

Observatoire du SCOT des Vosges Centrales

FLASH INFO NUMÉRO 6

L'édito du Président



Reconquérir les friches industrielles à l'échelle du territoire du SCOT

Depuis le début de l'année, le Syndicat du SCOT s'est engagé dans une démarche de prévention et de valorisation des friches industrielles et urbaines. L'enquête engagée auprès des communes au printemps a mis en évidence un potentiel de l'ordre de 140 hectares de friches soit l'équivalent d'un quart des surfaces des futures zones d'activités prévues à l'horizon 2025 dans le SCOT. Dans le contexte actuel d'économie foncière

préconisée par les lois Grenelle, comment ignorer ce gisement foncier pour l'accueil des entreprises mais aussi pour d'autres usages tant résidentiels que tertiaires, culturels, associatifs... Certes, ces terrains présentent souvent des structures bâties et parfois des servitudes ou des pollutions. Ils constituent cependant une formidable opportunité de recomposer le tissu urbain des villes et des villages pour une meilleure attractivité dans un souci de développement durable.

Contrairement aux idées reçues, les friches industrielles présentes dans le paysage vosgien ne sont pas une fatalité même si souvent leur traitement demande un fort engagement et nécessite un effort de longue haleine. L'inversion de tendance ne peut passer que par une veille active des pouvoirs publics et notamment des collectivités locales, communes et communautés de communes afin de pouvoir agir rapidement et de manière efficace en partenariat avec tous les acteurs publics et privés de l'aménagement. Pour cela, les collectivités doivent aussi identifier tous les leviers d'interventions directs ou indirects qui sont à leur disposition. Dans les Vosges Centrales, elles disposent notamment d'un outil reconnu avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine qui est déjà intervenu localement à plusieurs reprises, en apportant son expertise et en soulageant les communes du portage foncier.

Il est temps de développer une approche plus systématique du traitement des friches industrielles surtout quand ces dernières sont situées dans des sites stratégiques à fort enjeu pour le rayonnement des Vosges Centrales. C'est pourquoi leur devenir devra être pris en compte dans la vision prospective portée par le SCOT puis être traduite dans les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux. Mais c'est aussi sur un plan plus opérationnel, que j'incite les communautés de communes et les communes à s'engager plus avant dans des projets de requalification comme le fait actuellement la Ville d'Epinal et la Communauté d'agglomération.

Michel Heinrich,

Président du Syndicat Mixte du SCOT des Vosges Centrales

Edito	1
Localisation des friches	2
Profil et accessibilité	3
Un potentiel à reconquérir...	6
Suite de la démarche engagée	7

