



# RECONQUÉRIR LES FRICHES

industrielles et urbaines dans les  
**VOSGES CENTRALES**

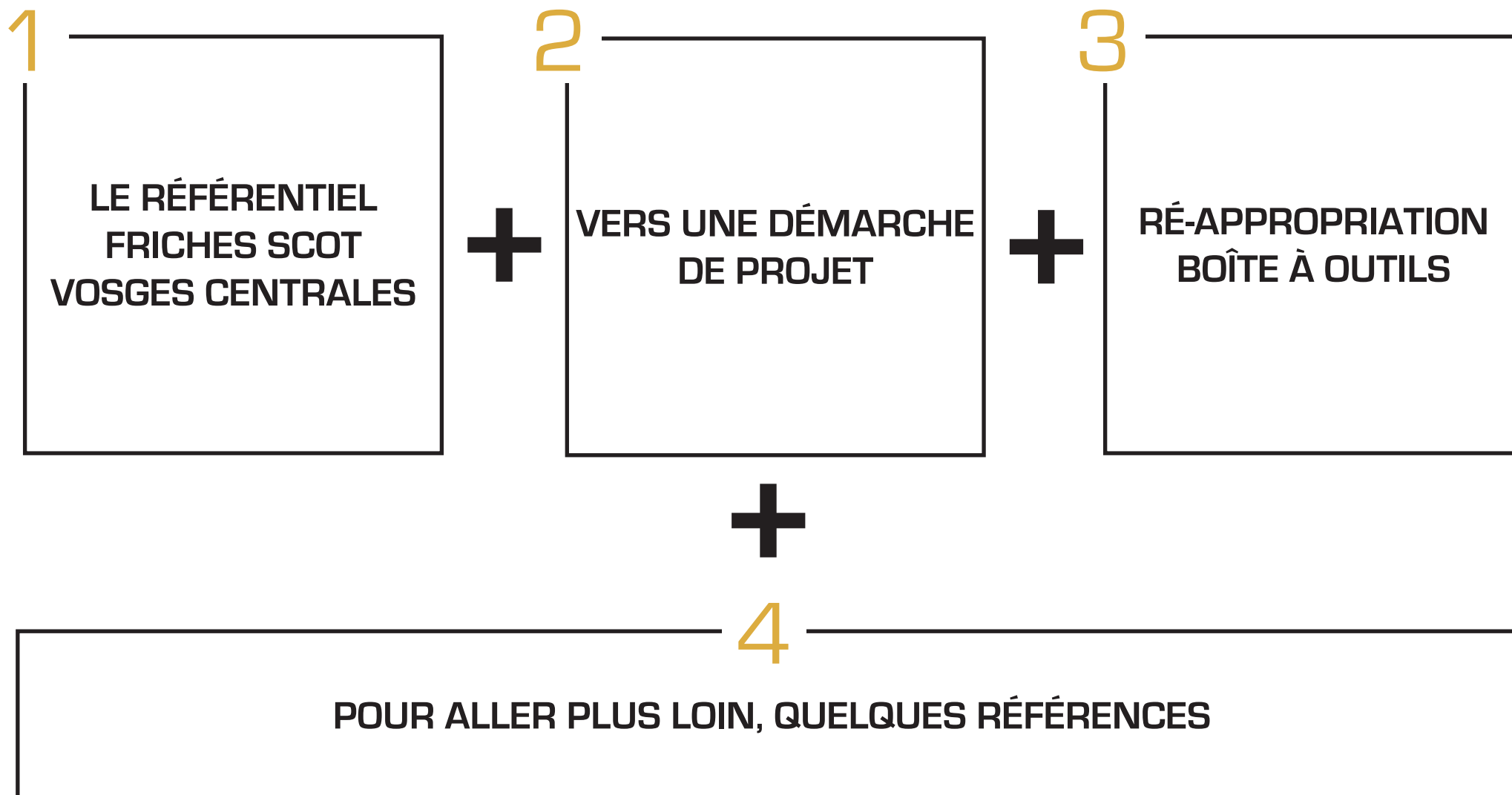
Réunion d'information  
15 Avril 2013

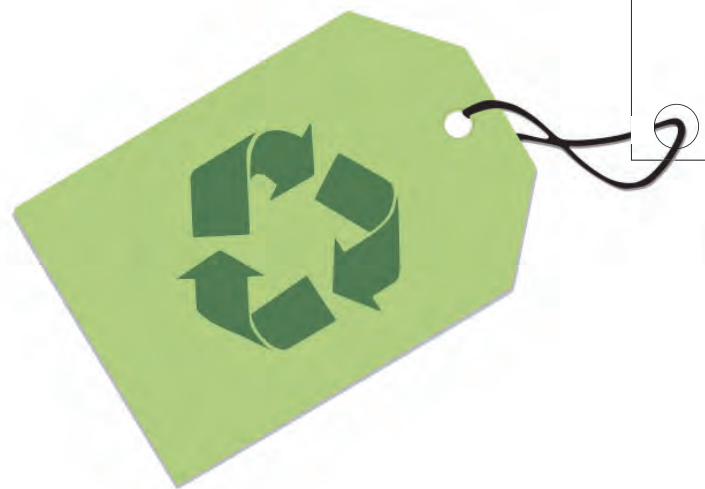
AGENCE VERDIER-TAPPIA & URBICAND

Conseil Général  
**VOSGES**  
[www.vosges.fr](http://www.vosges.fr)



