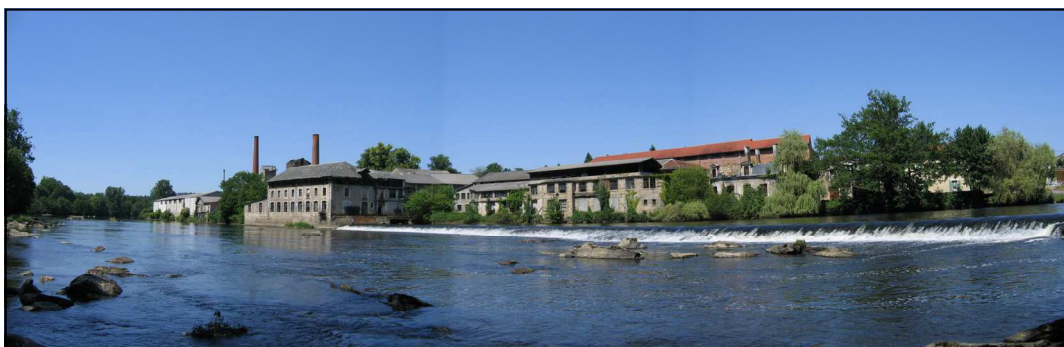


Étude de faisabilité sur la requalification des friches industrielles des bords de Vienne à Saint-Junien et Saint-Brice-sur- Vienne (87)



DIAGNOSTIC



Juliette BATAILLE
Camille DANET
Thomas GORGET
Virginie LEMARTINEL

Tuteur :
M. Jean-Paul CARRIERE

Rapport de stage de groupe
Magistère 2

Septembre 2005

Étude de faisabilité sur la requalification des friches industrielles des bords de Vienne à Saint-Junien et Saint- Brice-sur-Vienne (87)

DIAGNOSTIC

Rapport de stage de groupe
Magistère 2

Septembre 2005

Tuteur :
M. Jean-Paul CARRIERE

**Juliette
BATAILLE**

**Camille
DANET**

**Thomas
GORGET**

**Virginie
LEMARTINEL**



REMERCIEMENTS

Avant toute chose, il convient de remercier toutes les personnes qui ont pris le temps. Pris le temps de nous répondre, de nous renseigner, ou même de nous contacter, et pris le temps de nous rencontrer, ou de nous accompagner sur le terrain et au jour le jour... Bref toutes celles, et tous ceux, qui ont contribué de près ou de plus loin, et sous quelque forme que ce soit, à la constitution de ce dossier.

A ce titre, nous remercions le Président, M. Joël Ratier, et l'ensemble du personnel de la Communauté de Communes Vienne-Glane pour leur gentillesse, et tout particulièrement :

- M. Alain BERTHELIN, pour sa porte de bureau toujours ouverte,
- Melle. Aurélie REGEASSE, pour sa disponibilité et son efficacité difficilement égalables,
- Melle. Catherine GUILLON, pour ses renseignements,
- Catherine, pour ses sympathiques « p'tits loups » et surtout sa capacité à apaiser le stress « d'avant-présentation »...

Et toutes les autres personnes :

- M. Pierre IZARET, pour tout, et sa femme Christiane, pour le reste
- M. Jean-Claude ARENA, pour sa passion et sa faculté à faire de la rue un lieu de vie
- M. Jean-Pierre FAURENT pour sa générosité, et professionnelle, et humaine
- Mme. Ginette FELIX, pour nous avoir fait partager ses passions
- Mme. Cécile MARIE et Mme Maryse, pour cette cohabitation paisible pendant trois mois
- M. Emmanuel BAROULAUD (dit Manu), pour son aide et toutes les autres attentions
- Melle Blandine LAMY, pour ses journées « portes ouvertes » du site de Lagarde
- M. Franck BERNARD, pour ses connaissances historiques et sa visite, forte en émotions, du site du Goth
- La famille COLOMBIER pour leur patience et leur compréhension
- M. Pierre VILOUTREIX, pour sa passion du papier
- M. Fabien BEGEY, pour tout ce temps qu'il nous a fait économiser
- M. Lucien DUSSOCHAUD, pour ses contacts
- Mme. Pascale DUPUY, pour ses conseils avisés
- M. Hugues LE MERRE, pour ses renseignements précieux
- Mme. Edith BARREAU, pour nous avoir consacré un après midi
- M. Didier BRANDY, pour ses formules détonantes
- M. Alain LE PIOUFLE, pour son intérêt porté au projet
- M. Bruno JOFFRE, pour sa métaphore de la greffe
- M. Yoann BRIZARD, pour nous avoir fait partager ses idées de projets
- M. Jacques VIGIER, pour sa passion de randonneurs
- M. Kees TROMMEL, pour sa visite du Moulin Codet
- Sébastien et Bertrand, pour leurs superbes photos au flou artistique séduisant
- Antoine, pour son bel effort de bureautique
- Mme. Béatrice GORGET, pour son ravitaillement hebdomadaire
- Et puis nos moyens de locomotion divers, pour avoir fait de nous des stars locales, voire intercommunales...

