



Observatoire du SCOT des Vosges Centrales

FLASH INFO NUMÉRO 7

Edito	1
Quelle stratégie de reconquête des friches ?	2
Diagnostic des sites pilotes	4
Passer de la friche au projet	6
Les friches : mode d'emploi	8



L'édito du Président

Reconquérir les friches industrielles : mode d'emploi...

L'année 2012 nous a permis de prendre la mesure du gisement foncier que représente les friches industrielles et urbaines dans un contexte où l'urbanisation des terres agricoles est de plus en plus remise en question.

Même si ce potentiel de friches est partiellement contraint par les usages antérieurs, il est important de s'interroger sur son devenir. Actuellement, ces sites vacants sont porteurs de risques et ils dévalorisent l'image de nos communes. Cet abandon est aussi une source de gaspillage énergétique car ces terrains sont en général très bien situés, proches des gares et présentent pour certains d'entre eux des bâtiments réutilisables.

Repris en mains, ils peuvent devenir un atout pour le développement urbain et la mise en valeur des paysages des Vosges Centrales. Certes, la démarche de reconversion des friches industrielles est sans doute plus complexe que la simple extension urbaine. C'est pourquoi j'ai souhaité que le Syndicat du SCOT soit au côté des communes et des intercommunalités en apportant une vision d'ensemble et des outils d'intervention afin de leur faciliter cette tâche ardue.

Un atlas des friches industrielles et urbaines a été réalisé l'année dernière. Puis, une stratégie a été définie pour identifier une vingtaine de sites à forts enjeux dont le traitement contribuerait le plus au dynamisme du territoire. Quatre sites pilotes ont ensuite fait l'objet d'un audit de terrain pour servir de support à l'élaboration d'un guide méthodologique d'intervention publique à l'intention des élus confrontés à des friches industrielles.

Tous ces outils seront largement diffusés au printemps 2013 dans les communes et les intercommunalités afin que chacun puisse en prendre connaissance. Je vous encourage donc vivement à prendre connaissance de tous ces éléments afin d'inscrire la reconquête des friches dans vos priorités d'actions futures. N'hésitez pas aussi à solliciter l'expérience et les moyens de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine pour le plus grand bénéfice de nos territoires.