Quatre parties déterminantes

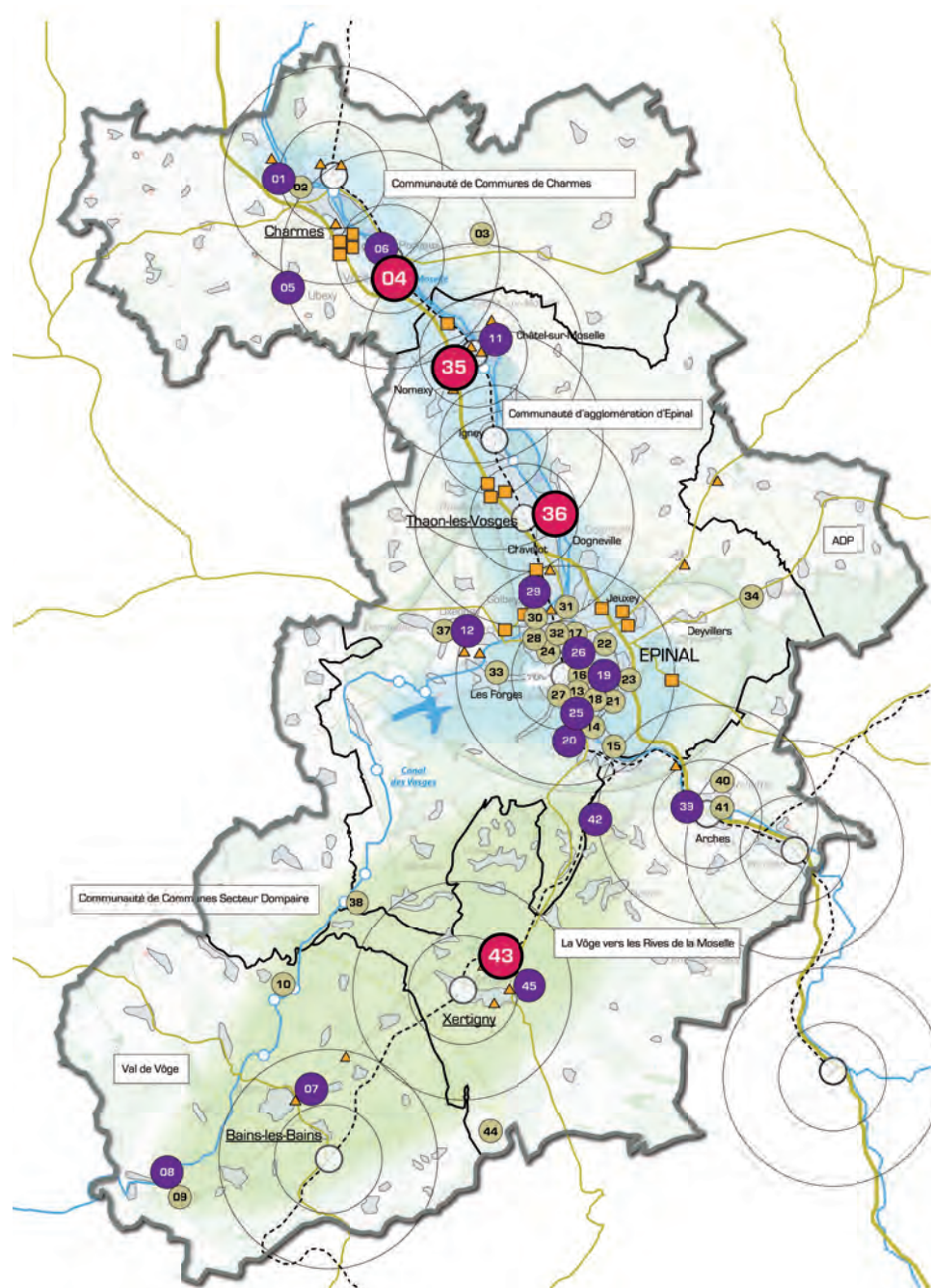
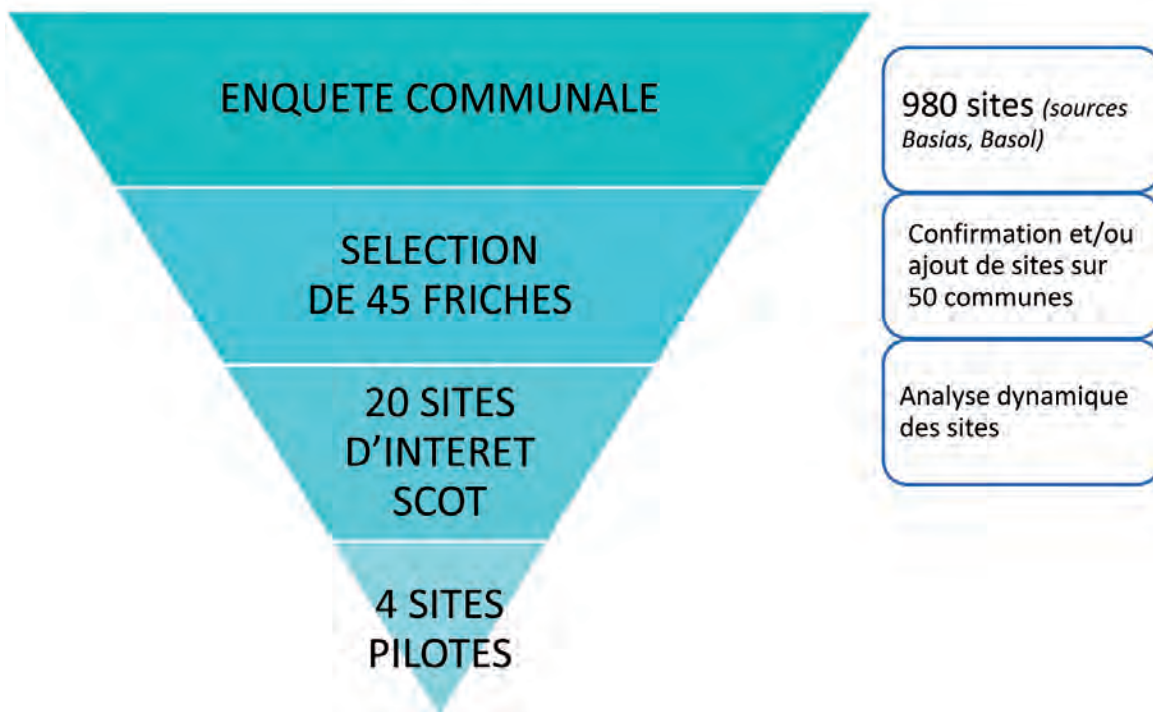




