions publiques de concertation
- Aide à la réalisation du cahier des charges pour un maître d'œuvre et conseil dans le choix de ce dernier s'il y a des constructions prises en charge par la commune



Eco quartier « ZAC Sarre l'Evêque »

BRIEY

CONTEXTE

Briey est une sous-préfecture de 5532 habitants, située dans la Communauté de Communes du Pays de Briey. Depuis quelques années, la commune et l'intercommunalité ont mis en place plusieurs démarches : Plan Climat, AEU, PDES, économies d'énergies, biomasse... Dans le cadre d'un développement cohérent et équilibré de la ville, il y a une nécessité de réfléchir à l'aménagement du secteur de « Briey les Hauts ». L'apport d'activités, de logements, de commerces et de services permettra de dynamiser et faire vivre l'ensemble du quartier.



SITE

- **Limite urbaine**
- En contact direct avec des activités (pôle Clémenceau), la maison de retraite Stern et plusieurs quartiers d'habitat pavillonnaire
- Surface : **19 hectares**
- Occupation actuelle du sol : **agriculture, friches et tissu urbain**
- Une politique foncière a été mise en place pour acquérir les terrains



ELUS RÉFÉRENTS

- M. BENAUD - Vice-président de la CCPB
- M. MIANO - Adjoint à Briey



DOCUMENT D'URBANISME

Actuellement le site est classé en zone agricole. La révision du POS actuel en PLU est en cours pour classer le secteur en zone constructible à court et long terme. L'élaboration du PLU suit une démarche AEU.



CARACTERISTIQUES DU PROJET

Par ce projet d'intérêt communautaire, la commune souhaite réaliser un **quartier mixte intégrant de l'habitat, des services à la personne, des activités et des commerces**. Plusieurs priorités ont été mises en avant pour la définition du projet : les déplacements notamment doux, la mixité sociale et fonctionnelle, l'intégration de l'environnement, la valorisation pédagogique, la maîtrise des consommations et la mixité énergétique locale.

La **commune** sera le **maître d'ouvrage** de ce projet.



CALENDRIER

2012-2013 Réalisation du PLU

Etude d'aménagement (définition des orientations programmatiques, propositions et bilan prévisionnel, montage opérationnel)

2013

Convention de maîtrise foncière avec l'EPFL

Consultation pour une AVAP sur la vieille ville dans le cadre de la « Charte paysagère et Architecturale »

A partir de 2013 Réalisation du projet sur 20 ans

ACCOMPAGNEMENT DE L'AGAPE

- **Conseil** et accompagnement dans la réflexion du projet
- Participation aux **comités de pilotage** de l'étude
- En partenariat avec l'Agence, la SOLOREM apportera son expérience pour conseiller le maître d'ouvrage sur les **procédures d'aménagement**.
- Mobilisation des observatoires de l'Agence pour l'analyse des besoins



L'AGAPE avait contribué en 2007 au volet habitat du schéma d'orientation et de développement de la ville de Briey. Le site du projet faisait partie de cette étude.

Vue du site depuis la rue Lucie Aubrac



Vue du site depuis la rue Sarre l'Evêque



Rue de Sarre l'Evêque



Pôle Clémenceau





Réhabilitation d'un site industriel au cœur de la ville

AUBOUÉ

CONTEXTE

Auboué est une ancienne commune minière et sidérurgique de 2 682 habitants avec une position centrale dans la Communauté de Communes du Pays de l'Orne. Identifié parmi les espaces à forts enjeux sur le territoire communautaire, le site est aujourd'hui une opportunité d'aménagement. Sa position entre Auboué et Homécourt, au bord de l'Orne, permet d'envisager une densification urbaine en lien avec les principes du Grenelle de l'environnement.

SITE

- Implanté le long de l'Orne, le site est en contact avec des **vallées boisées** et des espaces urbanisés
- A proximité de la halte ferroviaire
- Surface : **20 hectares**
- Occupation actuelle du sol : **crassier, industrie, anciens bâtiments de l'usine**
- La **SLAG**, propriétaire de la majeure partie du site, exploite le crassier. Plusieurs entreprises se sont implantées dans les bâtiments



ELUS RÉFÉRENTS

- M. WEYLAND - Vice-président de la CCPO
- M. BROGI - Maire d'Auboué
- M. ZAMPETTI - Adjoint à Auboué



DOCUMENT D'URBANISME

Actuellement le site est classé en zones Ux (activités) et N5 (naturelle) dans le Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier sera adapté en fonction des besoins du projet.