Michel Heinrich,

Président du Syndicat Mixte du SCOT des Vosges Centrales

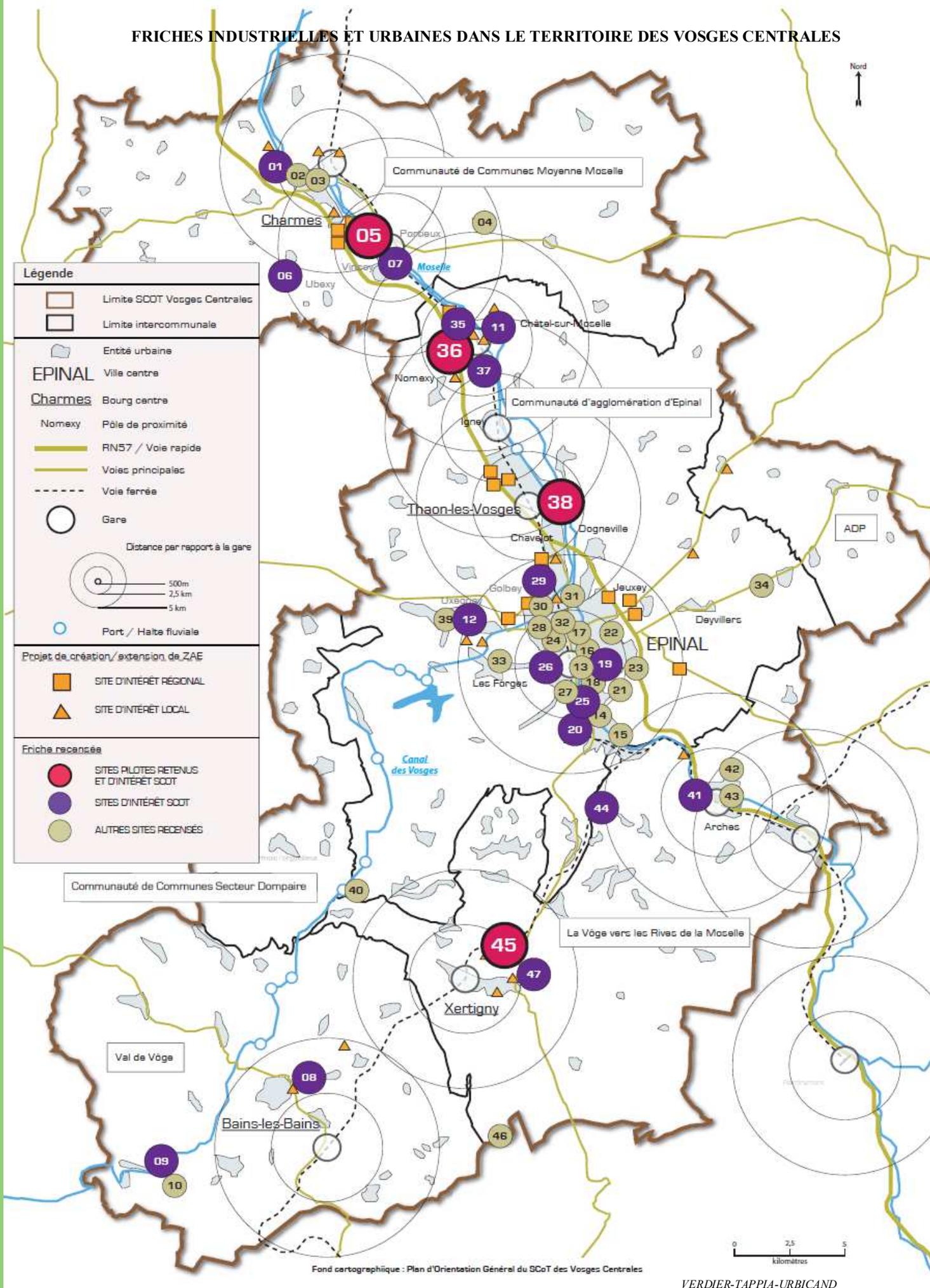
En Bref : ...

- Un atlas d'une cinquantaine de friches présentant le gisement foncier et ses contraintes,
- Une stratégie de reconquête des sites en friches à l'échelle des Vosges Centrales avec notamment l'identification d'une vingtaine de friches prioritaires au regard des enjeux d'aménagement d'intérêt « SCOT »,
- Un guide méthodologique, une démarche, un mode d'emploi pour prévenir les risques, gérer le temps d'inoccupation, préparer les projets de reconversion et les mettre en œuvre.
- Un accompagnement à la meilleure prise en compte des friches

NB : Ce travail a été réalisé 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/Urbanand a été mandaté pour assurer l'assistance technique avec l'appui de l'EPF Lorraine et de l'équipe technique du SCOT. Le bureau Archidée a apporté une expertise sur les aspects énergétiques.



FRICHES INDUSTRIELLES ET URBAINES DANS LE TERRITOIRE DES VOSGES CENTRALES



Quelles stratégie de reconquête ?

Une stratégie qui définit des priorités d'intervention à l'échelle du SCoT

La démarche vise à définir une stratégie pour mieux prendre en compte les sites en friches dans le SCoT afin de réduire l'artificialisation des terres agricoles liée à l'urbanisation. Elle doit également apporter des outils pour inciter les intercommunalités et les communes à s'engager dans des actions de requalification de ces espaces. En effet, ces sites représentent un gisement foncier de près de 200 hectares qui pourrait être mieux utilisé même s'il est en partie contraint par des pollutions.

➔ **Première étape : sélection technique d'une cinquantaine de sites présentant un potentiel de requalification pour les répertorier dans un atlas**

Après un inventaire systématique auprès de l'ensemble des communes, une première sélection d'une cinquantaine de sites a été réalisée par les bureaux d'études Verdier-Tappia/Urbicand sur la base de critères techniques (situation urbaine, accessibilité des sites, état du bâti, risques et pollutions, disponibilité foncière). Ces sites figurent dans l'atlas des friches du territoire du SCOT des Vosges Centrales.