1 / LE RÉFÉRENTIEL «FRICHES»  
SCOT VOSGES CENTRALES

> 980 SITES REPÉRÉS SUR 71 COMMUNES  
(SOURCES BASIAS-BASOL)

> A L'ISSUE DE L'ENQUÊTE COMMUNALE  
**45 SITES RETENUS**



## Sélection de 4 sites pilotes, un objectif pédagogique

Une volonté de représentativité  
des 45 friches recensées dans l'ATLAS

**Vallée de la Moselle**  
**Mise en relation des friches dans un  
intérêt urbain, écologique, paysager et touristique**

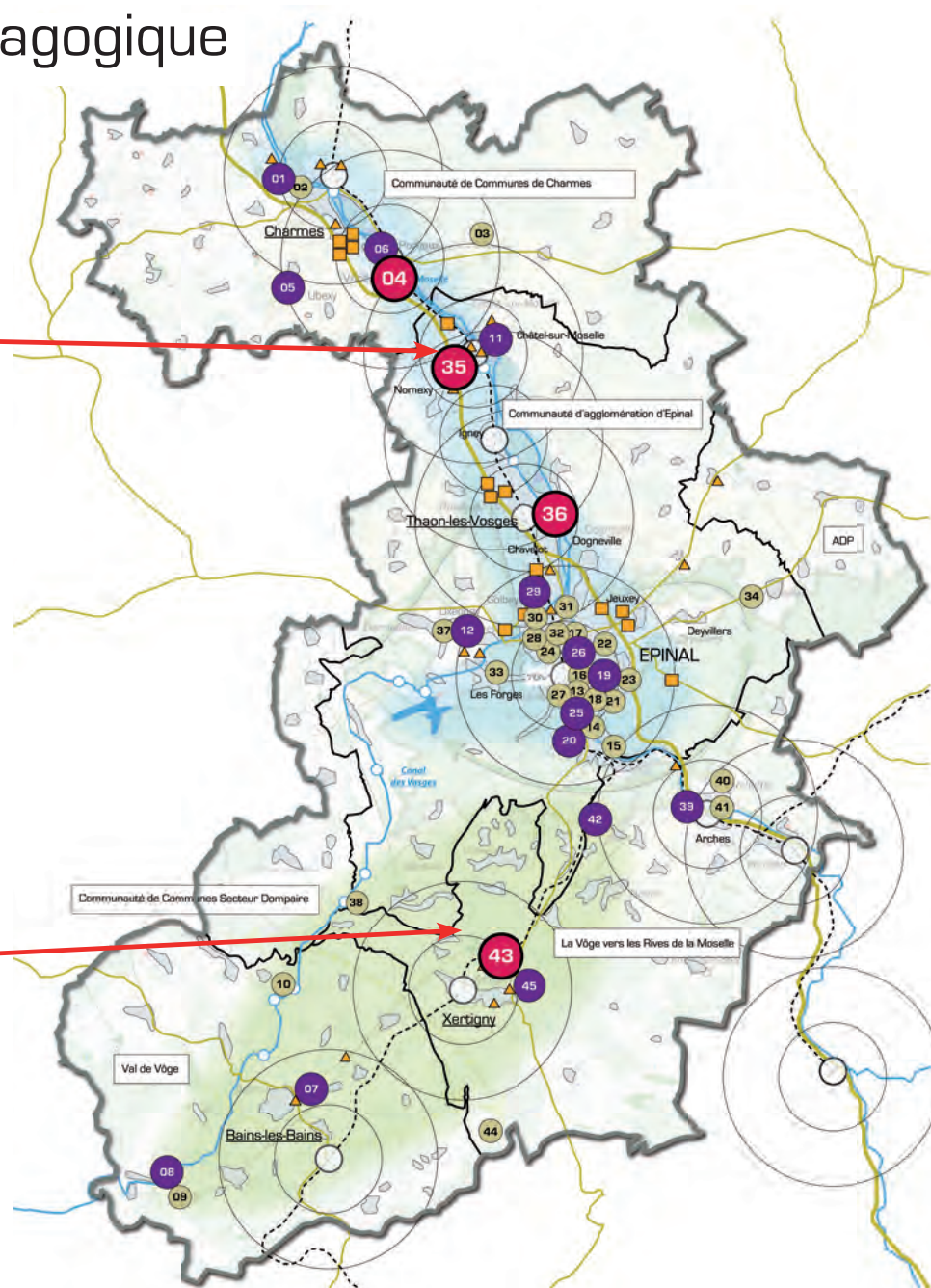
**PORTIEUX/VINCEY**  
Filature Boussac (2,7ha)

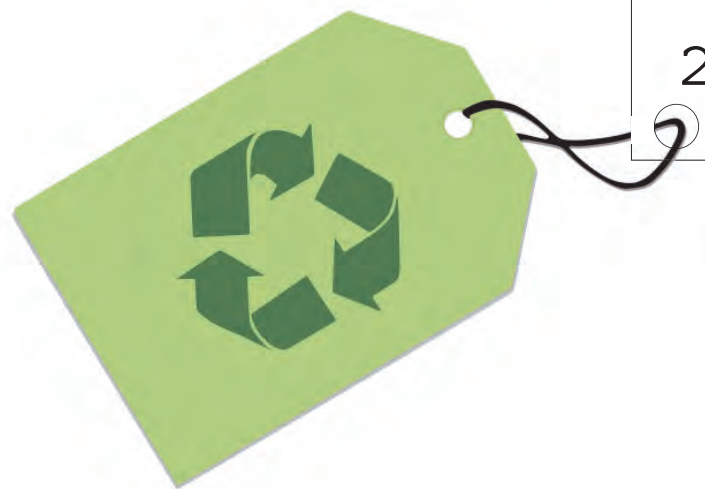
**NOMEXY**  
Centrale thermique - filature/teinturerie - tissage  
(1,2 + 4,4 + 4,2 = 9,8ha)

**THAON-LES-VOSGES**  
B.T.T. (43,8 ha)

**Territoire du Pays de la Vôge**

**XERTIGNY/HADOL**  
Anciennes tréfileries conflandey (5,2 ha)





2/ VERS UNE DÉMARCHE DE PROJET

## Pourquoi intervenir? Les raisons d'une prise de conscience/ d'une volonté politique et territoriale

Lutter contre l'étalement urbain afin de préserver les milieux naturels et agricoles



**ECONOMIE SPATIALE**



**ATTRACTIVITÉ & SÉCURITÉ**

Retourner l'image de la friche, perçue comme un échec afin d'améliorer l'image d'un secteur et de ses habitants

La friche peut être l'objet d'une réappropriation adaptée et économe sur le long terme (bâti, réseaux, desserte)



**INVESTISSEMENTS DURABLES?**



**VALORISATION PATRIMONIALE**

Mettre en scène les patrimoines architecturaux, urbains, culturels, ...