CARACTERISTIQUES DU PROJET

La commune d'Auboué souhaite réaliser un **quartier mixte mêlant habitat, services à la personne, activités et commerces**. Le site étant en activité jusqu'en 2013, la **gestion de la fin d'activité** sera intégrée au projet.

La **commune** sera le **maître d'ouvrage** du projet en lien avec l'ensemble de ses partenaires.



CALENDRIER

2012 Mise en place de la réflexion

2013 Fin de l'activité de la SLAG

Réalisation d'une étude de vocation et d'un diagnostic

Vues du site depuis la rue Cavallier



Entrée du site depuis la rue Cavallier



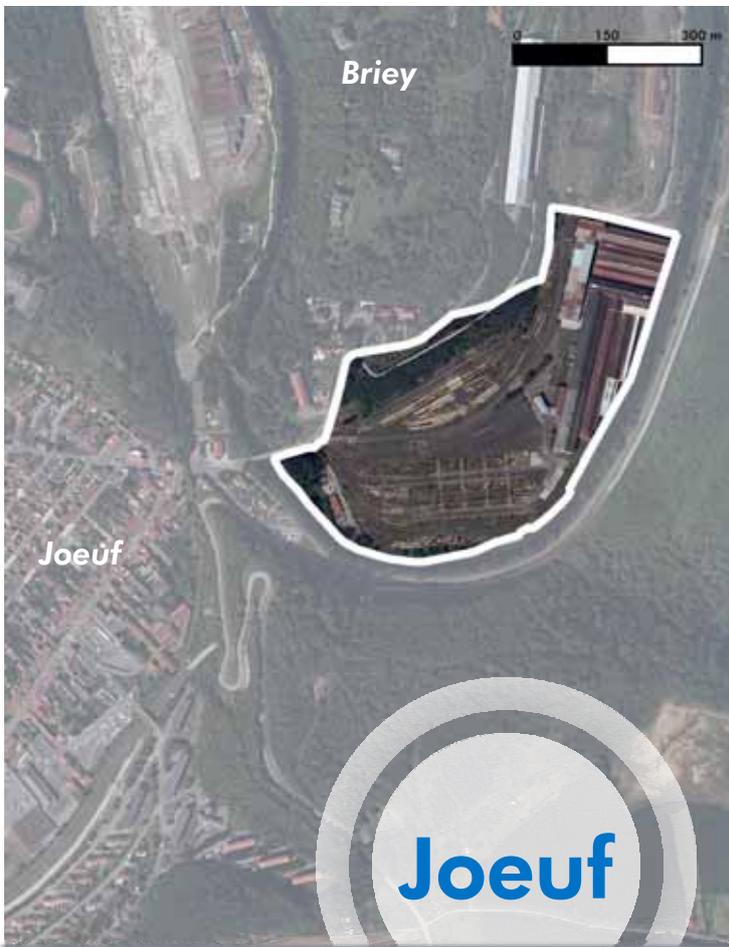
ACCOMPAGNEMENT DE L'AGAPE

- **Conseil** et assistance dans la définition du **périmètre d'étude** et la réflexion du projet
- Participation aux **comités de pilotage** de l'étude de vocation si elle est lancée
- Approfondissement de l'étude de requalification du site réalisée en 2007 par l'AGAPE
- En partenariat avec l'Agence, la SOLOREM apportera son expérience sur les **procédures d'aménagement**
- Garante de l'intégration du projet dans les objectifs intercommunaux, voire SCoT

Hypothèse d'aménagement



Source : AGAPE • 2007



Ecoquartier de « l'Hermitage »

Site référence



SITE

- En **limite urbaine** dans un méandre de l'Orne
- En **prolongement de la rue commerçante de Franchepré**
- A proximité de plusieurs équipements publics (médiathèque...)
- Ancien site industriel Europipe d'une surface de **18,5 hectares**
- Occupation actuelle du sol : **friche industrielle**
- Pas de risques miniers, ni inondation



DOCUMENT D'URBANISME

Actuellement le site est classé en zone 1AU du PLU approuvé en 2008.

