

# RÉAPPROPRIATION - BOITE À OUTILS



## RÉAPPROPRIATION - BOITE À OUTILS

Chaque friche est unique, du fait de son histoire, de son implantation et de ses usages.

Pourtant, il est possible de dégager des problématiques dans lesquels ces sites s'inscrivent avec une acuité plus ou moins forte : foncier, échelle d'intervention, héritages, vocations, potentiels...

Ces thèmes vont constituer la trame d'**une méthodologie d'approche des friches industrielles et urbaines** qui va s'appuyer sur l'expérience du regard porté sur les quatre sites-pilotes préalablement définis. Ainsi cette dernière partie met à disposition des élus et des acteurs du territoire du SCoT Vosges Centrales une boîte à outils recensant les éléments stratégiques de prévention, valorisation et reconversion des friches. Cette « boîte à outils » est organisée en deux étapes :

- > Appréhender la situation de la friche
- > Déterminer les conditions de ré-appropriation

Chaque « outil » est décrit en deux temps, celui du regard à travers les sites pilotes, et celui des enseignements généraux qui pourront être ré-utilisés pour d'autres situations de friches.

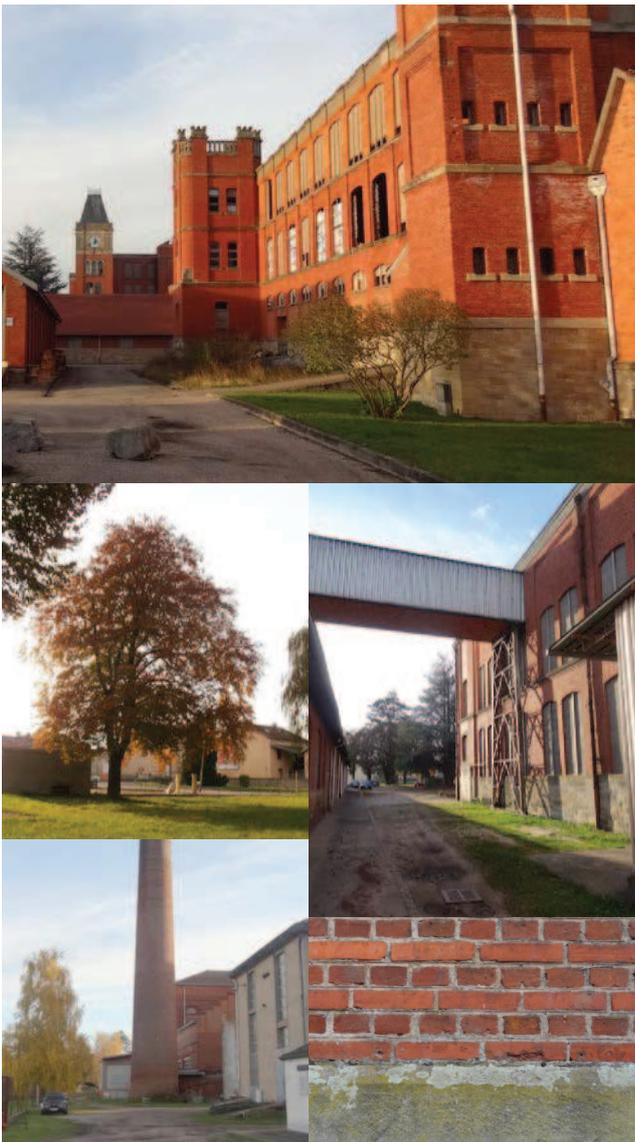
BOITE À  
OUTILS  
VISITE  
FONCIER  
VOCATIONS  
HÉRITAGES  
SCÉNARIO POLLUTION  
ÉCHELLE D'INTERVENTION  
PARTI D'AMÉNAGEMENT



## APPRÉHENDER LA SITUATION DE LA FRICHE LA VISITE DU SITE

Le Syndicat Mixte du SCoT des Vosges Centrales a organisé, avec les collectivités, les visites des quatre sites pilotes. Ces visites ont permis de prendre conscience des qualités urbaines, paysagères et architecturales des sites et de mettre en avant les inquiétudes et alertes qu'elles posent. **L'expertise visuelle et les échanges entre acteurs et partenaires** présents ont constitués, chacun à leur mesure, une matière essentielle à l'évaluation des sites.

### Ancienne filature Portieux/Vincey



### Filature-Teinturerie-Centrale thermique-Tissage- Nomexy



## Relevés photographiques des sites

**Blanchisserie-Teinturerie de Thaon**  
Thaon-les-Vosges



**Anciennes tréfileries Conflandey**  
Hadol/Xertigny



## ENSEIGNEMENTS

# LA VISITE DE SITE, UN OUTIL DE CONCERTATION ET D'ÉVALUATION

Les visites de terrain sont des outils essentiels pour toute démarche de projet. Elles permettent des échanges très pragmatiques et directs entre partenaires détenant chacun une part d'information.

Le « terrain » rend moins formel les échanges et peut inciter chacun à s'exprimer, à apporter son regard professionnel et personnel. **Chacun réagit d'une manière ou d'une autre à ce qu'il perçoit.** L'ensemble constitue une matière d'expertise efficace. La visite de terrain est nécessaire, car un site regardé, analysé, révèle une partie de l'histoire des lieux, son fonctionnement, ses liens avec son environnement, son évolution, ses risques depuis que le site est devenu friche.

Ainsi la visite constitue l'un des premiers **outils d'appréhension, d'évaluation** d'une friche et de **concertation des acteurs** mobilisés. Les visites réalisées sur les sites-pilotes ont permis de mettre en évidence plusieurs points clés.

## PERCEVOIR LES QUALITÉS DU SITE

Une friche livre deux regards contrastés : elle est à la fois synonyme d'un déclin industriel (aux conséquences lourdes pour la société) et témoigne d'une trace encore présente d'une période de grand développement. Le travail de composition urbaine et paysagère qui a structuré les sites industriels « in visu » complète une analyse de plan ou photographie aérienne qui ne peut à lui seul tout transmettre. Cette composition témoigne souvent d'un véritable « génie » urbain et paysager qui peut constituer une armature forte de réappropriation.

La visite permet de prendre la mesure d'un site, de ses qualités d'aménagement (de la composition d'ensemble aux détails) et de ses relations avec son environnement.

A Nomexy, une rue orientée et axée sur le clocher de l'Église : il n'y a pas de hasard...



A Thaon-les-Vosges, une trame paysagère structurante qui a une valeur patrimoniale à l'échelle du site urbain



A Hadol/Xertigny l'ouverture du site sur un viaduc ferré monumental



A Portieux/Vincey, un détail du sol avec d'anciennes voies ferrées

## CONNAÎTRE LES OCCUPATIONS ACTUELLES

La visite est l'occasion de faire le point sur les éventuelles occupations du site. En effet, une friche **n'est pas fatalement un espace vacant** dénué de vie. Les sites pilotes en étaient la preuve puisqu'on y retrouvait plusieurs activités et même un musée (Portieux-Vincey).

Deux remarques peuvent être mises en avant :

> la présence d'activités est **un moyen de faire «vivre la friche»** dans le sens où elle est occupée, surveillée, entretenue, ..., et ainsi atténue une situation d'enclave, tout en constituant parfois des handicaps de réappropriation et implique des risques supplémentaires.

> la plupart des activités présentes sur les sites n'offrent **pas de réelles plus-values pour l'emploi** et pour le site. On peut parler alors d'économie latente.



A Thaon-les-Vosges,  
la zone d'activités des Aviots

## ÉVALUER LES RISQUES

La présence d'un pompier du S.D.I.S. 88 dans le groupe de visite a été l'opportunité de mettre l'accent sur la dimension sécuritaire des friches industrielles et urbaines et de se rendre compte des dangers qu'elles peuvent engendrer pour l'environnement et la population.

[voir la double-page consacrée à cette thématique aux pages 18 et 19].



Filature de Potieux-Vincey  
Cuves de fioul remplies



Centrale thermique de Nomexy  
les tremies dans les planchers  
peuvent engendrer des chutes

## **LA MOBILISATION DES ACTEURS DU PROJET**

La visite est un moyen de réunir sur le site l'ensemble des personnes qui sont mobilisées sur le projet (élus, bureau d'étude, partenaires institutionnels, personnes ressources, propriétaire(s), locataires, . . . voir page 20 > Avec qui intervenir?).

Ainsi chacun apporte son regard et les connaissances qu'il peut avoir sur le site en fonction de son domaine de compétences. Les échanges «spontanés» ont systématiquement constitué une plus-value, permis parfois d'enclencher de nouveaux partenariats, voire d'ébaucher des vocations programmatiques.

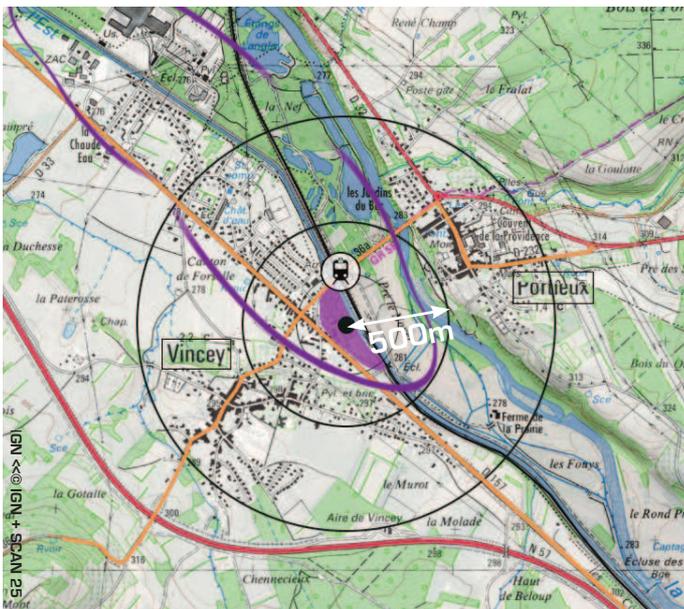
La visite est également l'occasion de récolter des informations utiles au projet et de prendre connaissance d'études déjà réalisées sur le site.