➔ **Seconde étape : identification concertée d'une vingtaine de sites à forts enjeux territoriaux**

Parmi les friches présentées dans l'atlas, une vingtaine de sites ont été retenus pour leur intérêt à l'échelle du territoire du SCoT et au-delà en cas d'enjeux départementaux, régionaux ou transfrontaliers. Ces sites seront plus particulièrement pris en compte au moment de la révision du SCoT des Vosges Centrales.

➔ **Troisième étape : choix de quatre sites pilotes à vocation pédagogique**

Puis, quatre sites ont été choisis pour servir de support pédagogique afin de décrire une démarche d'intervention publique. Ce ne sont pas des sites forcément prioritaires mais ils illustrent des cas de figure différents, urbains ou ruraux, en général suffisamment complexes pour donner matière à réflexion. Des visites de ces sites pilotes ont été organisées sur le terrain.

Les critères de priorisation des 20 sites à forts enjeux

Les critères de choix des 20 sites à forts enjeux territoriaux reposent sur leur contribution à quatre objectifs :

➔ **Consolidation de l'armature urbaine**

- Pour Epinal-Golbey : renforcement des fonctions supérieures métropolitaines (ex : valorisation de la proximité de la gare)
- Pour le reste du territoire : renforcement du rayonnement des bourgs-centres ou des pôles de proximité (services, habitat, trame urbaine)

➔ **Renforcement du développement économique et commercial** : proximité des zones d'activités majeures, potentiel de développement...

➔ **Maintien des qualités patrimoniales, touristiques** notamment pour valoriser la vallée de la Moselle et la Vôge

➔ **Intérêt écologique et environnemental**

- consolidation de la trame verte et bleue,
- prise en compte des contraintes liées aux risques et aux pollutions.

La définition de cette grille d'analyse, puis le classement des sites à fort enjeux territoriaux ont fait l'objet d'une large concertation avec les élus et les partenaires concernés lors de deux séries d'ateliers par grand secteur géographique, menés en juillet et en octobre 2012.

Les quatre sites pilotes

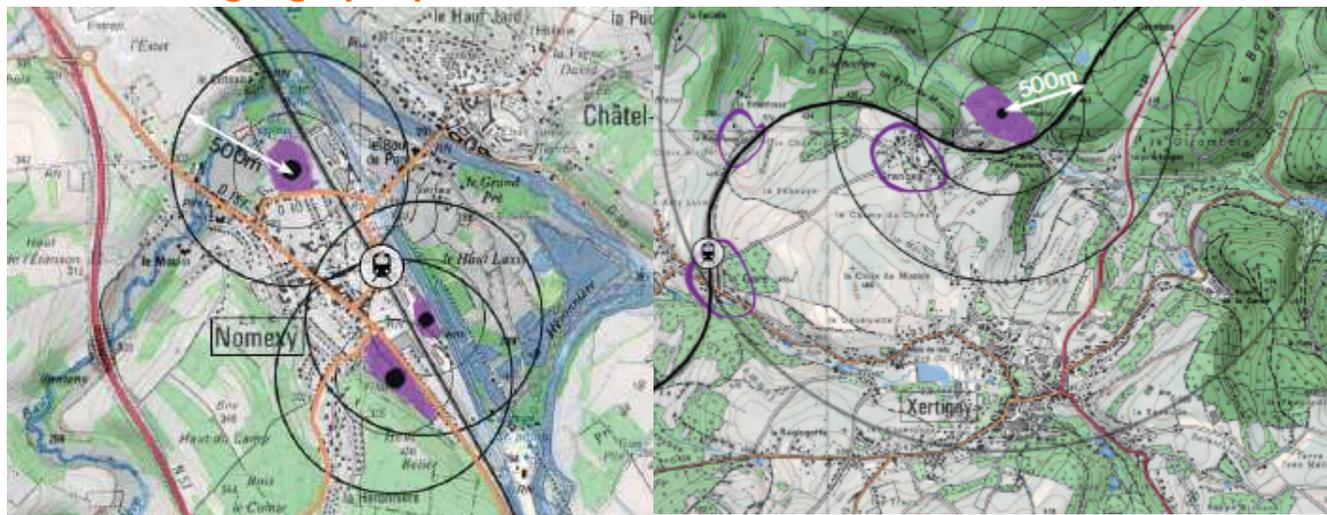
- ➔ **Usines et ancienne centrale thermique de Nomexy** en raison de la problématique d'ensemble d'une « ville usine »,
- ➔ **Ancienne filature Boussac à Portieux-Vincey** : pour son intérêt patrimonial et ses potentialités de valorisation de niveaux régional et même transfrontalier,
- ➔ **Site pilote 3 : Ex-BTT à Thaon-les-Vosges** : en raison des multiples possibilités de valorisation dans un contexte urbain,
- ➔ **Site pilote 3 : Ancienne tréfilerie des Conflandey à Hadol/Xertigny** pour sa localisation plus rurale et le questionnement sur les possibilités d'intervention publique dans un site en cours de réemploi.