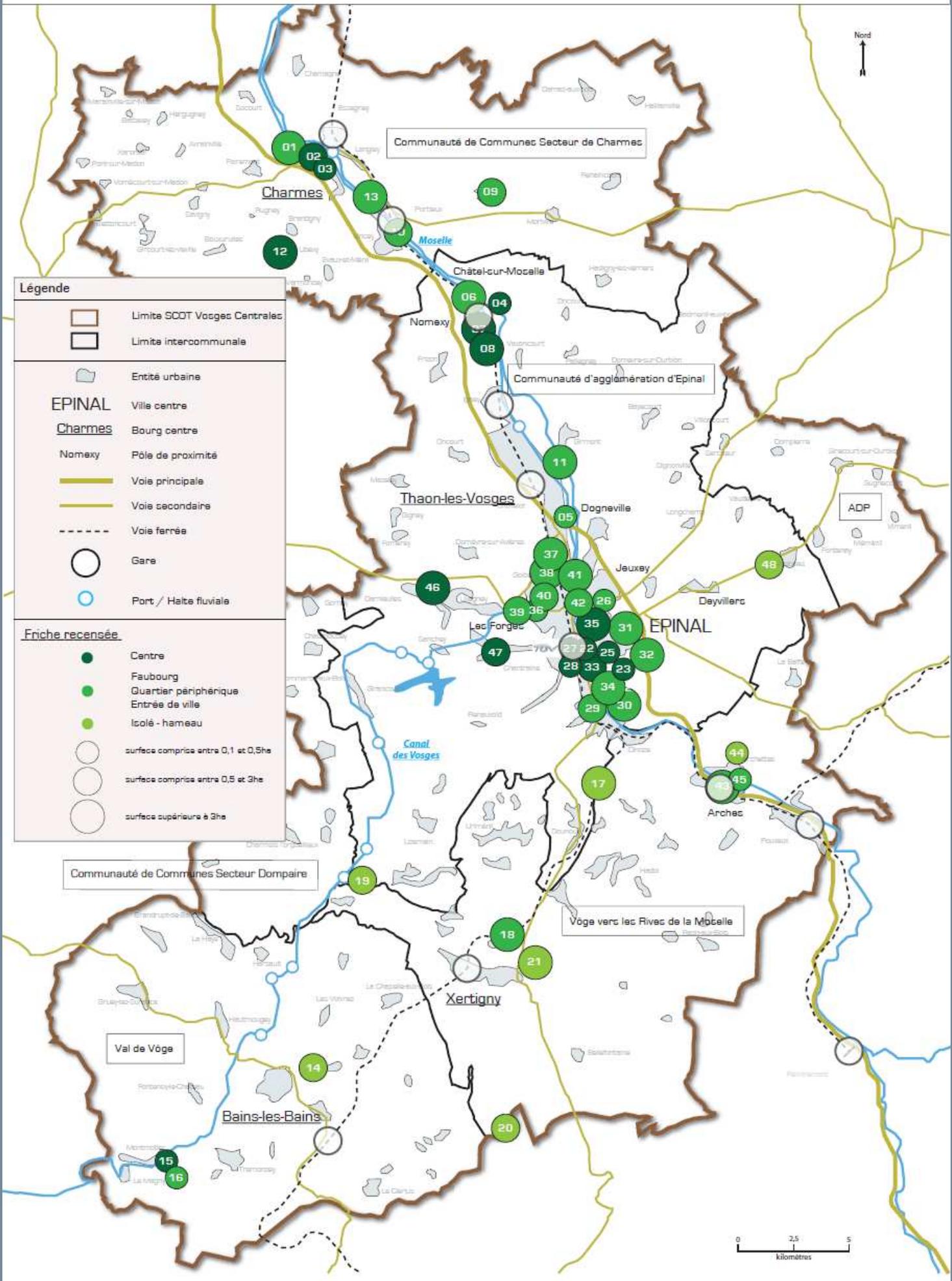
En Bref...

- Deux tiers des sites en friches sont dans l'armature urbaine du SCOT,
- Implantés essentiellement dans la vallée de la Moselle,
- Un tiers de sites est supérieur à 3 hectares,
- 60 % des friches sont très accessibles,
- Une majorité de sites construits avant 1950 dont certains présentent une grande qualité architecturale.

NB : Ce travail est engagé en co-maîtrise d'ouvrage par l'Etablissement Public Foncier de Lorraine et le Syndicat du SCOT des Vosges Centrales avec le soutien financier de l'ADEME, de la Région Lorraine et du Conseil Général des Vosges. Le groupement de bureaux d'études Verdier/Tappia/URBICAND a été mandaté pour assurer l'assistance technique.



LOCALISATION URBAINE DES FRICHES - SCOT des Vosges Centrales



localisation des friches

Définitions et méthode :

Afin d'actualiser les inventaires de sites en friches existants, notamment la base BASIAS, une enquête par voie postale et électronique a été menée en mars-avril 2012 auprès de toutes les communes du territoire du SCoT. Les élus municipaux ont pu ainsi repérer et décrire sur une fiche les sites industriels ou urbains de plus de 1 000 m², publics ou privés, inoccupés, partiellement occupés ou en voie d'abandon.

Les principaux indicateurs renseignés sont :

- la surface (bâtie et non bâtie),
- La vocation antérieure,
- L'ancienneté d'inoccupation,
- L'état du bâti,
- Le statut de propriété,
- La vocation future,
- Les atouts techniques et les risques.

Des cartes de localisation ont ensuite été réalisées à l'échelle des communes, des communautés de communes et de l'ensemble du territoire du SCoT.

Deux tiers des sites en friches sont dans l'armature urbaine du SCoT

→ Une majorité de sites en friches près de la Moselle et du canal des Vosges

La plupart des sites en friches est située le long de la dorsale de communication traditionnellement constituée par la Moselle et le canal des Vosges. Cette localisation offre de nombreux atouts notamment sur le plan paysager. La voie d'eau pourrait aussi dans certains cas être valorisée pour l'accessibilité et la logistique.