## APPRÉHENDER 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 !

### Ancienne filature Portieux/Vincey



Une situation de carrefour urbain :

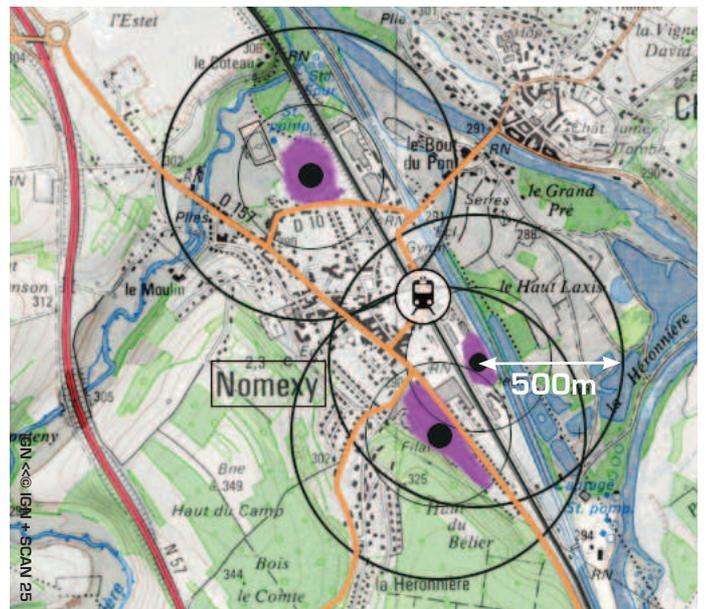
**- d'infrastructures**

Canal + voie ferrée + Axes majeurs  
(D157 + D36 Portieux-Vincey)

**- d'entités urbaines et paysagères**

- > une situation d'entre-deux  
(équidistance des centres-bourgs de Vincey et Portieux - un nouveau «quartier gare» ?)
- > secteur d'habitat et d'activités
- > interface avec le milieu naturel de la Moselle

### Filature-Teinturerie-Centrale thermique-Tissage Nomexy



Trois friches très proches du centre-ville et de la gare (< 500m) : vers une logique multi-site pour conforter et améliorer l'attractivité de la commune?

Trois friches dans des situations différentes :

**Filature teinturerie Bousac**

Entrée Sud de la commune / Au pied d'un coteau boisé  
Secteur d'habitat et de commerce  
Desservi par un axe majeur : D157

**Centrale thermique Bousac**

Relation directe avec le canal - enclavement partiel / voie ferrée  
Entre la voie ferrée & le canal : Secteur d'activités/équipements

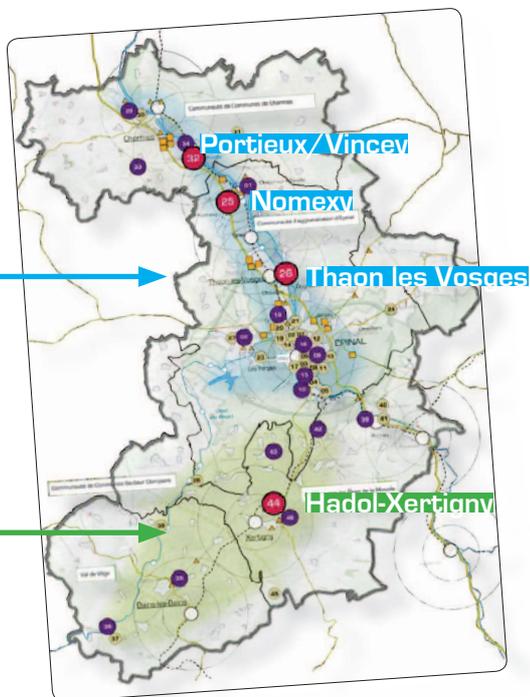
**Le Tissage Bousac**

Interface entre la ville et la vallée de l'Avière (Zone PPRI)  
Articulation entre secteurs d'habitat et de loisirs  
Desservi par un axe majeur : D10 (vers Châtel)

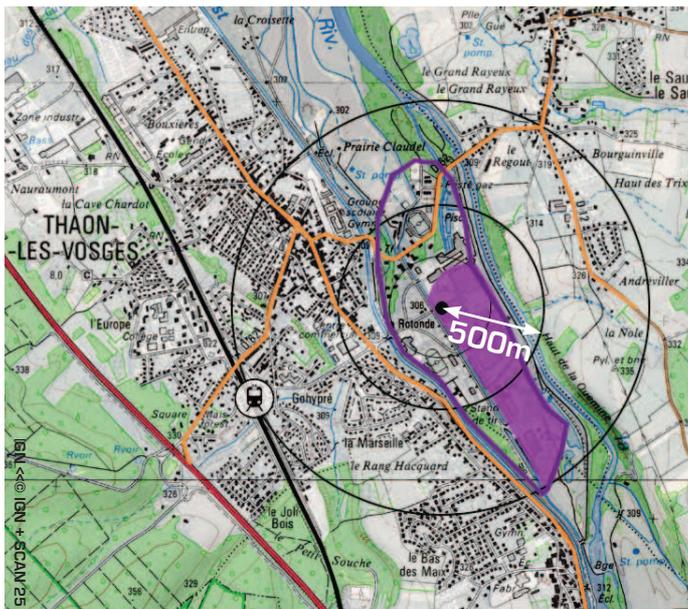
Les quatre sites-pilotes s'inscrivent dans deux entités territoriales identifiées

Vallée de la Moselle

Pays de la Vôge



### Blanchisserie-Teinturerie de Thaon Thaon-les-Vosges



#### Une situation paysagère singulière :

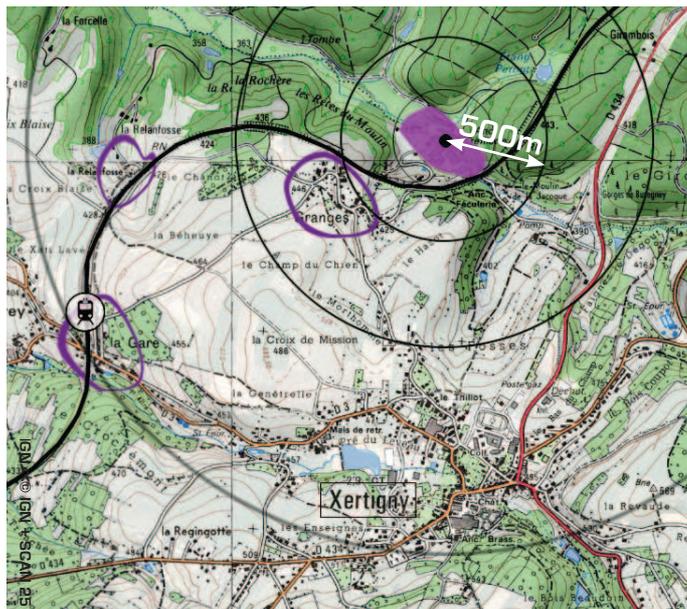
- entre le canal & la Moselle, l'opportunité d'ouvrir la ville sur la rivière

« Secteur Moselle-Canal » une pièce majeure de la ville (43,8 ha - l'échelle d'un quartier), un phasage nécessaire

Secteur d'activités et d'équipements, une zone d'activités existantes dans le site de la friche.

Desservi par la D157 et l'axe Thaon-Girmont

### Anciennes tréfileries Conflandey Hadol/Xertigny



#### Une situation paysagère de qualité

- une « porte d'entrée » de la forêt de Tillonhay  
- dans la vallée du Cône

A l'image du territoire de la Vôge, « une logique de hameau, de micro-urbanisation »

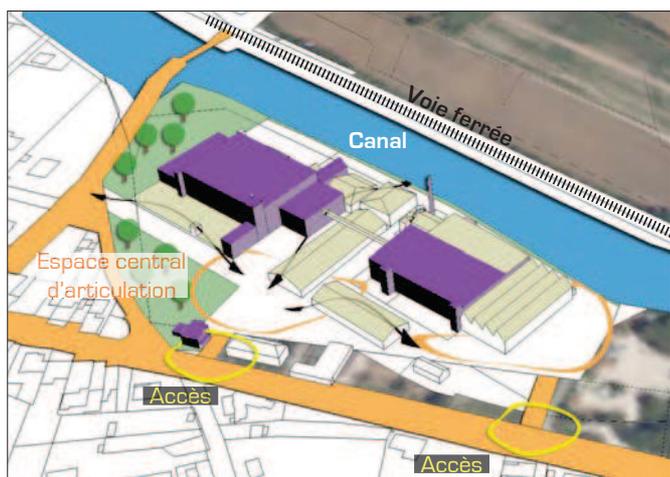
Desservi par la D434  
Epinal-Xertigny-Plombières  
Epinal-Xertigny-Bains-les-Bains



## APPRÉHENDER LA SITUATION DE LA FRICHE LOGIQUES TERRITORIALES

L'analyse des organisations urbaines paysagères et architecturales constitue une base de compréhension du site, de ses liens actuels ou futurs avec son environnement et une leçon de composition pour le développement d'un nouveau projet : analyser, c'est comprendre et poser les bases de la réappropriation. Chaque remarque peut amener à une orientation d'aménagement spécifique.

### Ancienne filature PORTIEUX/VINCEY



#### PAYSAGE

- > Une relation directe avec le canal
- > Un « parc » constitué dans la frange Nord (arbres remarquables, grand engazonnement « à l'anglaise »...)

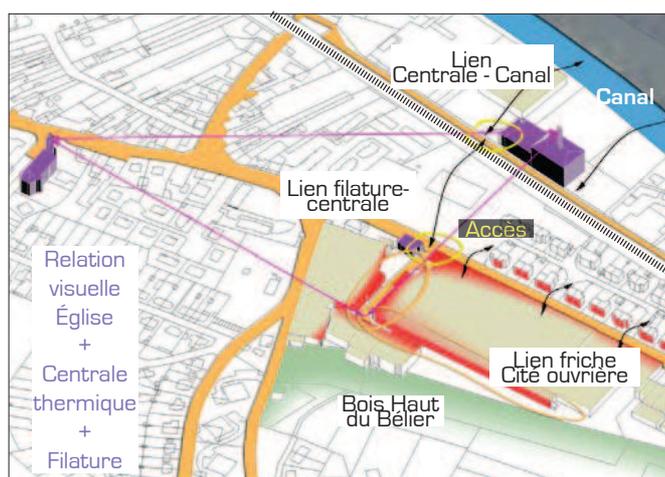
#### COMPOSITION URBAINE

Une ambition de composition totale, du détail architectural au plan d'aménagement urbain - une cohérence qui force le respect !

#### ARCHITECTURES ET REPERES URBAINS

Deux bâtiments majestueux où se dégagent beffrois, tour de l'Horloge, cheminée...

### Filature-Teinturerie-Centrale thermique NOMEXY



#### PAYSAGE

##### Centrale Thermique

- > Une relation directe avec le canal - un monument qui rivalise avec l'église de Nomexy...