Diagnostic des sites pilotes

En novembre 2012, le bureau d'études Verdier/Tappia a expertisé le potentiel de reconversion de ces sites par un audit de terrain en concertation avec les élus locaux et avec l'appui de personnes ressources, notamment de représentants de l'EPF Lorraine, du cabinet Archidée, de l'Université de Lorraine, du Services départemental Incendie Secours et de l'équipe technique du SCoT. Cet audit a ensuite été croisé avec les enjeux territoriaux pour identifier des vocations potentielles compatibles.

La situation géographique et urbaine...



La situation géographique des sites détermine le niveau d'enjeux territoriaux dont ils peuvent être porteurs. Leurs vocations potentielles futures variera selon leur localisation dans des pôles urbains bien desservis par les transports ou en fonction de leur isolement relatif à l'écart de villages. La proximité de nombreux services ou équipements urbains renforce l'attractivité économique du site. La desserte par de grands axes routiers comme la RN57 ou l'accessibilité par les transports ferroviaires et fluviaux constituent des atouts indéniables et durables (comme par exemple à Nomexy, Thaon-les-Vosges ou Vincey-Portieux).

Le contexte paysager et la qualité architecturale du bâti



Anciennes Tréfileries des Conflandey à Hadol



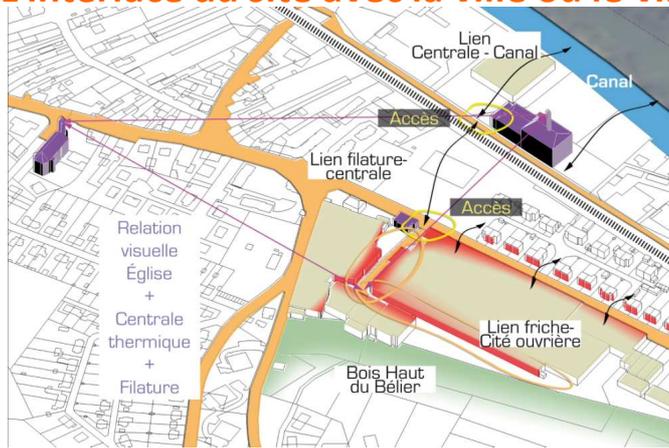
Ancienne centrale thermique de Nomexy



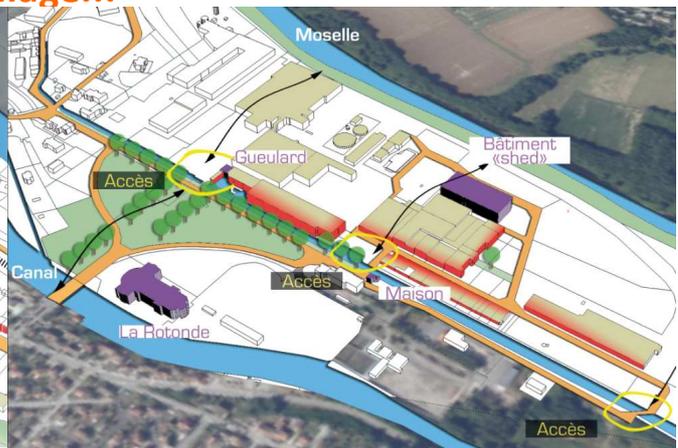
L'analyse des sites a mis en évidence leur qualité paysagère souvent intéressante, soit en raison de l'environnement naturel, soit du fait des choix de composition urbaine et architecturale.