La situation des friches, lorsqu'elles sont implantées en milieu urbain, permet une optimisation des déplacements et usages du quotidien



**ÉCONOMIE D'USAGES**



**FONCIER & DÉVELOPPEMENT**

**SRU - GRENELLE - SCOT - ...**

Percevoir la friche comme un élément stratégique de la recomposition urbaine

## La sécurité des friches

### 1 Constat

Définition des risques générés par les friches industrielles

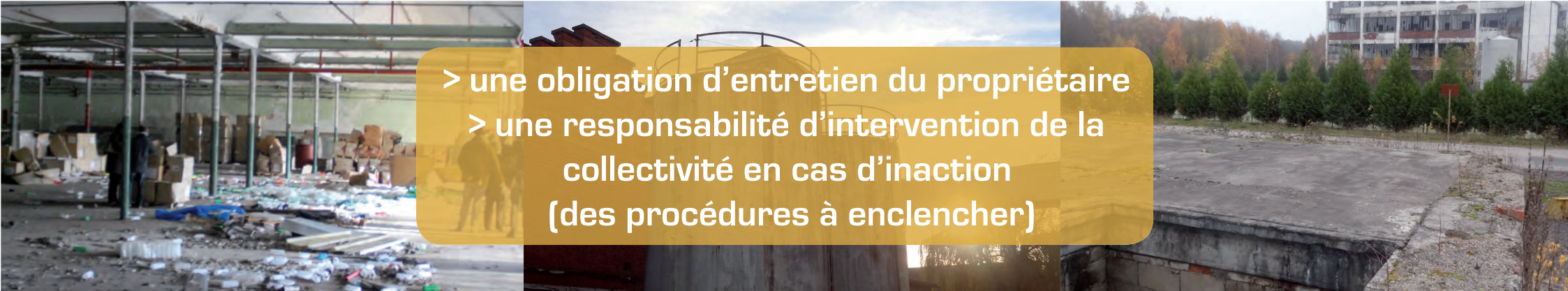
- Risques pour les personnes
- Risques d'incendie (départ de feu, propagation)
- Risques pour la santé et l'environnement

### 2 Objectif

Evaluation des risques et des capacités d'intervention avec le S.D.I.S. 88 (Service Départemental d'Incendie et de Secours)

### 3 Action : Associer le S.D.I.S.

- > Création d'une fiche-diagnostic\* des risques visibles et connus (les quatre sites pilotes ont fait l'objet d'une fiche réalisée par le S.D.I.S.)
- > Création d'un plan ETARE (Etablissement REpertorié)
- > Mise en place d'une série de **mesures préventives** contre les risques détectés
- > Identification des propriétaires pour les mettre devant leur **responsabilité légale**



> une obligation d'entretien du propriétaire  
> une responsabilité d'intervention de la collectivité en cas d'inaction (des procédures à enclencher)



## Avec qui intervenir? des acteurs à identifier

### **PARTENAIRES INSTITUTIONNELS**

Syndicat du SCOT des Vosges Centrales

EPFL

REGION et DEPARTEMENT

**Services spécialisés :**

ADEME

DREAL

SDIS

CHAMBRE DE COMMERCE

CHAMBRE DES METIERS

CAUE

SDAP

PAYS D'ART ET HISTOIRE

### **PROPRIETAIRES / LOCATAIRES**

#### **PERSONNES RESSOURCES**

Associations locales

Anciens employés du site  
« mémoire vivante »

Universités  
« un potentiel de savoir »

Bureau d'études (architectes, urbanistes, BE spécialisés)  
ayant travaillé sur la commune ou sur le site.

## Comment intervenir? quatre étapes essentielles



### LE TEMPS DE L'ACTIVITÉ

#### Niveau de veille «Reconversion»

Anticiper la situation de friche?

=

Un pré-bilan du site (données générales)

Anticiper pour mieux connaître et faciliter l'intervention



### LE TEMPS DE LA FRICHE

#### Référentiel friches (évaluation SCOT)

+

#### Sécurisation

+

#### (occupation transitoire?)

+

#### choix du niveau d'intervention :

- > pas d'intervention
- > intervention sans maîtrise foncière
- > intervention via la maîtrise foncière



### LE TEMPS DU PROJET

#### Partenariat avec l'EPFL

- > acquisition foncière
- > étude de faisabilité
  - > financement
  - > projet
  - > travaux
- > rétrocession à la collectivité



### LES TEMPS DE LA RECONVERSION

#### Mise en oeuvre opérationnelle

#### PHASAGE DU PROJET?

pour des raisons d'acquisition foncière, de montage financier, de priorités urbaines, ..