##### Filature-Teinturerie

Entre le coteau boisé du Haut du Bélier & la rue d'Alsace

#### COMPOSITION URBAINE

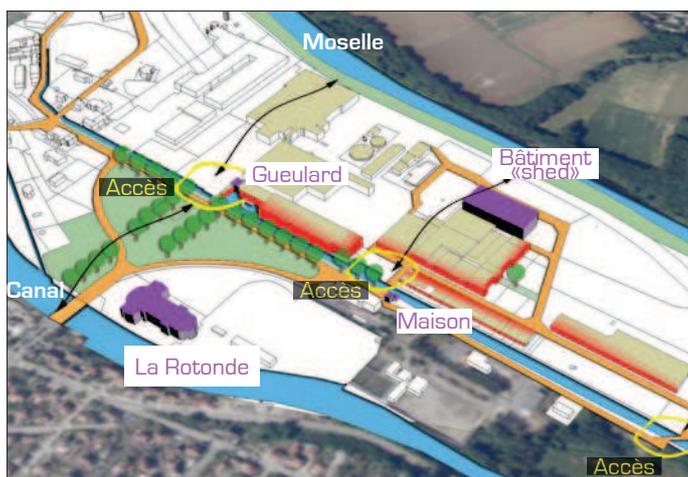
##### Filature-Teinturerie

Un front urbain affirmé sur la rue d'Alsace (en lien avec la cité ouvrière) > Entrée de ville  
Une rue « intérieure » de qualité (matériaux & vue axée sur l'église)

#### ARCHITECTURES ET REPERES URBAINS

La centrale thermique un repère dans le territoire  
La maison d'accueil de la filature, un signal urbain

## Blanchisserie-Teinturerie de Thaon THAON-LES-VOSGES



### PAYSAGE

- > une séquence d'entrée remarquable (alignement d'arbres patrimonial, canal)
- > la friche, comme lien (retrouvé) entre la ville et la Moselle
- > un patrimoine paysager (eau, végétation, vues) dans le site

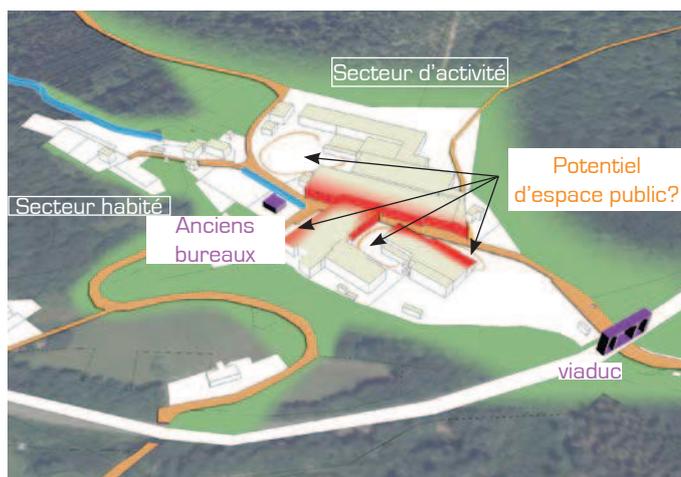
### COMPOSITION URBAINE

- > l'alignement en bord de canal, un front urbain de qualité
- > la rue des Aviots, un déjà-là structuré et structurant pour l'avenir
- > un réseau viaire existant et adaptable

### ARCHITECTURES ET REPERES URBAINS

La Rotonde, un repère visible et reconnu, comme entrée du quartier «entre Canal & Moselle»  
Le «Gueulard» un signal dans le site (physique et symbolique) - Le bâtiment à sheds, la maison du gardien, ...

## Anciennes tréfileries Conflandey HADOL/XERTIGNY



### PAYSAGE

- > Installé en fond de vallée et dans la forêt de Tillonhaye, une «clairière» industrielle .
- > Le Ruisseau, un élément de projet, interface entre le secteur «habité» et le secteur de l'activité

### COMPOSITION URBAINE

- > La Route de la Tréfilerie, un front bâti à préserver
- > un système «d'espaces publics» à organiser pour recomposer des usages et des vocations ?

### ARCHITECTURES ET REPERES URBAINS

> Deux éléments «repères» aux entrées du site :  
Le Viaduc, ouvrage monumental  
Les anciens bureaux, en lien avec le ruisseau

## ENSEIGNEMENTS

# ANALYSE DES ECHELLES TERRITORIALES : MATIÈRE À PROJET

Pour comprendre le contexte et les enjeux de chaque site, il est nécessaire d'élargir la réflexion au delà du périmètre de la friche. **Un périmètre de «cohérence»** doit être défini, souvent négocié et évalué en regard des critères de projets d'accessibilité, de fonctionnement...

Ainsi chaque site doit être repositionné à différentes échelles territoriales : le territoire du SCoT des Vosges Centrales, les bassins de vie et d'activité, le niveau communal et intercommunal, et enfin le site de la friche. Ces niveaux d'approche doivent permettre d'apporter des informations stratégiques sur les enjeux liés à chaque friche et ainsi constituer **les arguments de base des conditions de sa réappropriation** (vocations, fonctionnement, organisation des partenariats...).

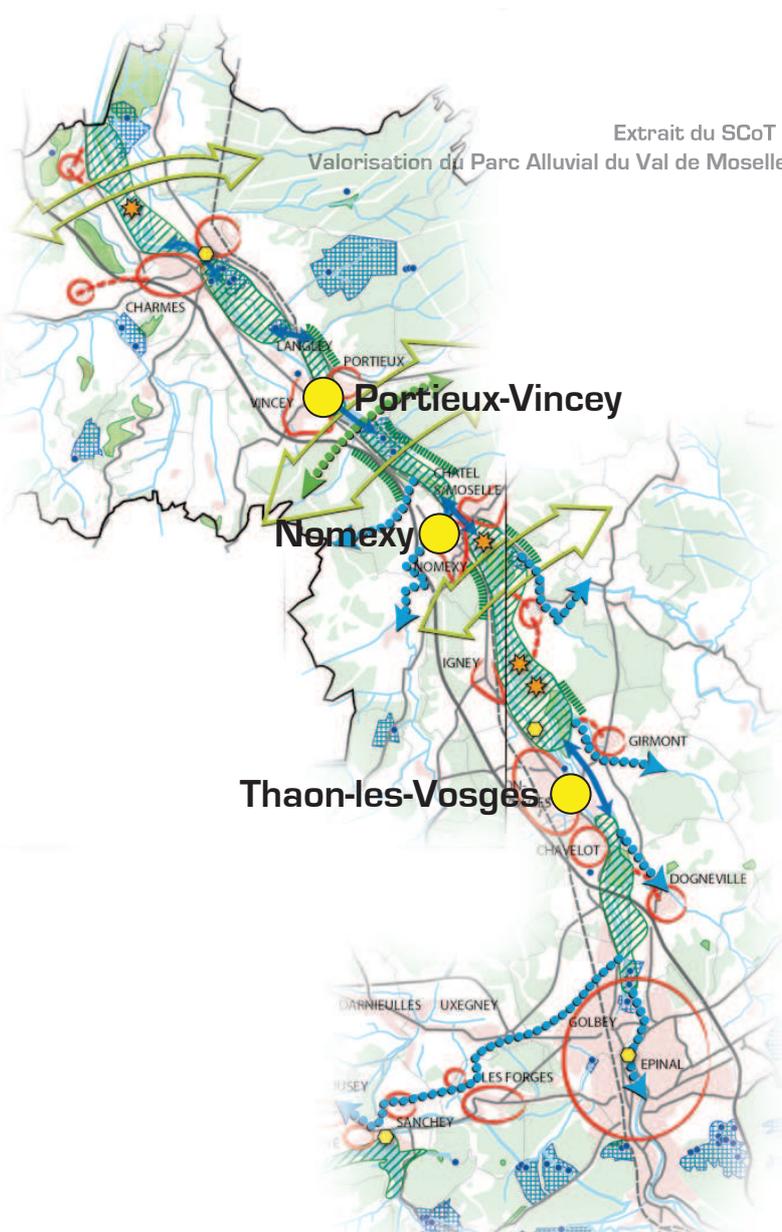
## ÉCHELLE TERRITORIALE

Deux grandes structures paysagères dessinent le territoire des Vosges Centrales : la vallée de la Moselle et le territoire du Pays de la Vôge.

L'Atlas de recensement des friches a montré une forte présence de sites dans la vallée de la Moselle. Le SCoT des Vosges Centrales avait déjà bien identifié cette entité paysagère, « véritable colonne vertébrale du territoire » et défini des enjeux de valorisation avec lesquels les valeurs de reconversion des friches industrielles devront composer de manière cohérente.

- > renforcer les polarités urbaines secondaires
- > exploiter les ressources économiques (accessibilités, ...) de la vallée pour l'accueil d'activités.
- > valoriser les voies d'eau et les espaces naturels associés (maintien de corridors biologiques, etc)

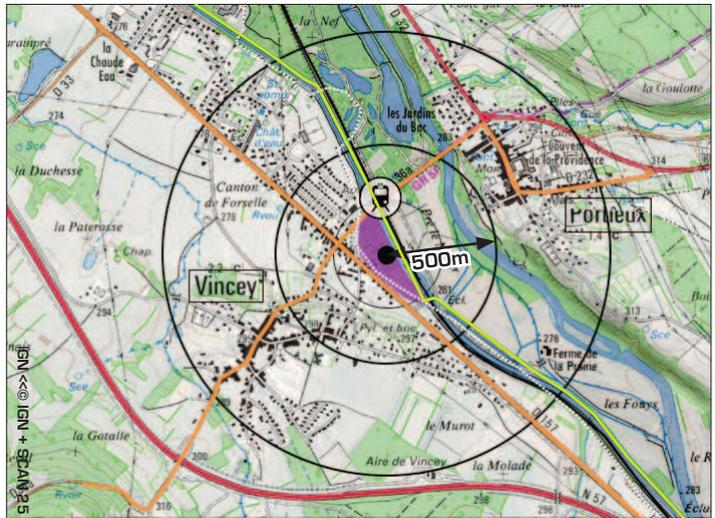
Pour le Pays de la Vôge, la qualité des paysages naturels doit permettre le **renforcement d'un tourisme vert** organisé le long du canal et mettre en lien les grands domaines boisés.