→ Friches de villes

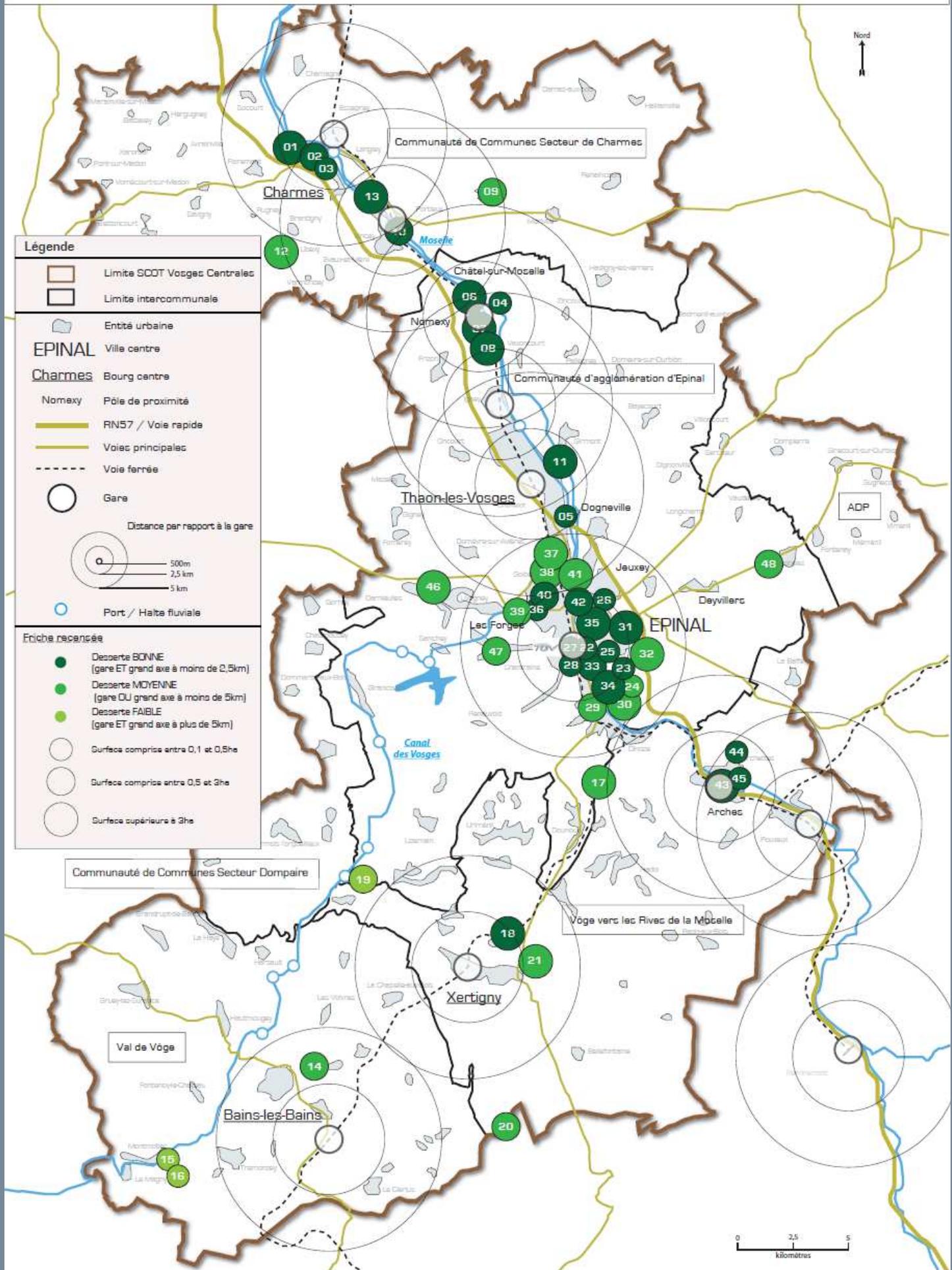
Deux tiers des friches industrielles sont dans l'agglomération Epinal-Golbey, les bourgs-centres et les pôles secondaires. Pour l'essentiel, ces sites sont enchâssés dans le tissu urbain ou parfois en entrée de ville. Il est à noter aussi que les anciennes industries, notamment textiles ont largement contribué à produire la structure urbaine de ces villes au point de créer des « villes-usines » telles que Thaon-les-Vosges ou Nomexy. Cet héritage est sans doute à considérer dans les réflexions contemporaines de projets urbains mais aussi plus en amont, au moment de l'élaboration des documents d'urbanisme...