## Mais faut-il intervenir? des options à évaluer

Face aux conditions de l'héritage «friche» (foncier, pollution, patrimoine,...) et en fonction de l'intérêt du site au regard des orientations du SCoT et des objectifs communaux, plusieurs options sont envisageables pour la collectivité :

### PAS D'INTERVENTION DE LA COLLECTIVITE

Le site se recyclera par la logique de marché

Ex :  
friches commerciales  
Garage Citroen (Golbey)  
friches industrielles  
CNIM (Golbey)

### INTERVENTION DE LA COLLECTIVITE SANS MAÎTRISE FONCIERE

Mettre en avant le rôle des documents de planifications (réalisation d'une OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation - dans le PLU)

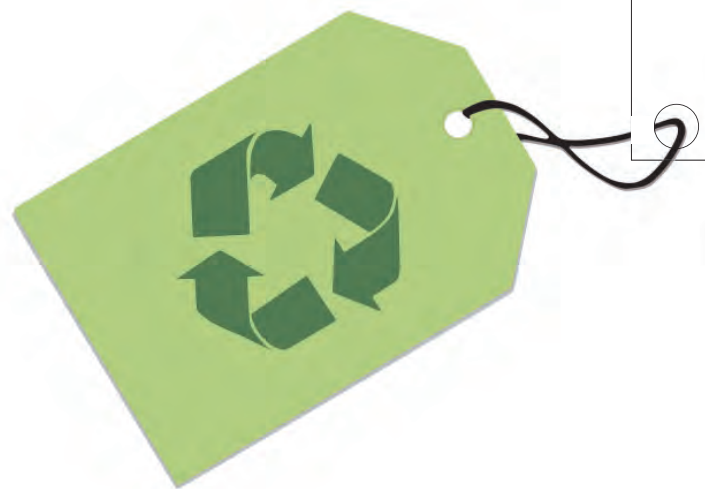
### INTERVENTION DE LA COLLECTIVITE AVEC UNE MAÎTRISE FONCIERE

#### MAITRISE FONCIERE PARTIELLE

La commune acquiert une partie du site (par ex. les espaces publics structurants - un bâtiment à reconvertir en équipement public...)

#### MAITRISE FONCIERE TOTALE

**La commune acquiert l'ensemble du site (portage possible EFPLorraine) et dispose d'une maîtrise totale pour enclencher le projet**



3 / RÉ-APPROPRIATION  
BOÎTE À OUTILS

## La visite du site un outils d'évaluation et de concertation

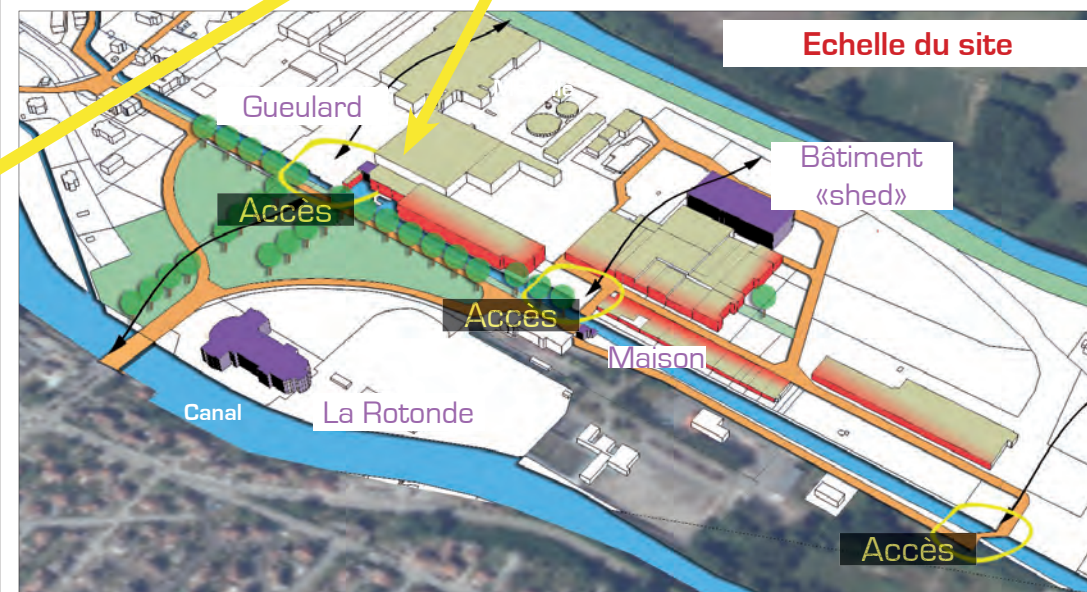
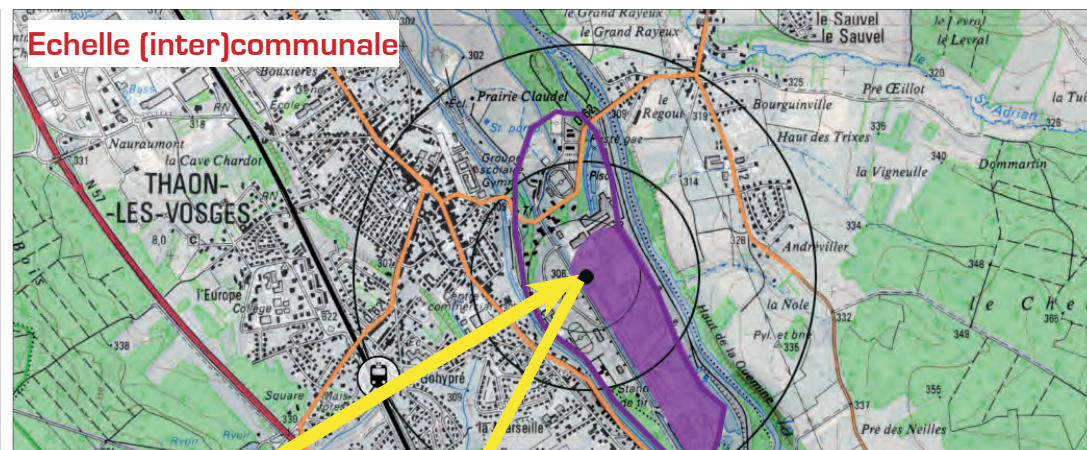
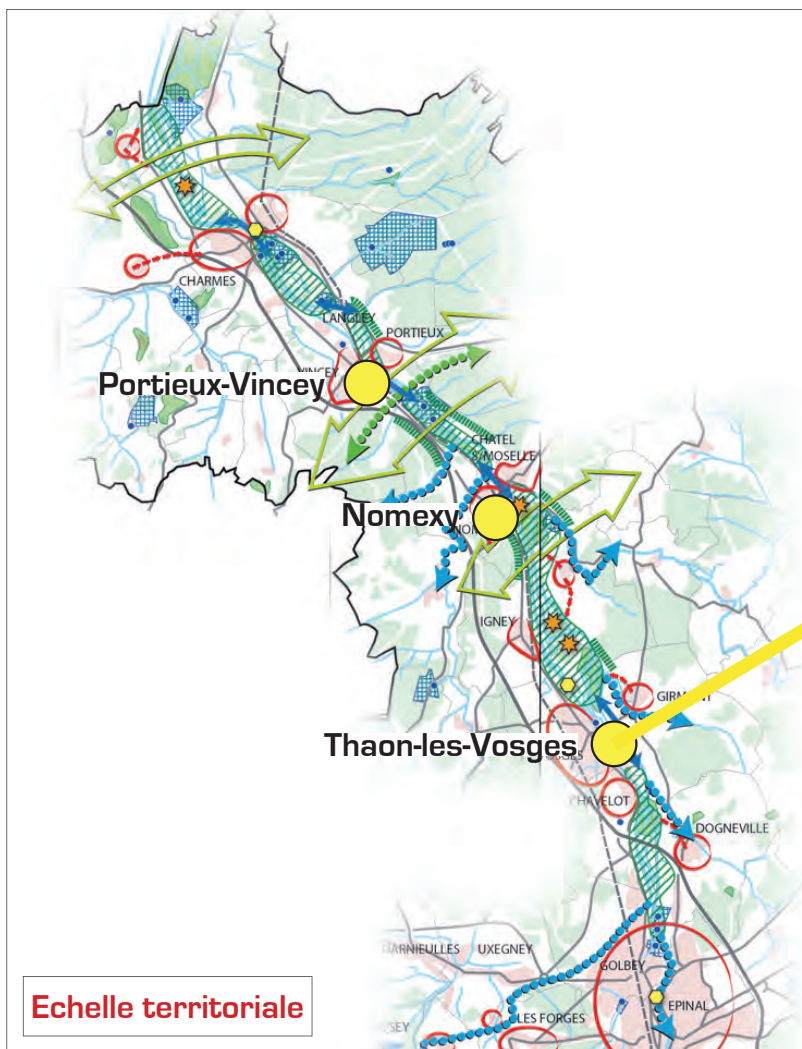
Observer pour analyser et diagnostiquer le site :