## ÉCHELLE COMMUNALE/INTERCOMMUNALE

L'échelle communale et/ou intercommunale doit permettre de situer la friche en rapport avec :

- > **les entités urbaines** (proximité des centre-villes, zones d'activités, équipements structurants, commerces, offre de stationnement, patrimoine, ... )
- > **les entités paysagères** (relation avec le canal, la Moselle, circuits pédestres)
- > **les infrastructures** (voie rapide, voie principale-historique, voie ferrée-gare, vélo-route)
- > **les capacités de développement urbain** (zones 1AU, 2AU, potentiel des dents creuses, . . . ) en se donnant la possibilité de les reconsidérer à la mesure des potentiels nouveaux identifiés.



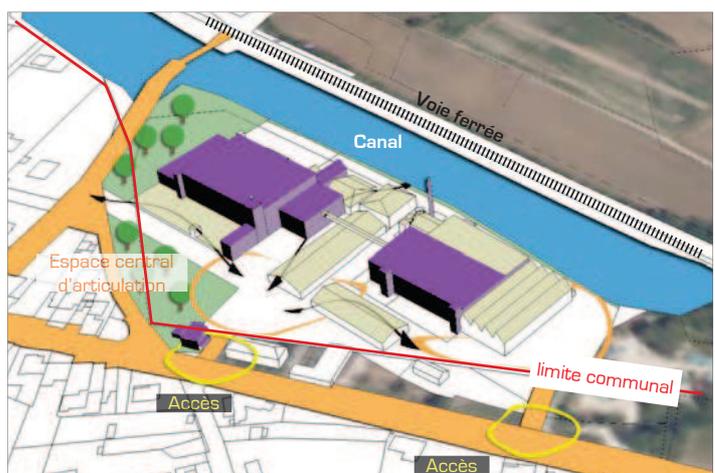
CARTE THEMATIQUE «FRICHE ET INFRASTRUCTURES»

Le site de l'ancienne filature Boussac (Portieux-Vincey) montre des atouts évidents en termes de desserte : carrefour des axes historiques, proximité de la gare, du vélo-route et de la voie rapide)

## ÉCHELLE DU SITE

L'échelle du site permet d'avoir un regard plus ciblé sur la friche et ainsi d'identifier les éléments structurants :

- > **Composition urbaine** (accès, rue intérieure, cheminement, , ...)
- > **«voisins urbains»** (sites en attente, espaces non aménagés, quartiers d'habitation, activités...)
- > **Structure paysagère** (trame paysagère, arbres remarquables, zone naturelle, ...)
- > **Éléments architecturaux d'intérêt / repères urbains**
- > **Potentiels bâtis ou à bâtir**
- > **Potentiels de restitution** d'espaces naturels ?
- > ...



L'analyse du site de l'ancienne filature Boussac a mis en avant une composition organisée autour de deux bâtiments exceptionnels, une pelouse «à l'anglaise» plantée et de grande qualité en entrée site et deux accès existants desservant deux secteurs du site



## DÉTERMINER 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**.

### Ancienne filature PORTIEUX/VINCEY

La valeur architecturale remarquable du site et sa bonne desserte par les infrastructures de transports (gare, voie rapide, canal) incitent à donner au lieu un rayonnement métropolitain pour la ou les futures vocations. Le site Portieux-Vincey pour le textile, serait-il comparable à Uckange pour la sidérurgie et au carreau Wendel pour le bassin Houiller ?

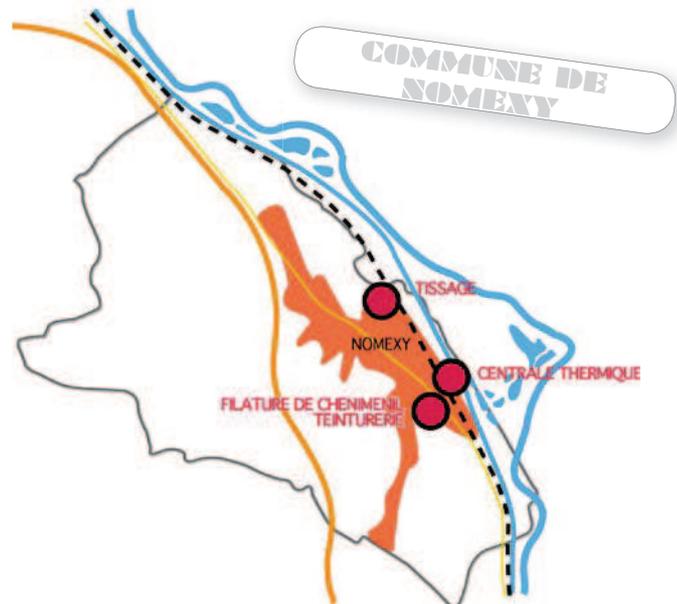
Présent sur deux communes, la dimension intercommunale sera déterminante dans la faisabilité d'un projet.



### Filature-Teinturerie-Centrale thermique-Tissage NOMEXY

Le SCoT des Vosges Centrales identifie la commune de Nomexy comme une des polarités de son territoire à conforter et renforcer.

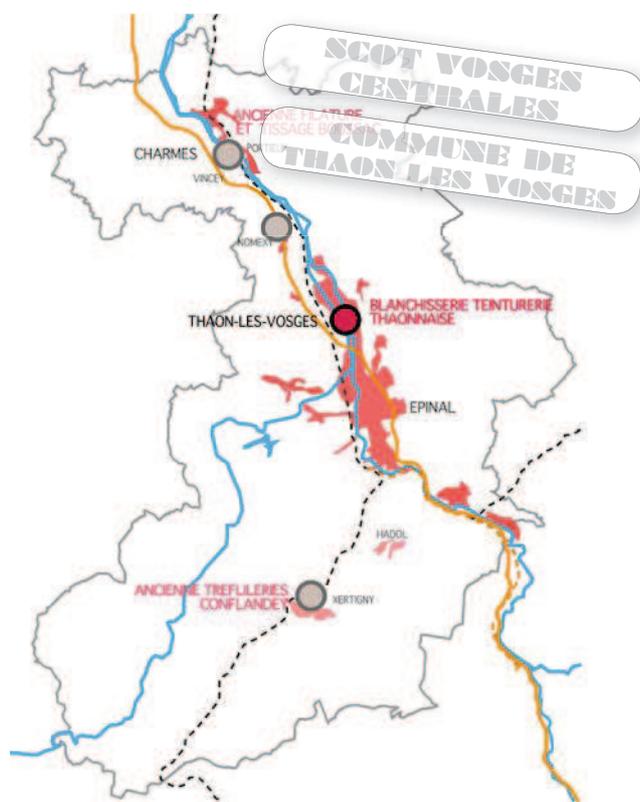
La présence des trois friches à proximité immédiate du centre-ville et de la gare (cf. page 32) confirme la possibilité de renforcement de cette polarité. Les friches constituent une opportunité urbaine !



Le cas de la Centrale thermique peut être élargi à l'échelle du «Parc Alluvial» du Val de Moselle dans une logique de valorisation patrimoniale (bâtiment-signal vu depuis la RN 57- le canal...)

### Blanchisserie-Teinturerie de Thaon THAON-LES-VOSGES

L'emprise exceptionnelle (43,8 hectares) du site de la BTT offre l'opportunité de répondre aux enjeux de développement de la ville (habitat, équipement, activités) et 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.



### Anciennes tréfileries Conflandey HADOL/XERTIGNY

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 :

- L'isolement du site peut être considéré comme un atout pour l'accueil de certaines vocations.
- La desserte du site est bonne (proximité de la D434, gare située à 2km).
- Le site, en forêt de Tillonhaye, permet d'envisager des activités touristiques (réseau de randonnées) et/ou de développement de la filière bois. La notion de «circuit court» (donc de potentiel de proximité) est un déclencheur de développement à long terme.
- Le site est à proximité de la commune de Xertigny, identifiée comme bourg-centre par le SCoT.



## ENSEIGNEMENTS

# DÉFINITION DE L'ÉCHELLE D'INTERVENTION ET DE PROJET

Les nécessités du renouvellement urbain (loi SRU, Grenelle, commissions départementales de consommation de l'espace...), les orientations générales du SCoT des Vosges Centrales et les besoins des communes militent pour **une augmentation des interventions sur les friches industrielles et urbaines**.

L'équipe du SCoT des Vosges Centrales en lien avec les communes et intercommunalités (et en contact permanent avec l'EPF-Lorraine) constitue un appui essentiel pour définir l'échelle d'intervention sur une friche. Elle permettra ensuite d'**organiser une maîtrise d'ouvrage adaptée**, mettre en place des partenariats efficaces et établir, à partir d'une ambition de réappropriation, un plan de financement à la mesure du projet.

## ÉCHELLES D'INTERVENTION

Dans l'objectif pédagogique recherché, l'analyse des sites pilotes a permis de mettre en avant quatre échelles d'intervention distinctes et représentatives :

### ÉCHELLE SUPRA-SCOT (département / région / pays)

Une friche peut présenter un intérêt architectural et urbain tellement remarquable que sa valorisation et toute l'histoire qu'elle véhicule, doit pouvoir être repositionnée à une échelle territoriale majeure.

L'exemple du site de Vincey-Portieux avec son ancienne filature à l'anglaise est l'opportunité de mettre en avant l'industrie du textile vosgien à l'échelle de la Région, voire au delà des frontières

### ÉCHELLE du territoire du SCoT des Vosges Centrales

Certains sites, par leurs caractéristiques, situation et capacités, sont l'occasion de mettre en avant les grandes orientations du SCoT (développement touristique, préservation de milieux naturels, évolution de la filière bois, accueil de certaines activités, habitat, ...).

### ÉCHELLE intercommunale

L'intercommunalité est la réponse adaptée pour plusieurs situations :

- > un site situé sur le ban de plusieurs communes où la coopération ne se discute même pas.
- > un projet qu'une commune ne peut, à elle seule, assumer.
- > un programme viable que si plusieurs communes s'associent (ex : une école, un collège, un équipement sportif, une zone d'activité).