Cette liste ne serait pas complète sans remercier chaleureusement notre tuteur de stage, M. Jean-Paul CARRIERE, pour sa diligence et son suivi stimulant de tous les instants.

Enfin, merci Flore.





INTRODUCTION GENERALE

La Communauté de Communes Vienne - Glane [CCVG] se trouve dans l'ouest du Limousin, aux portes de la Région Charente. Elle a été créée en décembre 2000, sous la forme d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunal. Elle est constituée des communes de Saint-Junien, Javerdat, Oradour-Sur-Glane, Saint-Victorien, Saint-Brice-Sur-Vienne, Saint-Martin de Jussac, Chaillac-Sur-Vienne et Saillat-Sur-Vienne et regroupe 18 982 habitants au dernier recensement de la population (1999). Située à trente kilomètres à l'ouest de Limoges elle subit directement les effets de la croissance économique et démographique de la capitale régionale. En effet, le coût du foncier de l'agglomération limougeaude ayant beaucoup augmenté ces dernières années, les ménages et les entreprises se reportent désormais sur les communes périphériques, et notamment sur le territoire de la Communauté de Communes. Dans ce contexte, le territoire communautaire constitue un espace attractif, qui se distingue des autres communes de la Haute-Vienne par son dynamisme économique ainsi que par la qualité et la diversité des services qu'il propose. Aujourd'hui la principale préoccupation de la Communauté de Communes est de réguler l'accueil de ces nouveaux arrivants afin d'assurer un développement équilibré du territoire. Elle doit recomposer l'espace, repenser la destination de son territoire afin de définir précisément les zones à bâtir et les espaces naturels à préserver.

Or l'espace communautaire a hérité de son passé industriel des sites aujourd'hui inutilisés. Témoignages de l'activité mégissière et papetière, ces bâtiments implantés tout au long de la Vienne ont assuré le développement de la région au début du siècle. Mais désormais, la majorité des entreprises a fermé et les bâtiments, laissés à l'abandon, se détériorent peu à peu. Cependant, depuis quelques années un regain d'intérêt est accordé aux friches : ces sites inutilisés apportent une alternative intéressante à la pression foncière actuelle. Le site bénéficie en effet d'un cadre de qualité alliant proximité de la ville et environnement naturel exceptionnel des bords de Vienne ; cadre d'autant plus intéressant qu'il se prolonge sur plusieurs kilomètres, les friches occupent en effet les bords du fleuve sur environ vingt hectares.

Elément incontournable du paysage et de l'histoire du territoire communautaire, enjeu foncier majeur, les friches industrielles de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne suscitent aujourd'hui de nombreuses polémiques. Faut-il réhabiliter les anciennes usines, symboles d'un prestigieux passé industriel, ou au contraire détruire ces bâtiments en partie délabrés afin que les habitants puissent se réapproprier les bords de Vienne ? Est-il possible de profiter de cette situation géographique attrayante pour réimplanter des activités ou bien les contraintes naturelles et législatives liées au site empêchent-elles toute nouvelle affectation ?

La réhabilitation des friches industrielles apparaît donc comme un projet complexe. Tout d'abord car elle répond à des objectifs divergents :

- préservation du paysage et conservation du patrimoine historique,
- protection de l'environnement et implantation d'activités.

Une difficulté également accrue par la nature de l'opération menée : réhabiliter un bâtiment ne se résume pas à lui rendre son état initial ni au contraire à le modifier dans sa totalité. Il s'agit de proposer une alternative, de sélectionner une partie des bâtiments afin de les remettre en état. Pour obtenir un projet final cohérent, l'ensemble de ces variables doivent être intégrées dans une réflexion globale menée par un acteur unique.



Aujourd'hui la Communauté de Communes est l'acteur référent de ce projet, elle détient en effet la compétence « requalification des zones de friches industrielles ». C'est donc elle qui a commandité ce stage ayant pour objectif de réaliser **une étude de faisabilité sur la réhabilitation des friches en bords de Vienne sur les communes de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne**. Ainsi le but de ce travail, et professionnel, et universitaire, est de proposer un projet commun à l'ensemble des friches et de déterminer dans quelle mesure il est réalisable.

Cette étude se déroulera en trois parties, chacune donnant lieu à un dossier distinct.

1. **Le diagnostic** : première étape de l'étude, il s'attache à comprendre l'existant. Il se divise en trois parties. Tout d'abord, l'analyse du territoire communautaire, puis une deuxième partie qui détaillera ce qui fait aujourd'hui l'identité du territoire communautaire, et plus spécifiquement de la commune de Saint-Junien, c'est-à-dire son histoire industrielle. Et enfin, la dernière partie s'attachera à décrire l'héritage de ce passé, les friches industrielles.

2. **Le cadre d'intervention** : une fois dégagés les besoins du territoire et l'enjeu que représentent les friches industrielles, il s'agira de déterminer le mode de gestion du projet. Divisé en trois parties, le cadre d'intervention définira tout d'abord les objectifs à atteindre. Il détaillera ensuite les acteurs pouvant apporter une aide financière ou technique à la réalisation du projet et terminera par le choix d'une structure porteuse et de ses moyens d'actions.