- > APPRÉHENDER LES QUALITÉS DU SITE POTENTIEL URBAIN, HISTOIRE, FONCTIONNEMENT, . . .
- > CONNAÎTRE LES OCCUPATIONS ACTUELLES
- > REPÉRER LES RISQUES VISIBLES
- > RÉUNIR LES PARTENAIRES/PERSONNES RESSOURCES



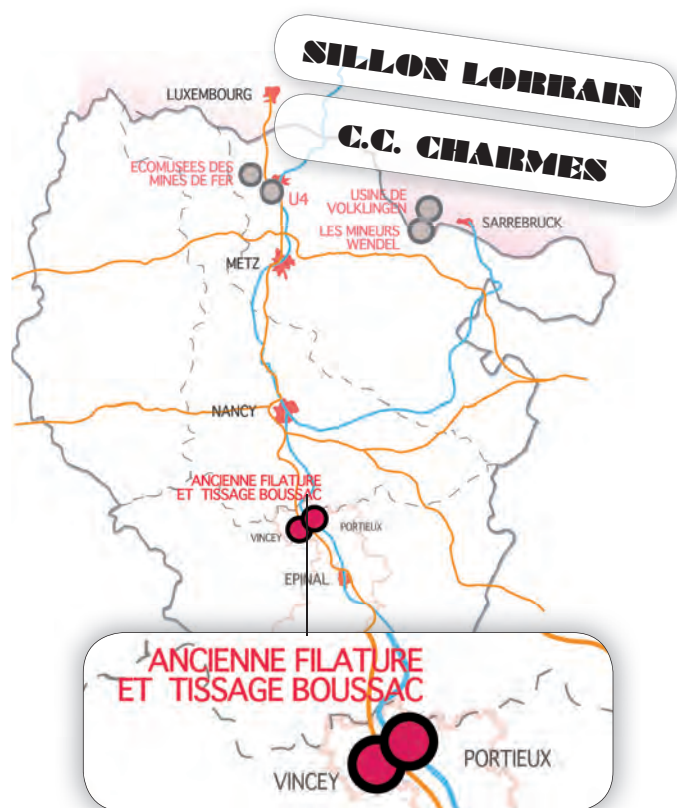
## La situation de la friche, logiques territoriales

Le contexte de chaque site doit pouvoir être repositionné dans le territoire du SCoT des Vosges Centrales et des communes/intercommunalités. **Le périmètre de cohérence du projet n'est jamais celui de la friche elle-même !**

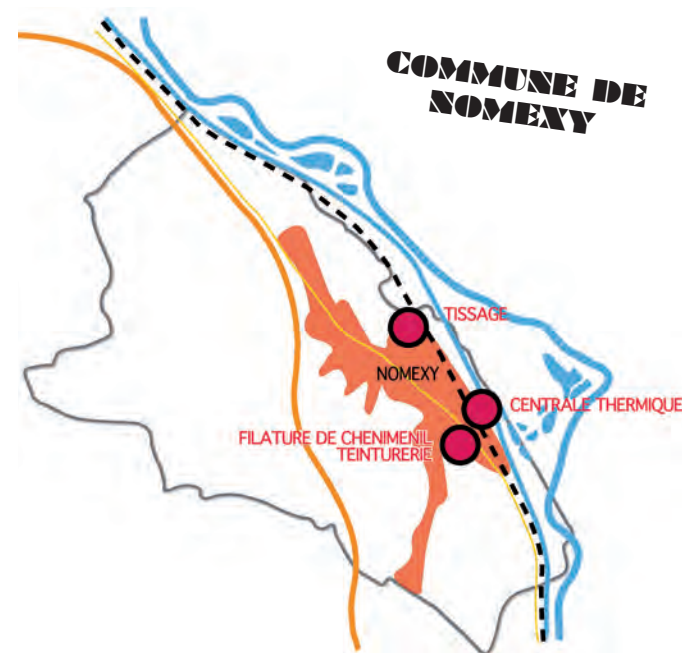


## Les conditions de réappropriation, l'échelle d'intervention

Identifier ou proposer (enjeu à la fois de constat et de projet) une échelle d'intervention pour définir une **stratégie partenariale et financière** et un niveau de maîtrise d'ouvrage adapté.