### ÉCHELLE communale

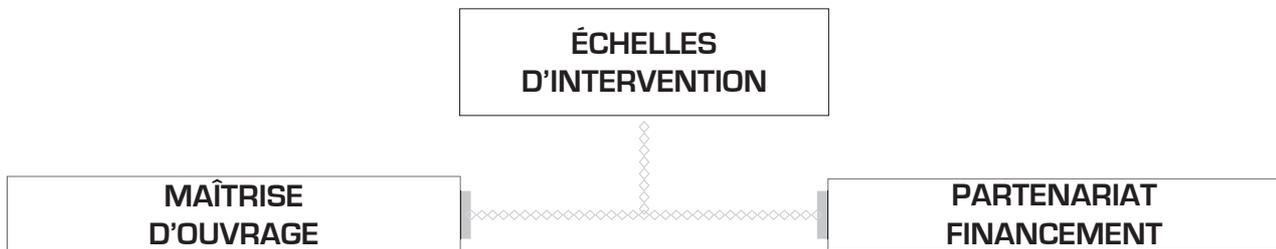
Bien située dans l'armature urbaine, une friche est un atout fort de renforcement d'une commune : valorisation du centre-ville, d'une entrée de ville, d'une zone d'activité locale, création d'un espace public structurant, maillage du réseau de déplacements, réponse à des besoins en logements...



L'U4 à Uckange ou le Musée des Mineurs Wendel à Petite-Rosselle sont des symboles de l'industrie sidérurgique et du charbon en Lorraine. Quid pour l'industrie du textile vosgien? Mettre en place un réseau d'équipements dans le sillon lorrain et valoriser l'ensemble du passé industriel lorrain...

## MAÎTRISE D'OUVRAGE - PARTENARIAT

L'échelle d'intervention définie doit permettre d'organiser la maîtrise d'ouvrage, les partenariats et les financements d'un projet de reconversion :



Pour tout projet de reconversion de friches industrielles et urbaines, l'EPF-Lorraine apparaît comme un acteur incontournable (voir page 21).

Il agit en tant que maître d'ouvrage en étroite collaboration avec les collectivités et organismes concernés. Il finance un «portage foncier», et mène des études de vocation auprès des collectivités.

En fonction du projet de la collectivité l'EPF-Lorraine prend en charge une partie du coût des études et travaux de remise en état (entre 40 et 80%).

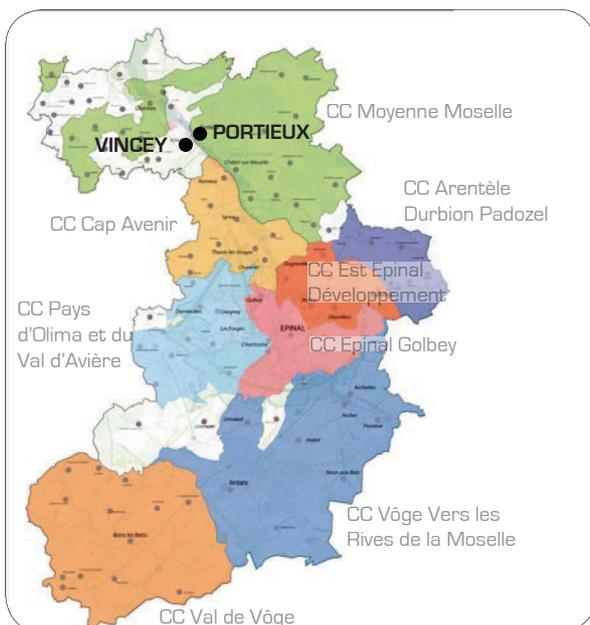
D'autres organismes peuvent être sollicités à l'instar de l'ADEME, de la Région, l'Agence de l'eau (au titre de la protection des ressources en eau), ...

## LES NOUVELLES INTERCOMMUNALITÉS

L'ancienne filature de Portieux/Vincey est l'exemple même de la nouvelle dynamique que peut enclencher la restructuration des intercommunalités dans le périmètre du SCoT des Vosges Centrales.

Avant 2013, les deux communes n'appartenaient pas à la même intercommunalité car Vincey n'était rattachée à aucun EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale). Les deux communes font désormais parties de la Communauté de Communes de Moyenne Moselle : la friche de la filature devient un enjeu commun.

Schéma arrêté en Décembre 2011



## DÉTERMINER LES CONDITIONS DE RÉAPPROPRIATION LE FONCIER

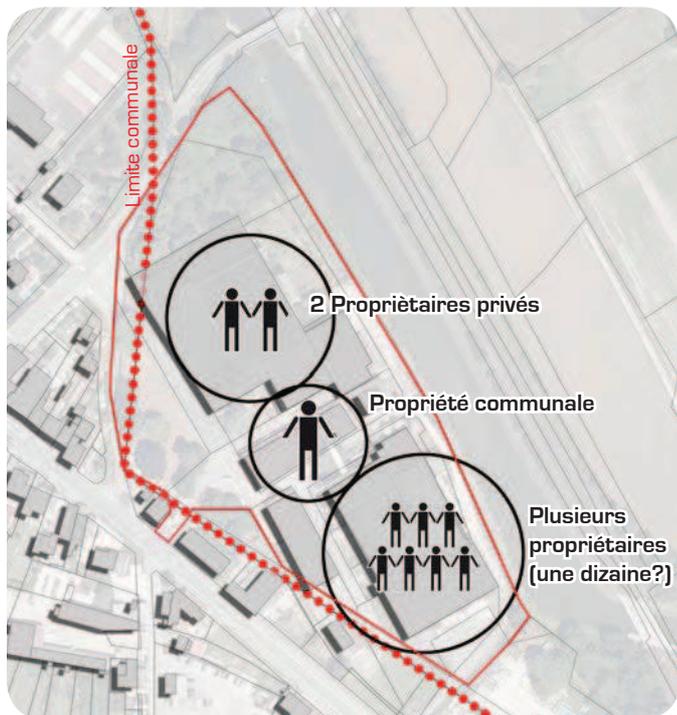
La situation foncière d'une friche est déterminante. On sait que des blocages peuvent être liés à des propriétaires «réticents à vendre». Les procédures d'acquisition (à l'amiable ou en DUP) ne peuvent être mobilisées que si **les intérêts collectifs sont clarifiés**. L'analyse des enjeux de réappropriation liés à une friche devra permettre de **justifier les acquisitions foncières** (totale ou partielle) auprès des propriétaires, des usagers, des habitants... et des financeurs (voire du juge administratif !).

### Ancienne filature PORTIEUX/VINCEY

Le site est morcelé en trois secteurs :

- > les deux bâtiments remarquables
- Au Nord, deux propriétaires identifiés
- Au Sud, où l'on retrouve des activités, plusieurs propriétaires ont été identifiés.
- > le musée (en partie centrale) est propriété de la commune de Portieux.

*La nouvelle échelle intercommunale permet de mettre en place une nouvelle stratégie foncière avec l'appui de l'EPF-Lorraine.*



Portieux

Vincey

UX

UY

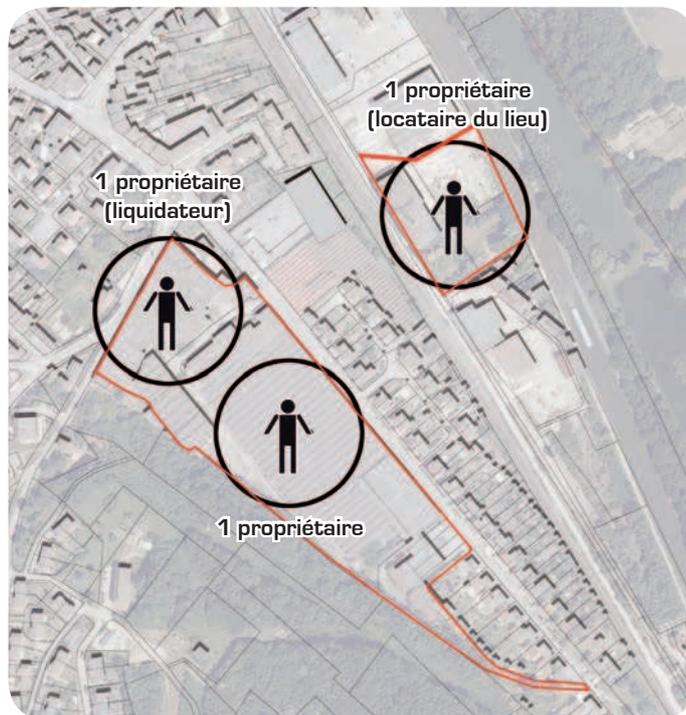
Classement PLU/POS

### Filature-Teinturerie-Centrale thermique NOMEXY

La répartition foncière sur ces deux friches est relativement claire :

- > un seul propriétaire sur le site de la centrale thermique
- > un propriétaire pour les bâtiments de la teinturerie
- > un propriétaire pour les bâtiments de la filature

*L'EPF-Lorraine est en cours de négociation pour le compte de la commune.*



Filature/teinturerie

Centrale

1AU

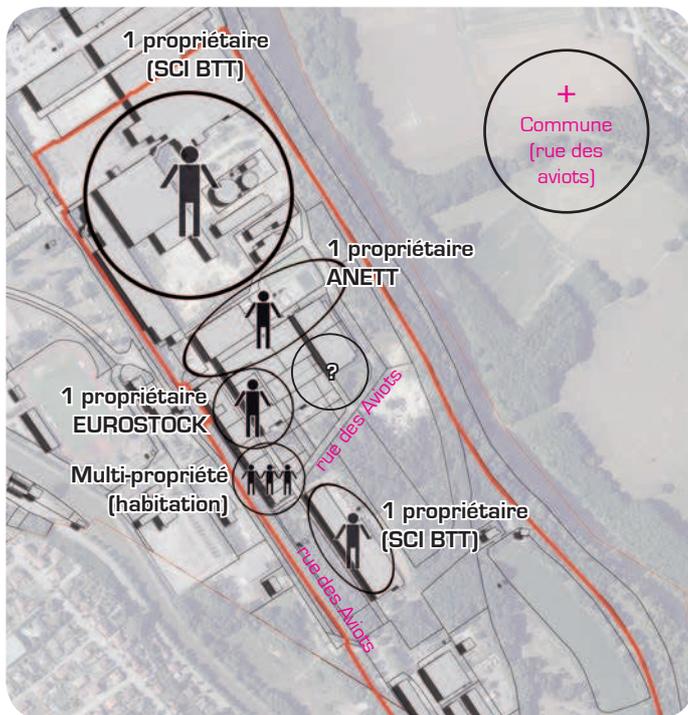
UY

## Blanchisserie-Teinturerie de Thaon THAON-LES-VOSGES

Le morcellement du site est relativement réduit au vue de la taille du site :

- > 5 grands propriétaires identifiés
- > multipropriété pour la dizaine d'habitations présentes sur le site
- > la commune est propriétaire des espaces publics (rue des Aviots notamment)