L'ancienne tréfilerie des Conflandey est ainsi enserrée dans un écrin végétal forestier à Hadol. L'ancienne centrale thermique de Nomexy est devenu un signal visible de fort loin qui structure le paysage local. A Thaon-les-Vosges, une ambiance particulière se dégage du site où la perspective offerte par le canal est mise en valeur par des alignements d'arbres.

L'interface du site avec la ville ou le village...



Nomexy : la teinturerie - rue d'Alsace :



Thaon-les-Vosges : ancienne BTT

Les concepteurs de sites industriels datant de la fin du XIX^{ème} siècle ou du début du XX^{ème} siècle ont souvent réalisé un travail de composition urbaine remarquable tant sur le plan de l'aménagement que sur le plan architectural. Il importe de considérer cet héritage pour le mettre en perspective avec l'environnement urbain actuel du site. Quels seraient les éléments structurels à conserver ? Que faut-il réadapter en fonction des nouvelles vocations du site et de l'évolution de la ville ou du village ? Divers points sont notamment à examiner notamment :

- La densité du bâti, l'implantation des bâtiments, leurs volumes et les fronts urbains sur les artères voisines...
- L'accessibilité selon les différents modes de déplacement sans omettre les cheminements doux...
- Les espaces communs ou publics existants ou potentiels...

La valeur patrimoniale du site ...



Ancienne Filature Boussac

Ancienne Teinturerie de Nomexy

Le « Gueulard » de la BTT à Thaon-les-Vosges

Certains éléments emblématiques méritent plus particulièrement une préservation du vandalisme et une mise en valeur dans la durée comme par exemple le « gueulard » à Thaon-les-Vosges ou l'usine anglaise de Vincey. Un examen de la qualité et de l'état de l'ensemble des bâtiments est indispensable pour discerner le potentiel réutilisable ou non. D'autres éléments patrimoniaux sont aussi à considérer comme les parcs, les plantations, les ouvrages techniques, etc..

Les occupations actuelles, les risques de pollution et la sécurité...