L'usine Boussac de Portieux/Vincey  
 > un enjeu fort à l'échelle métropolitaine  
 > **la restructuration des intercommunalités**,  
 une nouvelle dynamique à prendre en compte !



Les friches de Nomexy, des **opportunités urbaines**  
 de **renforcement d'une polarité SCoT** !

## Les conditions de réappropriation, l'échelle d'intervention

Identifier ou proposer (enjeu à la fois de constat et de projet) une échelle d'intervention pour définir une **stratégie partenariale et financière** et un **niveau de maîtrise d'ouvrage adapté**.



Une emprise exceptionnelle (43,8 hectares) :

- > Enjeux de développement de la ville (habitat, équipement, activités)
- > Enjeux du territoire du SCoT (offre culturelle, activités touristique, accueil d'activités).

> Cette valeur impose de considérer la maîtrise foncière comme une priorité d'intérêt public.



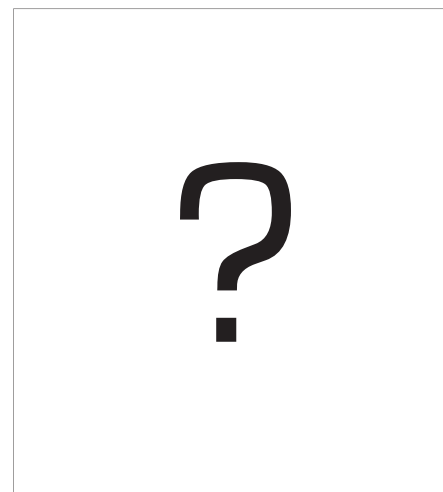
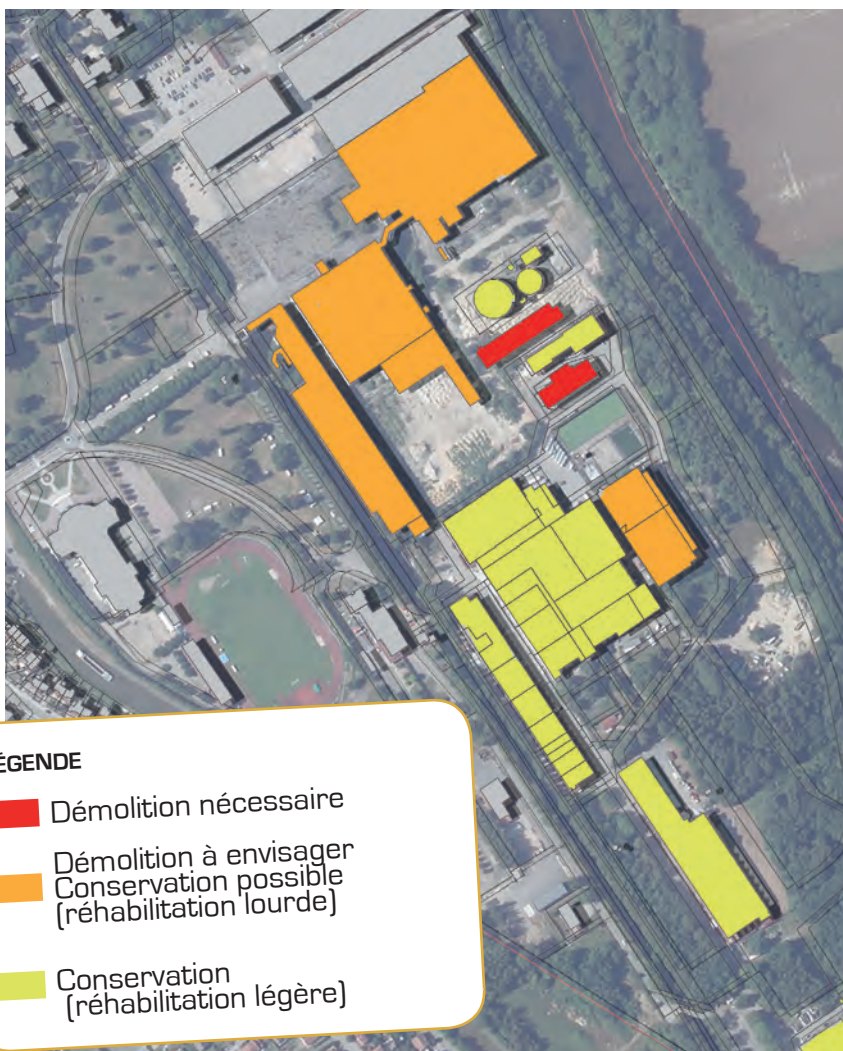
Au croisement des orientations du SCoT, des volontés communales et des caractéristiques du site, plusieurs facteurs tendent à définir le **niveau intercommunal** comme l'échelle de projet adaptée :

- > Proximité de Xertigny - bourg-centre,
- > Lien direct avec la forêt de Tillonhaye,
- > Un isolement propice pour certaines activités,
- > Une bonne desserte
- > ...