*La majeure partie du site n'est pas en vente.*



**2AU**

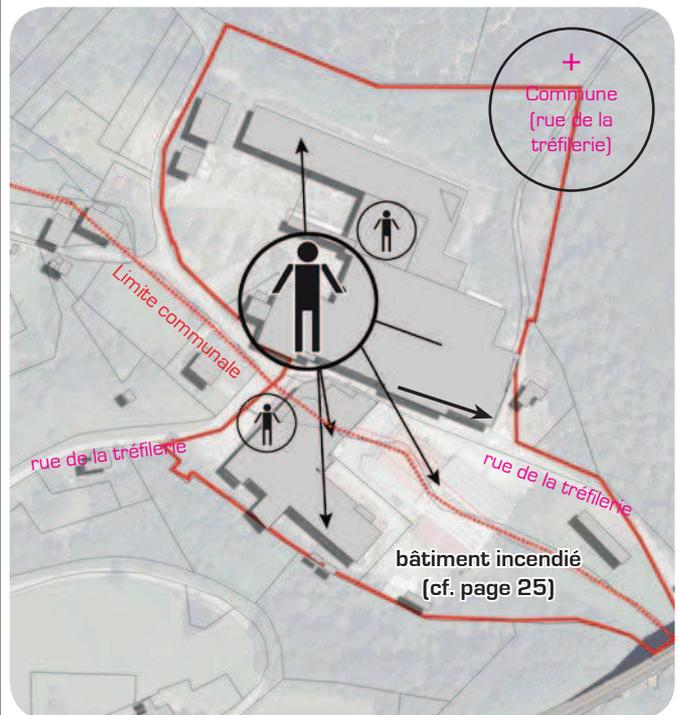
Classement PLU/POS

## Anciennes tréfileries Conflandey HADOL/XERTIGNY

Le site des anciennes tréfileries est découpé de manière assez aléatoire :

- > Initialement, il y avait un propriétaire principal qui occupait le site par des activités diverses (vente, stockage) et le louait en partie à d'autres occupants.
- > Puis, il y a eu des ventes « au coup par coup » sans vision globale sur l'aménagement du site et deux autres propriétaires sont venus s'y ajouter + occupants privés (habitat) ponctuels.

*Les élus témoignent d'une complexité actuelle. Cette situation montre ainsi l'intérêt d'une veille permanente (voir page 9).*



Hadol

Xertigny

**UY**

**UYp**

## ENSEIGNEMENTS

# ÉVALUATION ET MAÎTRISE DU FONCIER

Sur un projet d'aménagement quelqu'il soit, la maîtrise du foncier est essentielle mais elle n'est pas une fin en soi. Elle est une partie d'un dispositif plus global nécessitant, en amont, une réflexion en terme de planification et de définition du projet et, en aval, une perspective opérationnelle.

La maîtrise du foncier ne signifie pas systématiquement acquisition du foncier, du moins dans les premières étapes du projet : une convention, un partenariat avec le propriétaire et l'exploitant du site peuvent permettre l'utilisation du site. Les documents de planification (PLU) ont aussi un rôle prépondérant dans le développement du territoire.

L'objectif final est d'établir une stratégie de maîtrise foncière adaptée au projet et aux acteurs.

## ACQUÉRIR UNE FRICHE, UN ACTE ENGAGÉ

**La friche industrielle est un atout foncier pour les collectivités.** Acquérir une friche pour réaliser un projet communal, est également préférable à la laisser se dégrader et engendrer des risques pour l'environnement et la population avoisinante (cf. page 18 et 19). Une fois la décision prise d'intervenir sur une friche industrielle, l'acquisition foncière pourra être réalisée soit directement par la collectivité soit par l'EPF-Lorraine à la demande de la commune. Ce dernier cas revêt **un intérêt majeur dans la mesure où il permet une mobilisation des crédits Travaux du volet Friches du CPER** (Contrat de Projet Etat Région). Si la commune acquiert directement le site, ces fonds ne seront pas, réglementairement, disponibles. Ainsi, le **choix du portage foncier doit être, en amont, étudié en concertation avec l'EPF-Lorraine.**

Pour rappel, plusieurs procédures existent :

### 1. Acquisition par la voie amiable

Les acquisitions à l'amiable d'immeubles, s'opèrent suivant les règles du droit civil. Toute acquisition d'immeuble doit faire l'objet d'une décision prise par le conseil municipal. La négociation y est importante, les questions de responsabilité et de traitement de la pollution des sols sont abordées. Les conditions environnementales de la vente d'un terrain pollué peuvent être négociées.

### 2. Acquisition par exercice de droit de délaissement du propriétaire

L'emplacement réservé au PLU sur un terrain bâti ou non bâti d'un propriétaire permet à la collectivité de le réserver pour la création d'un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert. Le propriétaire concerné peut mettre en demeure la collectivité d'acquérir l'emplacement convoité.

### 3. Acquisition par préemption

La collectivité va pouvoir acquérir par priorité sur tout autre acquéreur et dans le but de réaliser des opérations d'intérêt général, des biens mis en vente à l'intérieur de zones préalablement définies.

### 4. Acquérir un bien par expropriation

L'expropriation est une procédure administrative de maîtrise foncière publique du sol, elle permet à une collectivité, d'obtenir la propriété du bien, d'une personne privée pour y réaliser un projet d'utilité publique, sous réserve d'une juste et préalable indemnité.

procédures

## MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN PAR LE PLU

Les documents de planification (PLU) sont des outils essentiels pour le développement du territoire.

Le SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale définit les grandes orientations de développement d'un territoire qui vont être traduites et précisées dans les PLU communaux/intercommunaux. Les choix concernant les friches peuvent être énoncés dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) puis transposés dans les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que dans le **zonage et le règlement** ce qui garantit à la commune la maîtrise du développement de son territoire.

Deux outils apparaissent fondamentaux pour cadrer le développement d'une friche industrielle et urbaine :

### OAP O L'OUTIL O.A.P - OÙ COMMENT PROMOUVOIR UN URBANISME DE PROJET

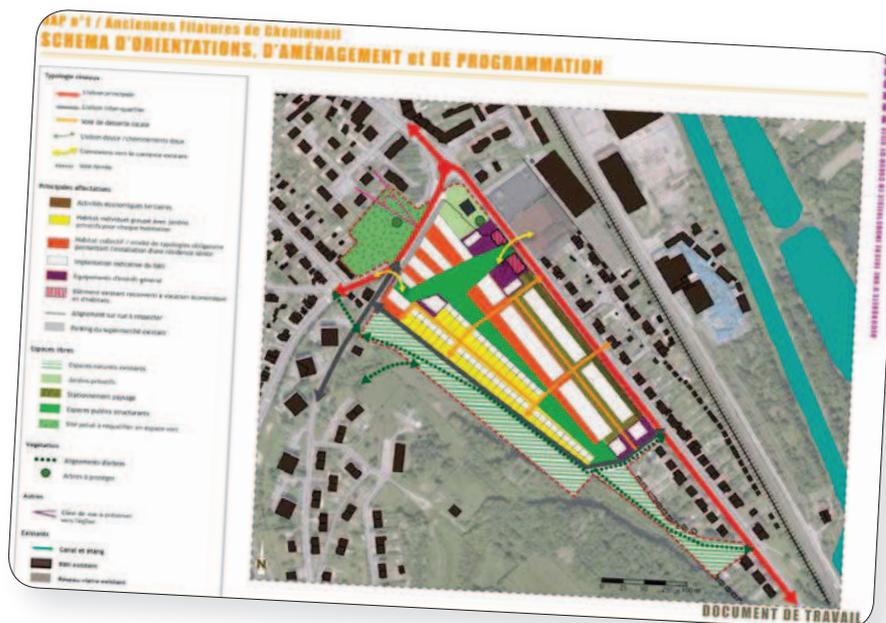
Elaborées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP, obligatoires depuis la loi Grenelle II) permettent de spatialiser et de rendre plus opérationnels les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Celles-ci constituent un outil privilégié pour développer les principes d'urbanisation ou de requalification de secteurs à enjeu, surtout lorsque la collectivité n'a pas la maîtrise du foncier. Les OAP sont opposables aux tiers, tout comme les dispositions du règlement du PLU.

Les OAP peuvent être utilisées sur différents types de secteurs (quartiers d'habitat ou d'activités, îlots, espaces publics, friches, etc.) et permettent ainsi :

- D'enclencher une dynamique de projet et de mieux comprendre l'application opérationnelle des projets de PLU,
- De travailler sur la programmation (typologies de logements, mixité des fonctions, densité, formes urbaines, ...), la desserte et le stationnement, ainsi que le traitement paysager et environnemental du site,
- De se projeter à moyen terme, avec des phasages d'ouverture des différentes zones à urbaniser.

Les communes devront veiller à ce que les bureaux d'étude sollicités pour l'élaboration de leur PLU soient compétents en matière de projet urbain et de paysage.



Extrait de l'OAP sur la filature-teinturerie de Nomexy (Studio Lada architectes - éolies urbanistes - R. Wacogne géologue)

### zonage LE ZONAGE ET LE RÉGLEMENT

Trois critères déterminants doivent être pris en compte dans la dénomination du zonage :

> **Le niveau de desserte du site** : la friche se situe dans une zone suffisamment équipée pour recevoir des constructions (classement en zone U), la zone n'est pas équipée (ou insuffisamment) pour être ouverte à l'urbanisation (classement en zone AU, à urbaniser)

> **La connaissance de la vocation future** : l'attitude à adopter dans le PLU face à une friche industrielle doit être mesurée et bien évaluée afin de comprendre les conséquences d'un classement. L'anticipation sur une vocation future doit également être mesurée en regard des risques de spéculation foncière (propriétaires).

- La vocation est connue ou affichée : exclusive/dominante d'activités économiques (UY), dominante urbaine (UA, UB ou UC)
- La vocation n'est pas connue : la commune peut utiliser un périmètre d'attente de projet d'aménagement global, pour bloquer toute construction ou installation d'une superficie supérieure à un seuil, dans l'attente de l'élaboration d'un projet par la commune, et ce, pendant une durée maximale de 5 ans.

> **La présence d'une pollution des sols** : la possibilité d'inscrire un indice de pollution « n » pour renforcer l'information et la sécurité des opérations (cf. page 53)

## DÉTERMINER LES CONDITIONS DE RÉAPPROPRIATION UNE FRICHE / DES HERITAGES

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.

### Ancienne filature PORTIEUX/VINCEY

#### Evaluer le bâti - Etat - potentiels - valeurs

Les bâtiments occupés (type hangars) sont en bon état et paraissent facilement ré-utilisables.

Les deux bâtiments remarquables (avec les tours et beffrois) sont dans un état parfois critique. Leur réhabilitation - souhaitable - implique une action à court ou moyen terme.