→ Et aussi friches de villages, de hameaux ou de pleine campagne

A peine un tiers des délaissés industriels est aussi situé dans des villages, des hameaux ou parfois même en forêt. Bien que de taille plus petite, certains sites présentent des potentialités. Pour les autres, un accompagnement vers une vocation plus naturelle est à rechercher en tenant compte malgré tout des risques de pollutions qu'il pourraient comporter.





Une grande diversité de sites...



Ancienne Centrale thermique à Nomexy



Ancienne Filature Boussac Portieux/Vincey

➔ Des sites de tailles variables...dont un tiers supérieurs à 3 hectares

Une cinquantaine de sites ont été identifiés à partir de l'enquête communale qui représentent 139 hectares. Toutefois ces sites sont de taille très variables en fonction de la nature des activités qui y étaient exercées :

- 29 % inférieurs à 0,5 hectares,
- 29 % compris entre 0,5 et 1,5 hectares,
- 8 % compris entre 1,5 ha et 3 hectares,
- 33 % de plus de 3 hectares.

Les grands sites sont majoritairement localisés dans la vallée de la Moselle. Les petits sites se trouvent plutôt en milieu urbain. Certaines emprises sont sur plusieurs bans communaux du fait de leur grande taille (ex : Tubes de Vincey à Vincey-Langley-Portieux ; ancien site SNCF à Darnieulles/Uxegney).

L'essentiel de ces sites en friches appartient à des propriétaires privés uniques et un travail d'approche et de dialogue serait à entreprendre pour mieux connaître les intentions de ces personnes à l'égard de leur bien.

➔ Mais aussi des risques de pollution...

Les activités menées antérieurement dans ces usines ont pu provoquer la pollution des sols d'un certain nombre de terrains. Ce risque n'est que partiellement connu mais pourrait concerner au moins une dizaine de sites. Il accroît le coût des projets de requalification. Il limite également les vocations potentielles pour de nouveaux usages. Une expertise plus approfondie est indispensable dans ce domaine pour mieux identifier les stratégies possibles de réutilisation.