## Les conditions de réappropriation, une friche - des héritages

Une friche est un patrimoine qui offre des héritages à gérer : architecture, paysage, infrastructures, réseaux mais aussi... pollutions liées à l'activité passée. Ce sont ces éléments qui **conditionnent les projets de reconversion de friches industrielles et impliquent d'ajuster les programmes aux potentiels offerts.**



TRANSFORMER



PRÉSERVER



RÉ-INTERPRÉTER

## Les conditions de réappropriation, une friche - des héritages

Une friche est un patrimoine qui offre des héritages à gérer : architecture, paysage, infrastructures, réseaux mais aussi... pollutions liées à l'activité passée. Ce sont ces éléments qui **conditionnent les projets de reconversion de friches industrielles et impliquent d'ajuster les programmes aux potentiels offerts.**

> Plan de gestion des pollutions : un impact sur l'aménagement et les vocations / Exemple : ETILAM à Thionville



Localisation des pollutions



Parti d'aménagement

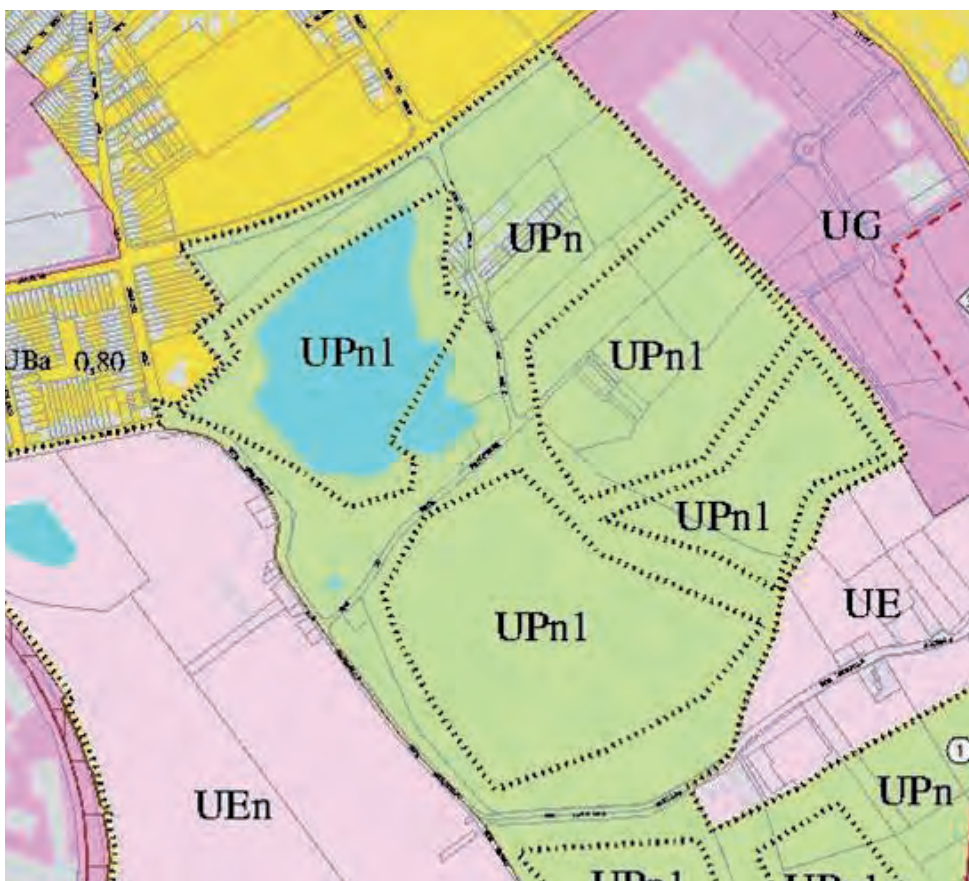


Incidences des pollutions dans l'aménagement

## Les conditions de réappropriation, une friche - des héritages

Une friche est un patrimoine qui offre des héritages à gérer : architecture, paysage, infrastructures, réseaux mais aussi... pollutions liées à l'activité passée. Ce sont ces éléments qui **conditionnent les projets de reconversion de friches industrielles et impliquent d'ajuster les programmes aux potentiels offerts.**

### Gestion des pollutions : vers une inscription dans les PLU?



Extrait du plan de zonage de Wattrelos (59)

La loi Grenelle 2 (article 188) prévoit la retranscription de la pollution des sols dans le PLU dans le souci de renforcer l'information et la sécurité sanitaire des opérations.

La Communauté urbaine de Lille Métropole (LMCU) a instauré dans son document d'urbanisme deux indices de pollution :

> un indice «n», nuisance pollution qui indique que «le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol».

> un indice «n1» d'inconstructibilité totale qui gèle les terrains concernés (autres vocations à définir)

## Les conditions de réappropriation, friche & énergie

La phase initiale d'identification des friches comme secteurs de développement urbain constitue un premier acte d'une démarche durable. D'autres dispositifs viennent compléter cette **attitude éco-responsable pour réduire notre impact sur l'environnement** :

- > **objectifs territoriaux** (renforcement des polarités, lutte contre l'étalement urbain, optimisation des déplacements)
- > **objectifs énergétiques** (prise en compte de l'énergie «grise», production d'énergies renouvelables, ...)

L'approche ÉNERGÉTIQUE s'intéresse à 3 niveaux d'enjeux :

**Ceux inhérents au contexte géographique et urbain des sites ;**

**La problématique des process et des espaces de production ;**

**La panoplie des énergies renouvelables envisageables (non exhaustive).**

### SYNTHÈSE DES ENJEUX DÉCELÉS



COGÉNÉRATION



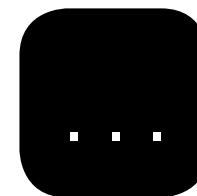
SOLAIRE



ÉOLIEN



HYDRAULIQUE



> BIOMASSE  
> GESTION DES EAUX  
PLUVIALES

## Les conditions de réappropriation, potentiel et vocations : orientations

Le potentiel recensé des friches industrielles et urbaines (190 ha) offre **une alternative intéressante de réorientation d'un développement largement fondé sur l'urbanisation de secteurs nouveaux** tout en répondant aux orientations d'aménagement territoriales.

*Pour cette phase de réflexion, les collectivités peuvent être accompagnées par l'équipe du SCoT, l'EPF de Lorraine, le CAUE...*

### LE CADRAGE DES POSSIBLES

La définition d'orientations programmatiques sur des friches industrielles et urbaines nécessite d'engager un projet «sur mesure». Ainsi les propositions avancées doivent s'articuler autour deux conditions :



Un projet de reconversion d'une friche industrielle est ainsi l'opportunité et la nécessité de **penser différemment la programmation.**

L'enjeu n'est pas d'intégrer un programme «standart» dans un site mais bien au contraire de venir **définir un programme « sur mesure » apportant une plus-value et une spécificité de cadre de vie.**