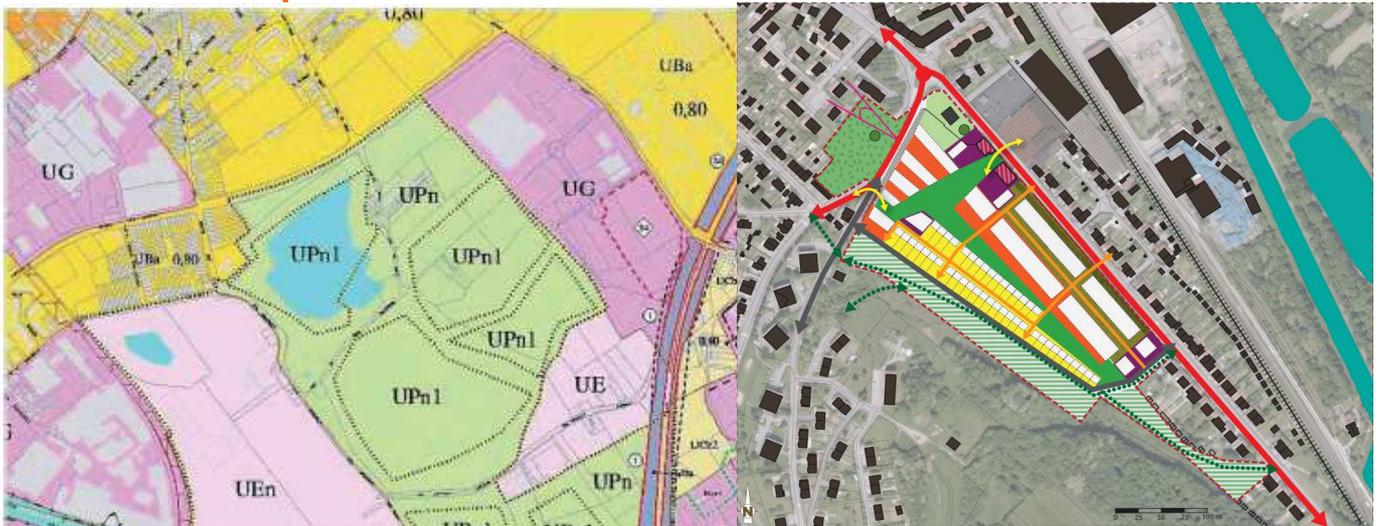
L'analyse des fonctions successives exercées sur le site est importante pour identifier les risques de pollution « oubliés » qui peuvent s'ajouter aux pollutions avérées qu'il conviendra de consigner et d'expertiser avant de définir des vocations futures compatibles. Les sites en friche peuvent faire aussi l'objet d'occupations plus ou moins transitoires qui ont le mérite d'apporter une présence et de limiter les vols et le vandalisme. Des utilisations plus ou moins officielles peuvent également s'opérer dans ces lieux qui ne sont pas toujours clôturés. Dans tous les cas, les propriétaires et les collectivités locales sont confrontés aux questions de sécurité des biens et des personnes (risque de chute, de coupure, de noyade, d'intoxication...). Une certaine vigilance est à observer face aux risques d'incendie relativement fréquents comme le constatent les services départementaux de secours.

De la friche au projet

La question de la maîtrise foncière

La maîtrise foncière d'un site en friche est souvent la première préoccupation des élus avant d'envisager la possibilité d'une intervention publique. Plus le site reste vacant longtemps, plus il se dégrade et plus sa requalification sera difficile et coûteuse. Mais le site n'est pas toujours disponible à la vente et peut appartenir à plusieurs propriétaires. Des contacts sont à prendre rapidement avec les intéressés. Toutefois, l'achat d'un site peut représenter une charge importante. Il faut savoir que l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Lorraine peut aussi assurer un portage foncier des opérations de traitement des friches industrielles pour le compte des collectivités locales et accompagner les projets dans le cadre d'études préalables de vocation. Enfin, l'acquisition foncière totale d'un site n'est pas toujours nécessaire et d'autres modes d'intervention publics plus légers peuvent aussi utilement contribuer à l'accompagnement d'un projet de reconversion de friches,

Le rôle d'anticipation du document d'urbanisme



➔ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le plan local d'urbanisme est un outil qui permet d'anticiper la reconversion des friches industrielles, même en cas d'occupation partielle. Les élus peuvent prendre en compte ces terrains dans l'énoncé des orientations du plan d'aménagement et de développement durable de leur commune. Ils peuvent aussi dans le règlement du PLU exclure les usages futurs indésirables en raison de contraintes particulières comme par exemple la pollution des sols. Il est d'ailleurs possible d'indiquer dans le plan de zonage du PLU les terrains que les pollutions rendent inconstructibles (cf. exemple ci-dessus du PLU de Lille). Cette précaution est utile pour garder la mémoire de l'histoire du site et réduire l'exposition des populations futures à des risques sanitaires.

➔ L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour les projets plus avancés, il est également possible de définir les grandes principes d'un parti de réaménagement du site dans une orientation d'aménagement et de programmation du PLU afin de garantir sa bonne intégration dans le tissu urbain environnant. C'est un moyen d'orienter le devenir des propriétés privées durablement sans forcément acquérir les terrains.