Les bâtiments dans un état très critique (risque d'effondrement) ou sans intérêt sont à démolir.



### Filature-Teinturerie-Centrale thermique-Tissage NOMEXY

La centrale thermique est un bâtiment imposant dont la démolition n'est pas envisageable. Sa réutilisation est possible mais nécessite des travaux assez importants.

Concernant la filature/teinturerie, l'entrée sud et la maison du gardien semblent «faciles» à se réapproprier. Les autres bâtiments en partie endommagés méritent une expertise (état, valeur de réutilisation...) sérieuse avant d'être démolis. Leur valeur architecturale (sheds, grandes surfaces couvertes...) permet d'imaginer un projet «sur mesure», qui peut être porteur d'une image valorisante pour habiter «autrement».



## LÉGENDE

-  Démolition nécessaire
-  Démolition à envisager  
Conservation possible (réhabilitation lourde)
-  Conservation (réhabilitation légère)

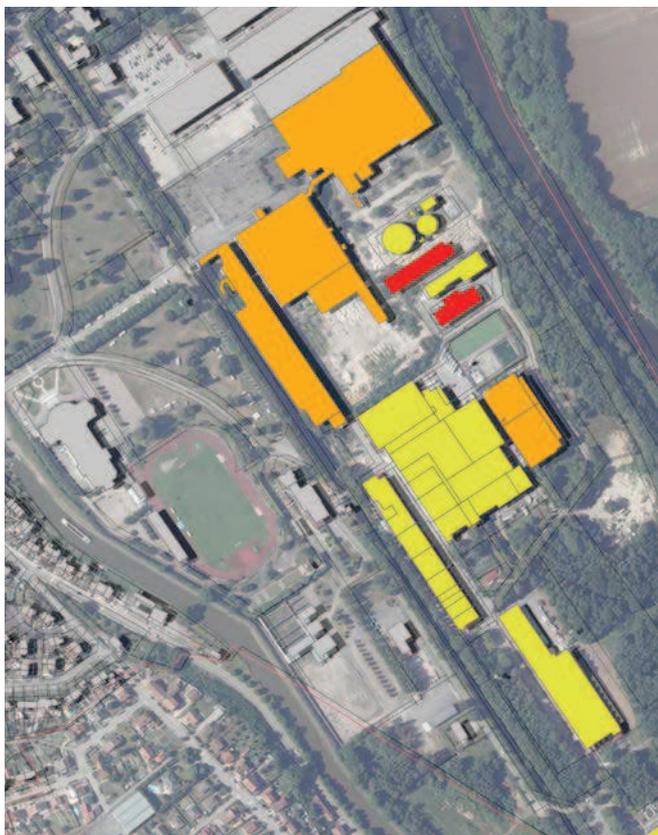
## Carte du potentiel de ré-utilisation du bâti \*

\*L'EPF-Lorraine a mené en 2005 une étude de diagnostic technique sur les bâtiments de la BTT à Thaon-les-Vosges. Il en résulte une fiche par bâtiment décrivant l'état général du bâti. Le même principe a été appliqué aux trois autres sites pilotes suite à une expertise «in visu», légère et qui devrait être complétée.

### Blanchisserie-Teinturerie de Thaon THAON-LES-VOSGES

Les bâtiments occupés actuellement (zone d'activités les Aviots + habitations) nécessiteraient une réhabilitation légère et économe.

Les autres bâtiments nécessiteraient une intervention plus lourde en cas de réhabilitation. Certains d'entre eux présentent des qualités urbaines intéressantes (voir page 35). L'EPF a accompagné la commune dans une évaluation complète du bâti et de potentiels de réutilisation.



### Anciennes tréfileries Conflandey HADOL/XERTIGNY

La plupart des bâtiments sont structurellement simples et nécessiteraient une réhabilitation légère (toiture notamment).

Le bâtiment qui longe la rue de la tréfilerie impliquerait une réhabilitation plus lourde (toiture, plancher).

Le bâtiment incendié est à démolir tout comme le seraient les deux petites maisons directement accolées aux hangars (situation inadaptée) - ou transformation des vocations.



## ENSEIGNEMENTS

# DES HÉRITAGES EN TRANSITION

Le Massif des Vosges a connu une grande période d'industrialisation au cours du XIXème siècle. Cela s'est traduit par l'édification d'un patrimoine industriel tourné, principalement, autour du textile (usines type filature, teinturerie, tissage, centrale de production d'énergie, mais aussi équipements culturels et sportifs, logements pour les ouvriers et leurs familles...). Ces témoignages d'une épopée qui a marqué les Vosges et les Vosgiens profondément font partie du patrimoine commun. Sa transformation est dans l'ordre des choses, sa disparition serait un deuxième traumatisme.

Le territoire du SCoT des Vosges Centrales a été le théâtre de cette grande période de développement, tout comme il a été fortement touché par la crise du textile dans les années 1960. Ainsi l'activité industrielle a disparu du territoire laissant avec elle des héritages visibles (architecture, paysage, infrastructures) et invisibles (pollution des sols).

## PATRIMOINES ARCHITECTURAUX

Transmettre un patrimoine suppose, en premier lieu, **d'avoir conscience de sa valeur**. Qu'elle soit exceptionnelle ou plus ordinaire, l'architecture industrielle s'est construite dans un souci d'efficacité, de fonctionnalité et de productivité qui constitue, a priori, un atout pour sa reconversion.

Certains sites ont **une réelle valeur patrimoniale** à l'instar de l'ancienne filature de Portieux-Vincey inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques. Au vu de son architecture remarquable et unique, sa réhabilitation apparaît comme une évidence.

D'autres sites (représentant la majorité des cas) ont une architecture plus ordinaire mais caractéristique de l'épopée industrielle (toiture shed, cheminée, ...).

Leur éventuelle reconversion répond plus à une **logique d'intervention raisonnée et mesurée, voire économe** que l'engagement d'un processus de démolition-reconstruction. **Le bilan énergétique** d'une démolition est de toute façon plus pénalisant que celui d'une reconversion.

La **non intervention** sur les friches présente **un risque réel de dégradations fortes** des bâtiments aboutissant parfois à des situations irréversibles. **Préserver la possibilité du choix** est indispensable. Il convient donc toujours d'agir avant le moment du «trop tard» !



Architectures industrielles remarquables et ordinaires se cotoient dans le territoire des Vosges Centrales.

## QUEL NIVEAU D'INTERVENTION ARCHITECTURALE?

Se pose alors le niveau d'intervention à prescrire sur les bâtiments. Trois attitudes peuvent être mises en avant, définissant « une hiérarchisation patrimoniale » :



**PRÉSERVER**



**TRANSFORMER**



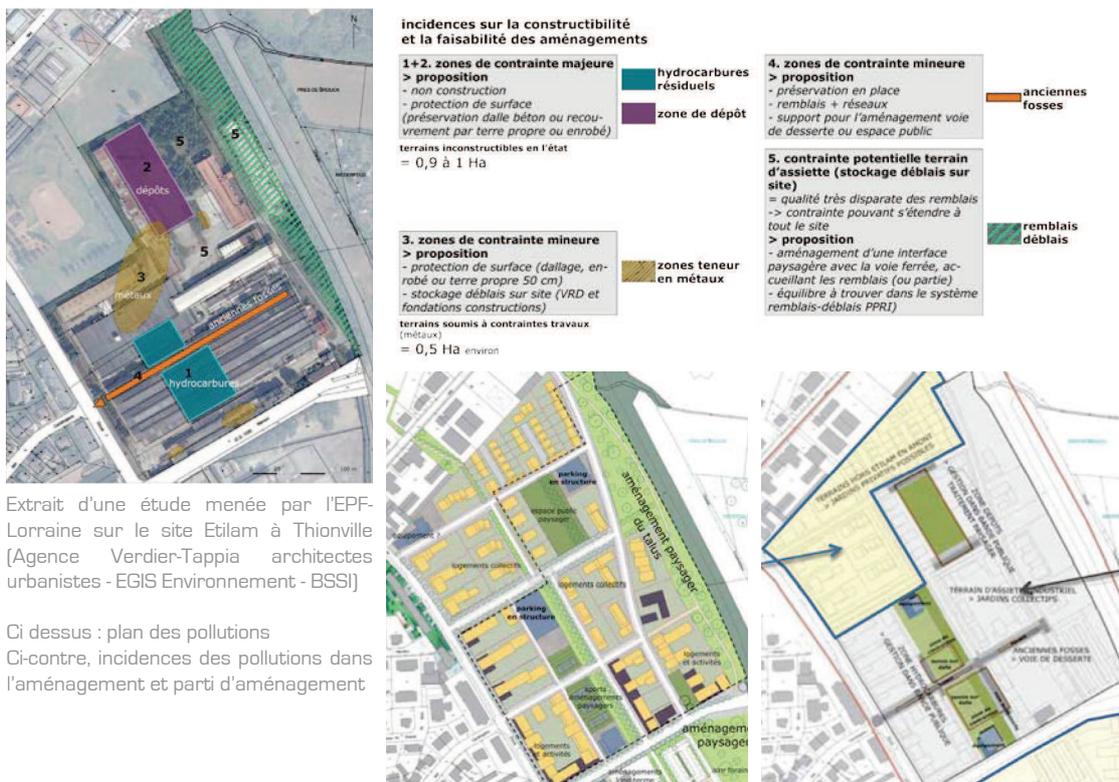
**RÉ-INTERPRÉTER**

## POLLUTIONS LIÉES AUX ACTIVITÉS PASSÉES

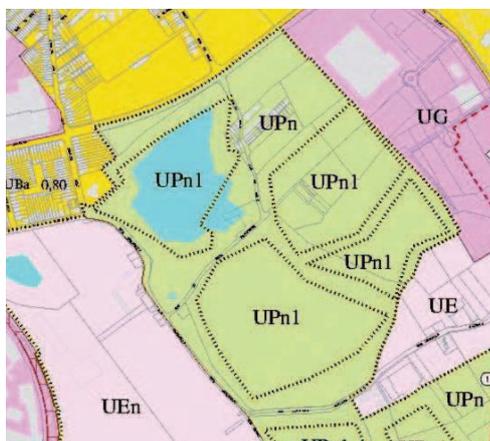
La pollution est une contrainte, elle doit être clairement cadrée et intégrée aux démarches de réaménagement, dès l'amont des projets. C'est le prix à payer pour économiser des sols agricoles et des aménagements coûteux de voirie et de réseaux... gageons que le pari devienne **plus rentable** tous les jours !

