

COMMENT FAVORISER LA CONSTRUCTION DES DENTS CREUSES PUBLIQUES ?

UNE DÉMARCHÉ PROGRESSIVE DE VALORISATION DU FONCIER COMMUNAL À THIONVILLE



45 000 habitants,
centralité du bassin
de vie

NOS DÉMONSTRATEURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MOSELLE

Programme/détail pour la vente d'une nouvelle parcelle dans un lotissement des années 80 à Thionville Beuvange : **un espace vert est découpé en 2 pour proposer 667 m² à construire (15 logements/ha)**

Vente de la parcelle : **commune de Thionville**

Maître d'œuvre : **Élodie WININGER Architecte**

Documents d'urbanisme : **PLU 2013**

Montage : **passage de l'espace public dans le domaine privé de la commune/vente puis permis de construire déposé en 2018**

Durée du projet : **2014-2019**

CONTEXTE ET OBJECTIFS



En 2015, suite à l'élaboration de son PLU, la mairie de Thionville avait lancé **une démarche de recensement des délaissés fonciers**, partout dans la commune. Le but était de valoriser ces terrains et de **développer des opérations selon le contexte urbain**. Certains sites ont accueilli de petits lotissements (14 maisons, cours du Petit Prince en 2020) ou des projets plus conséquents (Résidence Services Seniors DOMITYS, chemin du Coteau en 2015).

Dans une volonté de **densification douce des quartiers résidentiels**, plusieurs sites, issus des délaissés ou des espaces plantés des anciens lotissements, se sont intégrés à la démarche de valorisation du foncier communal. Pour le lotissement de Bellevue à Beuvange, le choix s'est orienté sur un terrain enherbé de 1 500 m² pour y proposer une ou deux **parcelles à bâtir supplémentaires** (projet détaillé plus loin).

La démarche a aussi permis de **rendre possible des extensions de certains bâtiments**, par la vente des parcelles limitrophes (ancienne école de Veymerange). Au-delà des terrains nus, les efforts se poursuivent avec des **projets de restructuration de bâtiments vides** comme la mairie de quartier de Volkrange, transformée en 8 logements. Un terrain sera également proposé cette année à Garche, mêlant un ancien presbytère et la possibilité d'une parcelle constructible à l'arrière.

Toutes ces opérations vont dans le même sens : **proposer du foncier constructible** ou des logements à réhabiliter ; réduire les dépenses d'entretien de sites ou de biens publics inoccupés ; débloquer une rentrée d'argent, source de financements pour d'autres projets de la collectivité.

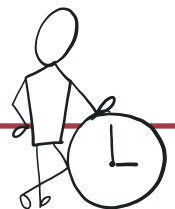
| Mairie de quartier de Volkrange transformée en 8 logements



| Cours du Petit Prince, 14 maisons dont 5 groupées



CALENDRIER



| Un exemple illustrant la démarche : une dent creuse publique dans un lotissement



LES QUALITÉS DU PROJET

Le lotissement de Bellevue à Beuvange a été construit dans les années 80-90. Avec 38 maisons sur 4,7 ha (densité de 8 logements/ha avec voiries), il comprend **de grandes parcelles (de 800 à 1 800 m²)**. Les maisons individuelles sont accompagnées de multiples espaces enherbés et plantés. Ces espaces publics ont été rétrocédés à la mairie au moment de la finalisation de l'opération de lotissement, revenant dans le giron des terrains communaux. Le quartier a ensuite été complété par des lotissements voisins plus denses en 2010-2015 (20 logements/ha pour l'impasse du Pâtis).

Cette juxtaposition de formes urbaines a interrogé les **possibles terrains mobilisables** au sein du lotissement le plus ancien. Un espace libre a attiré l'attention des services de la ville, comme étant **propice à un redécoupage**. En effet, un nouveau petit parc venait d'être créé en contre-bas, à la jonction des deux

quartiers, le long d'un chemin piéton de liaison. Le choix a été fait de respecter une homogénéité de taille de parcelle. La concertation avec les riverains a montré **une bonne acceptabilité du projet de densification**. La cession d'une bande de 1,5 m a également permis à une parcelle voisine de maintenir une transition végétale formée de grandes haies existantes.



Le fait de « **sortir** » **une parcelle du domaine public de la commune nécessite une procédure d'enquête publique** (durant 15 jours). Le terrain est alors basculé dans le domaine privé de la commune, ce qui en **permet la vente à un tiers**. Par ailleurs, la vente requiert une estimation de prix de la part du service des Domaines (l'avis est obligatoire pour les communes de plus de 2 000 habitants).

| Le volume distinct du garage et la forme cubique de la maison qui garantit son efficacité énergétique, marquent un style assez différent des habitations voisines mais placent cette construction comme un marqueur d'une autre époque.



PAROLES D'ACTEURS



« La ville mène depuis plusieurs années **des réflexions sur la densification mesurée des quartiers.**

Le recensement des potentiels fonciers communaux susceptibles de muter nous permet de donner ou **redonner vie et activités à certains espaces délaissés.** C'est aussi le cas de certains bâtiments comme les anciennes écoles dont nous n'avons plus l'usage. »

Adjoint au Maire de Thionville
Roger SCHREIBER



« Ce type d'opération répond avant tout au **besoin de logement sur le territoire.**

C'est un enjeu notoire à Thionville, où l'on observe une forte tension sur le marché immobilier depuis plusieurs années. En outre, face aux défis démographiques et écologiques qui nous attendent, **notre principal gisement foncier se trouve dans la reconversion de nos friches** qu'elles soient militaires, ferroviaire ou industrielle. C'est l'origine même de Thionville 2030. »

Services urbanisme de la ville

Olivier MITZNER,
DGA - Pôle Stratégie Urbaine et Numérique



« Notre lotissement comporte de nombreux espaces verts, donc la construction de cette nouvelle parcelle n'est pas gênante pour la qualité du quartier. La nouvelle maison est posée sur des pilotis, ce qui la rend aérienne et améliore son insertion paysagère. »

Riveraine du lotissement



À RETENIR

- Des études techniques ou des réflexions complémentaires pour **orienter le devenir des parcelles constructibles** ou des bâtiments à réhabiliter (prescriptions intégrées dans le cahier des charges de cession) ;
- Une forte demande lors des mises en vente précédentes et une **mise aux enchères encadrée** par les services d'un notaire pour les prochaines ;
- Un **suivi précis des procédures juridiques** de mise en vente des terrains et des conditions d'attributions ;
- Des phases de **concertation avec les riverains**, essentielles pour une bonne appropriation des impacts de chaque projet ;
- Une politique générale qui se met à jour progressivement et vient constituer **un maillon d'une stratégie foncière** communale.



Retrouver l'ensemble
des fiches sur

bit.ly/demozan57



Publication réalisée par _____