Vue du site depuis la route de Moyeuville



CONTEXTE

Joeuf est une commune de 6 926 habitants, située dans la Communauté de Communes du Pays de l'Orne. Compte-tenu des contraintes qui pèsent sur le territoire communal en termes d'urbanisme et de constructibilité (PPRM) et du gel de l'urbanisme pendant 10 ans, la création d'un nouveau quartier constitue, pour Joeuf, une expérience inédite pour imaginer la ville de demain. Ce projet est en synergie avec celui du réaménagement des espaces publics autour de la gare. Une étude pour le montage opérationnel et la définition du programme est en cours de réalisation.



CARACTERISTIQUES DU PROJET

La commune de Joeuf souhaite réaliser un **quartier d'habitat mixte** avec quelques **commerces de proximité et espaces publics** en lien avec les paysages de l'Orne. L'ambition est de créer une qualité de vie contemporaine tout en renouvelant et réinterprétant le reste de la ville. Pour y parvenir, la **participation des citoyens** et des professionnels est centrale dans la réflexion.

La **commune** est le **maître d'ouvrage** du projet.



CALENDRIER

- 2012** - Etude d'aménagement et de programmation
- Concours national Eco quartiers
- 2013 - 2014** Création et réalisation de la ZAC
- A partir de fin 2016** Réalisation du projet sur 10 ans en trois phases

OBJECTIFS DE L'AGAPE

- **Accompagner** la commune dans la réflexion du projet
- Participer aux **comités techniques et de pilotage** de l'étude d'aménagement et de programmation
- S'acculturer aux notions liées aux écoquartiers



Poursuite de la démarche « *EnVies de Quartier* »

Des rendez-vous à venir

Chaque projet pilote est suivi par des élus référents intercommunaux, des élus communaux, des techniciens et l'AGAPE. Afin de permettre un échange entre ces différents groupes « pilotes », l'Agence organisera plusieurs **ateliers de travail**, le temps de l'opération « *EnVies de Quartier* ». Ces rendez-vous seront l'occasion de **débattre des projets et des démarches ou de présenter des outils juridiques peu utilisés et des procédures d'aménagements** en fonction des besoins recensés. **Différents partenaires** de l'AGAPE pourront s'adjoindre à ces ateliers **pour apporter leur point de vue et leur pratique** : SOLOREM, Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs – SNAL, Région Lorraine, CAUE, ADEME...

Un recueil d'expériences

L'action « *EnVies de Quartier* », ainsi que le suivi et l'accompagnement des projets urbains pilotes, se poursuivront au moins **jusqu'en 2013**. Chaque projet fera l'objet d'une synthèse présentant la démarche mise en place par les élus, les méthodologies, la concertation avec les habitants, les études réalisées, les évolutions et les impacts des projets. Ces synthèses seront rassemblées dans un **recueil d'expériences pour promouvoir ces réflexions et travaux à l'ensemble des collectivités et partenaires**. Une conférence de clôture présentera le bilan de l'opération, les suites à donner et diffusera la publication.

Vers des projets urbains qualitatifs

L'AGAPE espère, par la multiplicité de ces actions et par la diversité des projets accompagnés, **favoriser l'émergence de projets urbains qualitatifs et vertueux**, afin de répondre à l'indispensable **équilibre territorial**, social et générationnel du territoire. Il en va de **l'attractivité et du développement pérennes du Pays-Haut**.



Contact :

Marie-Sophie THIL, Architecte

mthil@agape-ped.org

Tél : (+33) 03 55 26 00 18

Glossaire

ADEME Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie • **AEU** Approche Environnementale de l'Urbanisme • **AU** (Zone AU dans un PLU) zone À Urbaniser • **AVAP** Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine • **CAUE** Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement • **EPFL** Etablissement Public Foncier de Lorraine • **ENS** Espace Naturel Sensible • **PDES** Plan de Déplacements d'Etablissement Scolaire • **PLU** Plan Local d'Urbanisme • **POS** Plan d'Occupation des Sols • **PPRM** Plan de Prévention des Risques Miniers • **SCoT** Schéma de Cohérence Territoriale • **SLAG** Société Lorraine d'AGRégats



AGAPE - agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine-Nord
Espace Jean Monnet - Eurobase 2 - Pôle Européen de Développement - F-54810 LONGLAVILLE
tél : (+33) 03 55 26 00 10 - fax : (+33) 03 55 26 00 33 - agape@agape-ped.org - www.agape-ped.org

Rédaction : Marie-Sophie THIL, architecte • Infographie : Virginie LANG-KAREVSKI, infographiste - cartographe
• Photos : AGAPE •