Identifier des vocations

Avant de s'engager dans un projet précis, il est nécessaire de réfléchir aux possibilités de vocations futures des sites en friche en tenant compte de leur potentiel intrinsèque de reconversion mais également en s'interrogeant sur les enjeux et les besoins du territoire aux niveaux communal, intercommunal et au delà. La future destination ne sera pas forcément la même que l'usage passé. Il convient de s'informer sur les besoins en foncier d'accueil des entreprises mais aussi les sur besoins en logements en consultant les programmes locaux de l'habitat quand ils existent et le SCoT. D'autres vocations sont aussi à envisager : comme la création d'équipements publics culturels, sociaux, sportifs, administratifs ou encore d'espaces publics (rues, places, espaces verts, etc...). Lorsque les bâtiments sont trop dégradés pour être réutilisés, le terrain offre son potentiel foncier pour de nouvelles opérations qui bénéficient souvent d'une bonne localisation et d'une bonne accessibilité. Dans certains cas, une renaturation peut aussi être envisagée. La période de transition avant d'engager de nouveaux projets, peut être mise à profit pour des usages temporaires compatibles avec le site, sa sécurisation et son environnement (stockage, activités de loisirs ou artistiques). Elle peut aussi être l'occasion d'une valorisation, si le site présente un intérêt patrimonial (cf. les visites organisées par le Pays, Epinal Cœur des Vosges et les travaux de Simon Edelblutte, chercheur et maître de conférence à l'Université de Lorraine).

Définir un programme et un projet

Quand la vocation future est identifiée, la conception du programme et du projet de requalification ou de reconversion peut véritablement s'accomplir. L'architecture industrielle offre une certaine souplesse d'adaptation à de nouveaux usages.

La qualité architecturale et l'état des bâtiments sont déterminants dans les choix à opérer entre la démolition ou la conservation et la réutilisation des locaux après une réhabilitation plus ou moins conséquente. La combinaison des possibilités est à étudier en fonction des besoins liés aux nouveaux usages. Les choix seront à opérer sur ce qui doit être préservé, ce qui peut-être adapté et transformé et ce qu'il faudrait démolir pour recréer des nouveaux espaces.

Dans tous les cas, il convient de veiller à la bonne articulation avec les quartiers environnants ou le reste du village. Le nouveau projet est en effet un facteur fort de recomposition urbaine qui change l'image de l'ensemble d'une commune de petite taille.



Dresser un bilan des contraintes et des risques



incidences sur la constructibilité et la faisabilité des aménagements

1+2. zones de contrainte majeure
 > proposition
 - non construction
 - protection de surface (préservation dalle béton ou recouvrement par terre propre ou enrobé)
 terrains inconstructibles en l'état
 = 0,9 à 1 Ha

3. zones de contrainte mineure
 > proposition
 - protection de surface (dallage, enrobé ou terre propre 50 cm)
 - stockage déblais sur site (VRD et fondations constructions)
 terrains soumis à contraintes travaux (métaux)
 = 0,5 Ha environ

4. zones de contrainte mineure
 > proposition
 - préservation en place
 - remblais + réseaux
 - support pour l'aménagement voie de desserte ou espace public

5. contrainte potentielle terrain d'assiette (stockage déblais sur site)
 = qualité très disparate des remblais
 => contrainte pouvant s'étendre à tout le site
 > proposition
 - aménagement d'une interface paysagère avec la voie ferrée, accueillant les remblais (ou partie)
 - équilibre à trouver dans le système remblais-déblais (PPRI)



Incidences des pollutions dans l'aménagement

➔ Sécuriser le site

Il convient d'assurer la sécurité du site dès que possible par sa clôture et une série d'aménagement le cas échéant. Il est notamment essentiel d'assurer l'accès du Service Départemental Incendie et Secours (SDIS) en cas de sinistre.

➔ Gérer les pollutions

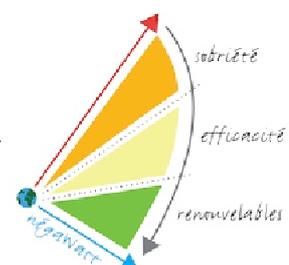
Un nombre important de sites présente un risque de pollution plus ou moins ancienne. Ce paramètre doit être pris en compte dans la conception du projet. Un plan de gestion peut être mis en œuvre pour traiter ces pollutions avec ou sans excavation (cf. exemple ci-dessus du projet ETILAM à Thionville -). Il est à noter que lors de la cessation d'activité des installations classées soumises à autorisation, l'exploitant ou à défaut le propriétaire du terrain doit assurer la mise en sécurité de son installation et dans certains cas, remettre son site en état, en fonction de l'usage projeté (cf. EPF Lorraine).