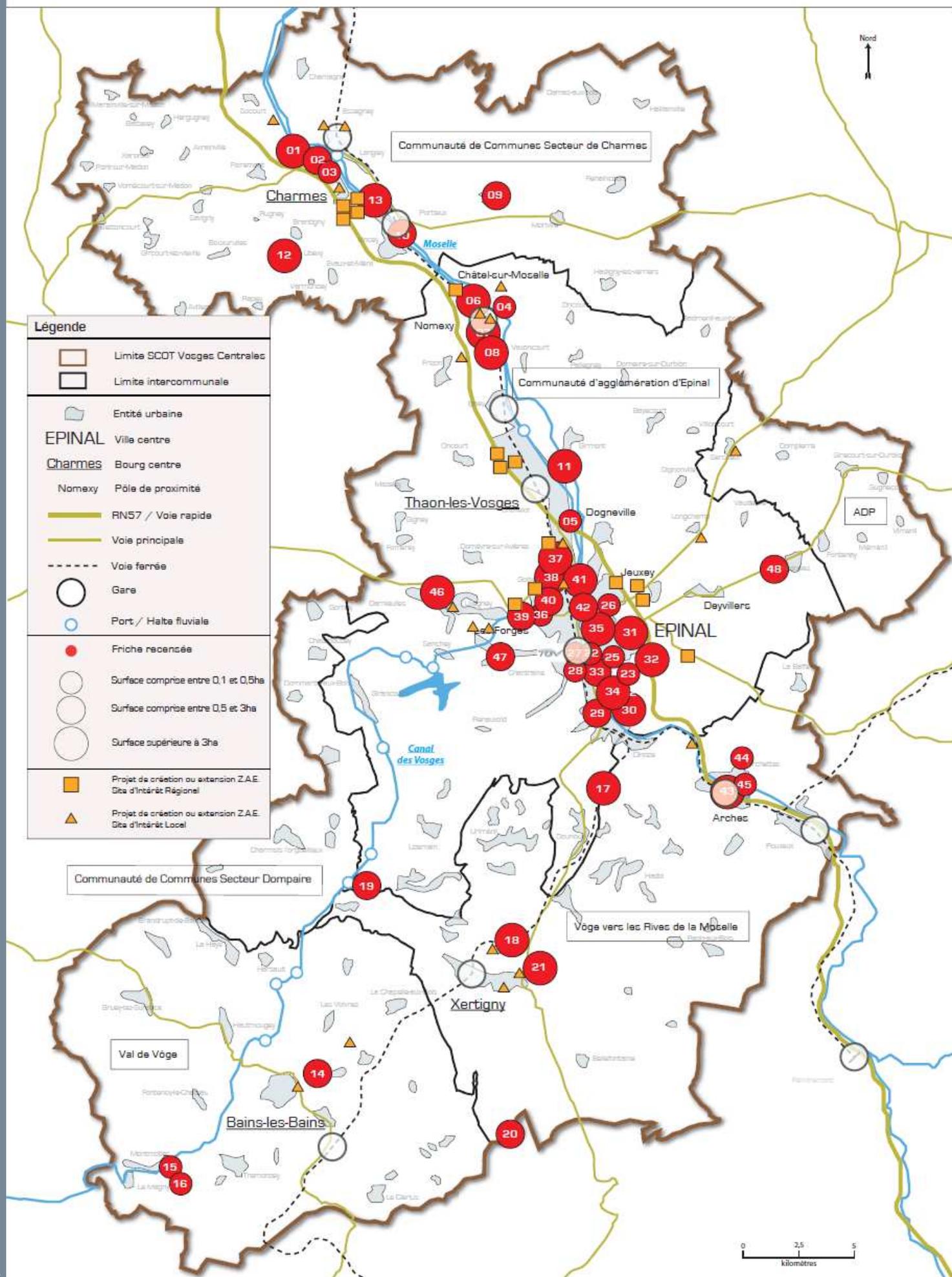
➔ Une grande majorité de sites antérieurs à 1950 dont certaines présentent une grande valeur patrimoniale

Les trois quarts des sites dont l'ancienneté est connue ont été édifiés avant 1950, en grande partie au XIX^{ème} siècle. Les sites récents sont plus rares. Il est à noter l'existence de certains lieux emblématiques tels que l'ancienne Blanchisserie Teinturerie de Thaon-les-Vosges ou encore l'ancienne filature Boussac à Portieux/Vincey qui malheureusement se délabrent au fil des temps. Ces sites sont peu entretenus bien que parfois partiellement occupés. Ils mériteraient « une seconde vie » à la hauteur de leur qualité architecturale. Ils pourraient notamment être valorisés par des activités culturelles et touristiques d'intérêt au moins régional ou même transfrontalier. La proximité du canal des Vosges ou de gares, rendrait pertinente une réflexion en lien avec le tourisme fluvial ou ferroviaire. L'ampleur de ces sites rend particulièrement coûteuse leur remise en état, difficile à supporter par une seule commune et nécessite une prise en main intercommunale avec l'appui des grandes collectivités.

60 % des friches sont très accessibles

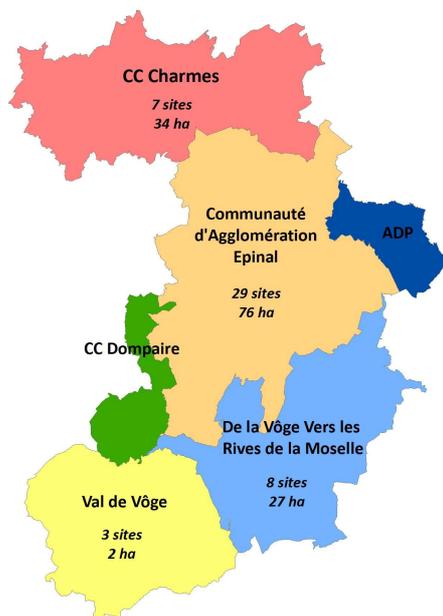
L'accessibilité par les transports est un atout essentiel pour favoriser la reconversion d'anciens sites industriels. Or 60 % des sites recensés sont desservis par une gare ou un grand axe routier (à moins de 2,5 km). La voie d'eau serait également un atout à valoriser pour le transport.