### GESTION DES POLLUTIONS : QUEL IMPACT POUR LE PROJET ?

La présence de pollutions (sous diverses formes) implique nécessairement des adaptations du projet d'aménagement. Ainsi, le plan de gestion des pollutions constituera un document de référence sur lequel s'articuleront les scénarios d'aménagement : il définira les pollutions présentes, les possibilités de traitement et l'incidence financière des solutions proposées (sur site ou hors site), les prescriptions de (non)-constructibilité, ...



### 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)

## DÉTERMINER 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** : les **objectifs territoriaux** (renforcement des polarités, lutte contre l'étalement urbain, optimisation des déplacements) et les **objectifs énergétiques** (prise en compte de l'énergie « grise » - c'est à dire celle qui a été utile à la construction initiale et qui est consommée et produite dans le site (production d'énergies renouvelables, ...).

### Ancienne filature PORTIEUX/VINCEY



#### Énergies renouvelables envisageables

- > Bois, méthane, paille pour cogénération
- > Solaire thermique et/ou photovoltaïque (sur toiture en particulier)

#### Autres enjeux environnementaux

- > Récupération de l'eau pluviale

### Filature-Teinturerie-Centrale thermique-Tissage NOMEXY



#### Énergies renouvelables envisageables

- > Bois, méthane, paille pour cogénération (surtout si réalisation d'équipements complémentaires, à vocation sportive, culturelle ou ludique > Tissage)
- > Solaire thermique et/ou photovoltaïque (sur toiture en particulier)
- > Éolien de dimension proportionnée au site (notamment prise en compte des nuisances sonores) > Tissage
- > Petit éolien en toiture > Centrale thermique

#### Autres enjeux environnementaux

- > Récupération de l'eau pluviale

## Applications potentielles aux sites-pilotes

Travail réalisé par le cabinet Archidée (Patrice Métivier en charge d'une AMO pour le SCOT sur l'urbanisme économe en énergie) en coopération avec l'équipe technique du SCoT des Vosges Centrales et notamment Alexis NOIROT, conseiller en énergie partagé

### Blanchisserie-Teinturerie de Thaon THAON-LES-VOSGES



#### Énergies renouvelables envisageables

- > Bois, méthane, paille pour cogénération
- > Solaire thermique et/ou photovoltaïque (sur toiture en particulier)
- > Petite hydraulique (présence d'une installation sur canal spécifique / privée - voir ci-dessous)

#### Autres enjeux environnementaux

- > Récupération de l'eau pluviale
- > Gestion « naturelle » des eaux usées

### Anciennes tréfileries Conflandey HADOL/XERTIGNY



#### Énergies renouvelables envisageables

- > Bois, méthane, paille pour cogénération
- > Solaire thermique et/ou photovoltaïque (sur toiture en particulier)
- > Petite hydraulique (à vérifier)

#### Autres enjeux environnementaux

- > Récupération de l'eau pluviale
- > Gestion « naturelle » des eaux usées

## ENSEIGNEMENTS

# RECONVERSION DE FRICHES INDUSTRIELLES ET ÉNERGIE

Dans le cadre de l'approche méthodologique sur la reconversion des friches industrielles à l'échelle du SCOT des Vosges Centrales, les préoccupations énergétiques doivent prendre leur place dans la réflexion et dans les objectifs à mettre en œuvre.

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

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

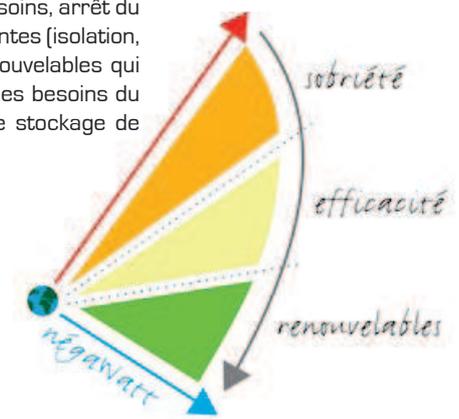
**La problématique des process et des espaces de production ;**

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

La question énergétique apparaît 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.

La réflexion énergétique s'inspire de la démarche NègaWatt (schéma ci-dessous).

La première étape « sobriété » consiste à arrêter le gaspillage (identification des besoins, arrêt du superflu...), la seconde étape « efficacité » est la mise en place de solutions performantes (isolation, système à haut rendement...). La dernière étape est le recours aux énergies renouvelables qui peut ainsi passer par la mise en place d'une production énergétique qui dépasse les besoins du site. Dans cette perspective, certaines friches peuvent ainsi devenir des lieux de stockage de déchets qui serviront, par exemple, à la méthanisation.



## SYNTHÈSE DES ENJEUX DÉCELÉS

- > Contexte du site (énergie grise, ...)
- > **Optimisation des process et des espaces de production (voir ci-contre)**
- > **Solaire thermique & photovoltaïque (voir ci-contre)**
- > Biomasse
- > Éolien et Géothermie
- > Hydraulique
- > Cogénération
- > Gestion des eaux pluviales et des eaux usées



## UN EXEMPLE DANS LE TERRITOIRE

### Nomexy

L'entreprise Ecologgia s'est implantée dans les anciens garages Bousac situés juste à côté de la Centrale thermique. La toiture, en shed, a été recouverte de 1 700 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques

### Coût des travaux :

1,7 millions d'euros (rénovation de structure comprise)

### Acteurs :

CME, Ecologgia Energies, Imhoff, Accrotir, VosgesCharpentes.



**Optimisation des process et des espaces de production**

Process de production	Conception des espaces
<p>Les process de production constituent souvent la principale source de consommation énergétique (fonction évidemment du type d'activité).</p> <p><i>Outre les potentialités de mutualisation, les améliorations concernant les outils de production (dans un sens élargi) et leur organisation peuvent être déterminants.</i></p> <p><i>De tels objectifs sont directement de la responsabilité des dirigeants de chaque entreprise (avec également à la clé des économies possibles).</i></p> <p><i>Une approche réalisée par le CEREN permet d'évaluer l'importance du gisement potentiel des économies d'énergies par des actions techniquement réalisables (performance des moteurs électriques, éclairage, production d'air comprimé et de froid, pompage, etc.); selon les cas, les économies réalisées peuvent être de plusieurs dizaines de % par rapport au total de l'énergie nécessaire au process de production.</i></p> <p><i>Les technologies du Smart Grid (réseau de distribution d'électricité intelligent) sont également porteuses d'efficacité énergétique.</i></p>	<p><i>Des aménagements réfléchis à l'échelle d'une zone d'activités et à celle d'une entreprise peuvent être favorables à la fois à une économie de foncier, à une limitation de certaines constructions (en évitant les doubles emplois) et à une réduction des consommations énergétiques (optimisation thermique des bâtiments, limitation des déplacements, énergie grise non consommée,...).</i></p> <p><i>A l'échelle de chaque bâtiment, en fonction de leur usage, la performance énergétique peut être recherchée :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientation favorable par rapport aux apports solaires et par rapport aux vents dominants;</li> <li>- Compacité des constructions;</li> <li>- Isolation renforcée (parois, toitures végétalisées, etc.);</li> <li>- Intégration de dispositifs passifs (puits canadien, ...) ou actifs favorisant les apports en énergies renouvelables (voir plus loin).</li> </ul> <p><i>NB: De par leur surface de bâtiment, les friches industrielles présentent de nombreux poteaux de soutènement (sources de ponts thermiques) et des accès trop limités à la lumière naturelle. Ces critères demandent une vigilance particulière en cas de réhabilitation.</i></p> <p><i>L'anticipation sur les potentialités d'extension et de transformation (avec éventuellement l'ouverture vers d'autres usages ultérieurs) peuvent être propices à de futures économies d'énergie grise.</i></p> <p><i>Des démarches de type "Approche Environnementale de l'Urbanisme" et "Haute Qualité Environnementale" sont tout à fait opportunes... ainsi que la visée de certains labels.</i></p>

**FOCUS** Solaire

Solaire thermique	Solaire photovoltaïque
<p><b>Principe :</b> Le capteur solaire thermique "absorbe" le rayonnement solaire reçu et réchauffe ainsi un fluide calorporteur grâce à des tuyaux.</p> <p><b>Usages :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Surtout production d'eau chaude;</li> <li>- Possibilité pour chauffage et refroidissement;</li> <li>- Dans certains cas pour le process de production lui-même.</li> </ul> <p><b>Conditions de mise en oeuvre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité de surfaces proportionnées aux objectifs d'utilisation sur place;</li> <li>- Inclinaison des panneaux adaptée à la latitude du lieu (orientation optimale entre sud-est, sud et sud-ouest), en s'assurant de l'absence ou du faible risque d'ombres portées;</li> <li>- Une utilisation en couverture est la solution optimale (évite ainsi double emploi foncier et constitue également le matériau de couverture);</li> <li>- La chaleur ainsi produite peut être utilisée en dehors du lieu de production, mais à proximité immédiate pour bénéficier d'un maximum de calories produites.</li> </ul>	<p><b>Principe :</b> Le capteur photovoltaïque produit de l'électricité par conversion de l'énergie solaire grâce à l'excitation d'électrons.</p> <p><b>Usages :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Production locale d'électricité pour l'éclairage, la ventilation, la bureautique,... (besoin de stockage par des batteries et/ou recours à d'autres sources d'approvisionnement pour pallier aux absences d'apport solaire);</li> <li>- Le plus couramment, revente à EDF qui l'intègre dans son réseau.</li> </ul> <p><b>Conditions de mise en oeuvre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité de surfaces proportionnées aux objectifs (réutilisation sur place) ou plus grande surface possible dans le cas d'une revente d'électricité à EDF (en fonction des potentialités d'investissement);</li> <li>- Inclinaison des panneaux adaptée à la latitude du lieu (orientation optimale entre sud-est, sud et sud-ouest), en s'assurant de l'absence d'ombres portées; bien que moins performant à l'unité de surface, le captage photovoltaïque peut être mis en oeuvre sous forme d'une "membrane" pouvant s'adapter à toute forme (toiture plate,...);</li> <li>- Le capteur peut être utilisé en élément de couverture (également en pare-soleil, ombrière de protection,...).</li> </ul>

Travail réalisé par le cabinet Archidée (Patrice Métivier en charge d'une AMO pour le SCOT sur l'urbanisme économe en énergie) en coopération avec l'équipe technique du SCoT des Vosges Centrales et notamment Alexis NOIROT, conseiller en énergie partagé.