Prendre en compte les préoccupations énergétiques

Les préoccupations énergétiques doivent aussi prendre leur place dans les projet de requalification de friches industrielles à trois niveaux :

- la prise en compte du contexte géographique et urbain des sites,
- la problématique des process et des espaces de production,
- Le recours ou la production envisageable d'énergies renouvelables.

La question énergétique apparait généralement en fin de conception de projet après avoir défini les besoins et le programme d'une opération. Toutefois, dans le cas des friches, il peut être intéressant de considérer dès les premières analyses, le potentiel du site et de son environnement. En effet, dans certains cas, ce potentiel peut aussi fournir une production énergétique allant au-delà des besoins strictement locaux.



Un guide, une démarche pour la reconquête des friches...

Un mode d'emploi à l'intention des élus confrontés à une opportunité de réappropriation d'une friche est proposé sous la forme d'un guide méthodologique. Ce document a été réalisé par les bureaux d'études Verdier/Tappia, Urbicand, avec l'appui de l'EPF Lorraine du cabinet Archidée et du syndicat du SCoT en concertation avec les élus

→ Ce guide vise à répondre à deux questions essentielles :

- Pourquoi intervenir ?
- Comment intervenir ?

Elaboré à partir de l'analyse des quatre sites pilotes, ce guide fournit une méthode pour diagnostiquer le potentiel des friches industrielles et urbaines replacées dans leur contexte géographique, paysager, environnemental et urbain. Puis, il présente des pistes de vocations possibles en regard des enjeux territoriaux ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation. A chaque étape, les outils à disposition pour l'intervention publique sont rappelés (acquisition des terrains, documents réglementaires d'urbanisme, possibilités d'aides techniques et financières...). Il est à noter que certaines étapes peuvent être menées en parallèle, il convient cependant de ne pas en omettre.

→ Les étapes d'une démarche dans la durée

Ce guide examine aussi chaque « temps » de l'intervention publique :

- le temps de l'activité et de la « veille » foncière,
- le temps de la gestion de la friche avec sa sécurisation et de ses occupations temporaires,
- Le temps du projet avec les études préalables,
- Le temps de la reconversion avec la mise en œuvre des travaux de requalification.

→ Avec qui intervenir ?

Contacts utiles :

- L'Établissement Public Foncier (EPF) de Lorraine : 03 83 80 42 00
- DREAL : 03 87 31 36 31
- CAUE : 03 29 29 89 40
- Pays Epinal, cœur des Vosges : 03 29 35 12 69
- ADEME : 03 87 20 03 70
- Université de Lorraine - Département de géographie : 03 54 50 52 34 simon.edelblutte@univ-nancy2.fr
- Ecole supérieure d' Art de Lorraine : 03 29 68 50 66

L'accompagnement à la meilleure prise en compte des friches

→ Dernière réunion de concertation

L'ensemble des travaux de l'étude consacrée à la prévention et à la valorisation des friches industrielles sera présenté et discuté lors d'une dernière réunion en comité de pilotage élargi aux élus et aux partenaires concernés. Cette réunion se déroulera :

le 25 mars 2013 de 14h30 à 16h30 dans le Grand Salon de l'Hôtel de Ville

→ Restitution des travaux lors de trois réunions territorialisées

Afin que chacun puisse prendre connaissance du guide trois réunions délocalisées seront organisées :

lundi 15 avril à 14h30 à Thaon-les-Vosges (Rotonde),

lundi 27 mai à 14h30 à Hadol (Mairie),

lundi 10 juin à 14h30 à Nomexy (Salle des associations).

→ Echange d'expérience avec d'autres territoires (annonce de visites de site)

Modalité de diffusion du guide (fin mars 2013) : envoi à toutes les communes et intercommunalité - téléchargeable www.scot-vosges-centrales.fr—**Contact :** Annette Aubry : 03 29 32 47 96