FRICHES INDUSTRIELLES OU URBAINES ET PROJET DE CRÉATION DE Z.A.E. - SCOT des Vosges Centrales



SCoT Vosges Centrales

Découpage intercommunal et répartition du nombre de friches



➔ Un potentiel foncier qui concerne surtout la vallée de la Moselle

Les 139 hectares de sites en friches industrielles identifiés se répartissent comme suit :

- Future Communauté d'Agglomération d'Epinal : 29 sites et 76 hectares,
- Future Communauté de Communes de Moyenne Moselle (Charmes) : 7 sites et 34 hectares,
- Communauté de Communes de la Vôge vers les Rives de la Moselle : 8 sites et 27 hectares,
- Communauté de Communes du Val de Vôge : 3 sites et 2 ha.

Près des deux tiers des sites en friches sont localisés dans le périmètre de la future agglomération d'Epinal et représentent plus de la moitié des surfaces disponibles. Ces sites présentent une certaine hétérogénéité avec plusieurs grands sites à Golbey, Epinal, Thaon-les-Vosges, Nomexy, Darney.

Les communautés de communes de la Vôge vers les rives de la Moselle et de la Moyenne Moselle se partagent le reste des sites soit un quart des surfaces disponibles pour la première et un cinquième pour la seconde.

Un potentiel foncier à reconquérir pour épargner les terres agricoles

Il est paradoxal de constater en Lorraine et surtout dans les Vosges une consommation foncière dédiée à l'urbanisation supérieure à la tendance nationale alors qu'il s'agit d'un département qui se dépeuple et qui subit les effets de la crise économique avec son lot de fermetures d'usines. Le phénomène est également visible à l'échelle des Vosges Centrales. Il entraîne une diminution des terres agricoles et le développement de la vacance des bâtiments tant à usage résidentiel qu'économique dans le tissu urbain existant (cf FlashInfo n° 3 et 4). Dans un contexte de récession, la création d'une offre nouvelle attractive en périphérie des villes a en effet pour conséquence un déplacement des ménages et des entreprises déjà installées sur le territoire.

L'enjeu est donc d'inverser la tendance et d'aller vers une gestion plus économe du foncier incluant notamment la reconquête des sites de friches industrielles. Toutefois, ces 135 hectares de friches ne peuvent être totalement mobilisés. Ces sites sont porteurs de particularités et parfois de servitudes qui ne sont pas toujours compatibles avec les besoins immédiats et spécifiques des entreprises ou des ménages. Des pollutions peuvent être antinomiques avec un usage résidentiel. Toutefois, une meilleure valorisation des sites en friches existants permettrait sans doute de trouver plus facilement des correspondances en l'offre locale et la demande.

La révision du SCoT : une opportunité à saisir pour valoriser les friches...

La révision du SCoT pour sa mise en compatibilité avec la loi Grenelle offre l'occasion de recalibrer les besoins potentiels en extensions urbaines. Les premiers travaux d'évaluation révèlent une surestimation des besoins fonciers réels. En effet, seulement 9 % des nouvelles surfaces prévues en zones économiques au SCoT à l'horizon 2025 ont été consommées à mi-parcours (cf FlashInfo n°3). Il en est vraisemblablement de même dans le domaine de l'habitat. Les besoins fonciers réels seront d'autant plus diminués si l'on considère le potentiel mobilisable que représentent les sites en friches.

Pour saisir cette occasion de mieux prendre en compte ce potentiel, il est nécessaire de mieux identifier les sites en friches à forts enjeux d'aménagement du territoire et à fort potentiel de reconversion pour définir leurs vocations possibles et les intégrer dans les orientations stratégiques du futur SCoT révisé.

Rappel des orientations actuelles du SCoT des Vosges Centrales :

➔ **Axe économique : Accueil des entreprises**

Disponibilité prévue immédiatement et à court terme (2006-2011) : 359 ha

Disponibilité prévue à moyen terme : 170 hectares

Total SCoT = 529 ha à l'horizon 2025

➔ **Axe habitat :**

Résultant d'un objectif de croissance démographique de 8 %, la création de 6 000 logements à 10 ans équivaut à 328 ha soit à l'horizon 2015 (extrait du DOG p 14).

Mieux prévenir et requalifier les friches industrielles et urbaines

→ Pour anticiper l'apparition de futures friches et orienter l'avenir

- Dans les documents d'urbanisme : bien choisir les zonages, mentionner les usages interdits du sol, prévoir des orientations d'aménagement et de programmation dans le tissu existant,
- Au quotidien, observer la vacance des bâtiments.

→ Pour agir directement

- Suivi des déclarations d'intention d'aliéner en vue d'une éventuelle préemption,
- Maîtriser le foncier (Droit de préemption, Déclaration d'Utilité Publique...),
- Engager des études de vocations,
- Etc.

L'Établissement Public Foncier (EPF) de Lorraine qui peut assurer le portage foncier des opérations de traitement des friches industrielles pour le compte des communes constitue un véritable atout dans ce domaine pour les collectivités locales.

→ L'expérience d'autres territoires

Les initiatives de traitement de friches sont nombreuses y compris dans les Vosges. La ville d'Epinal a réalisé avec le concours de l'EPF Lorraine divers projets de requalification de friches ou de récupération du foncier pour un changement de destination (salle de la Fonderie, cinéma, logements sociaux rue St Michel, etc...).

Trois expériences remarquables ont également été présentées le 9 juillet 2012. Elles sont téléchargeables sur le site du Syndicat : www.scot-vosges-centrales.fr :

- Reconversion du Site Malora à Fraize (88),
- Reconversion des anciennes papeteries LANA en écoquartier en cœur de bourg à Docelles (88),
- Projet de reconversion multi-sites de Metz-devant-Les-Ponts.

Suite de la démarche engagée par le SCoT des Vosges Centrales

→ Une seconde série d'ateliers

La journée du 9 juillet 2012 a permis une présentation des premiers résultats de diagnostic suite à l'enquête communale qui s'est poursuivie par des échanges entre les élus et les partenaires en présence du groupement de prestataires Verdier/Tappia/URBICAND dans le cadre de trois ateliers territorialisés. Les fiches de présentation des sites en friches ont servi de support à la discussion permettant à chacun d'apporter ses connaissances complémentaires et un premier avis sur les vocations possibles et les obstacles à la requalification.

Afin de poursuivre la concertation avec les élus et les partenaires du territoire des Vosges Centrales, une seconde série d'ateliers sera organisée :

le lundi 1er octobre 2012 de 14h30 à 17h

dans le Grand Salon de l'Hôtel de Ville d'Epinal - 9 Avenue du Général Leclerc à Epinal

L'objectif de cette seconde série d'ateliers sera de préciser les vocations et les projets possibles de réutilisation de ces friches et de définir les stratégies et les priorités d'interventions publiques et privées permettant de faciliter les actions de reconquête de ces sites.

→ Réunion du Comité de Pilotage restreint le lundi 15 Octobre

L'analyse des enjeux territoriaux sera poursuivie pour permettre de proposer des orientations stratégiques, une première identification de 20 à 30 sites prioritaires à l'échelle du territoire du SCoT ainsi qu'une sélection de sites pilotes à des fins pédagogiques.

→ Etudes des sites pilotes

A partir d'octobre, le groupement de prestataires engagera ses investigations sur les quatre sites pilotes qui serviront de support pédagogique pour illustrer les modalités d'interventions publiques possibles sur les sites en friche. Une attention particulière pourrait être portée aux aspects énergétiques en lien avec le plan Climat.

→ Restitution large des travaux

En 2013, les résultats de ces travaux sur les friches industrielles et urbaines seront portés à la connaissance des communes et de tous les partenaires concernés par des présentations lors de trois réunions territorialisées et d'une réunion en Comité Syndical.

Directeur de publication : Michel HEINRICH, Président du Syndicat Mixte du SCoT des Vosges Centrales

Rédaction : Laurence BERTRAND, Directrice du Syndicat,

Analyse et Traitement des données et conception des illustrations : cabinet Urbicand-Verdier Tapia

Syndicat Mixte du SCoT des Vosges centrales, 29, avenue Victor Hugo à Epinal Tel : 03 29 32 47 96 / Fax : 03 29 35 22 03

Mail : syndicat@scot-vosges-centrales.fr