3. **Les propositions** : dernière partie, les propositions d'aménagements détailleront site par site les aménagements proposés. Plusieurs scénarii seront évoqués, mais seul le scénario principal, fera l'objet d'une description précise.

Un document de synthèse vient compléter ces trois dossiers. Ce fascicule, qui s'adresse en priorité aux élus de la CCVG, fut distribué lors de la commission « Aménagement de l'espace » et « Habitat - Cadre de vie » du 1^{er} juillet 2005.

La démarche de ce travail éclaircie, il convient à présent de préciser la nature de l'objet étudié, les friches industrielles. Avant tout, qu'est ce qu'une friche industrielle ?

Le premier usage du terme "friche" concernait l'agriculture, il désignait alors un champ non exploité. Si les causes peuvent être multiples : terre abandonnée, inculte ou affectée à d'autres usages, elle était essentiellement caractérisée par le fait d'être inutilisée. De même, les apparences d'une friche peuvent être multiples, elle peut être bâtie ou non, en centre ville ou en milieu rural, grande ou petite, mais elle conserve toujours cet aspect vacant et à l'abandon. Une friche industrielle est donc un site cumulant les trois attributs suivants : un espace destiné à l'industrie, inutilisé et non entretenu.

C'est tout d'abord un espace destiné à **l'industrie**. Les friches industrielles sont des bâtiments anciennement destinés au secteur secondaire. Nés de la révolution industrielle, ils sont les témoins d'un tournant majeur dans les conditions de travail et dans le quotidien. Ils représentent le passage d'un travail artisanal à une production industrielle, ils sont **la mémoire du territoire**. Ces lieux présentent donc un intérêt à la fois pour l'histoire sociale et le développement économique de l'espace. Pourtant, en dépit de cet héritage historique, **l'intérêt des industries n'est pas reconnu**. Le passé qu'elles représentent reste souvent douloureux, les anciens ouvriers hésitent à se souvenir d'un travail pénible et monotone. Tout comme les métiers, l'intérêt des bâtiments est rarement admis. Fonctionnels et relativement récents, ils se démarquent des édifices classés, des monuments historiques et sont par conséquent peu protégés.





Ensuite, c'est un espace **non entretenu**, qui peut connaître plusieurs types de dégradation. La première provient de la contamination du site suite à l'activité passée. **La pollution** du terrain se révèle plus au moins importante selon l'histoire économique du lieu et la nature des dépôts. Le second type de détérioration résulte des **avaries du temps**, auxquelles il faut parfois ajouter le **vandalisme**. Non entretenus, les bâtiments se dégradent rapidement. Cette détérioration conforte l'image obsolète du lieu, et nuit à l'identité du territoire. Le travail de dépollution est donc bénéfique sur de nombreux points de vue mais ardu à mener. La requalification de ces vastes bâtiments est en effet coûteuse. Elle demande donc une forte implication politique.

Enfin, c'est un espace **inutilisé**. Une fois fermées, les industries restent délaissées et abandonnées. Elles n'ont plus d'usage économique et sont alors parfois investies par des activités dites informelles. Elles deviennent des lieux de transition, en attente d'une attribution. C'est cette absence de destination qui caractérise le plus les friches. Un terrain inoccupé pour un temps bref n'est pas considéré comme une friche. Les anciens sites industriels constituent donc des lieux intermédiaires. Vastes et vides, les bâtiments se prêtent à des usages très variés, leur destination est relativement souple.

La réhabilitation des friches industrielles apparaît donc comme une opération au fort potentiel qui permet de combiner des intérêts multiples. En accueillant de nouvelles activités sur une zone déjà bâtie elle permet en effet de concilier renouvellement de la ville, préservation de l'espace naturel et valorisation du patrimoine historique.

Cette étude s'attachera à démontrer que loin d'entraver le développement de la Communauté de Communes, les friches, et surtout les actions qui y seront menées, pourront participer à une croissance saine et équilibrée du territoire. Les réhabiliter c'est garantir l'identité et l'attractivité de la commune, c'est-à-dire concilier préservation de la qualité de vie du territoire et soutien au développement économique et démographique.

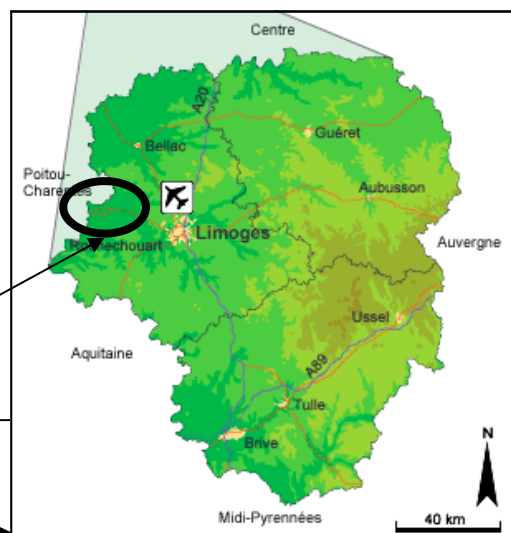


INTRODUCTION

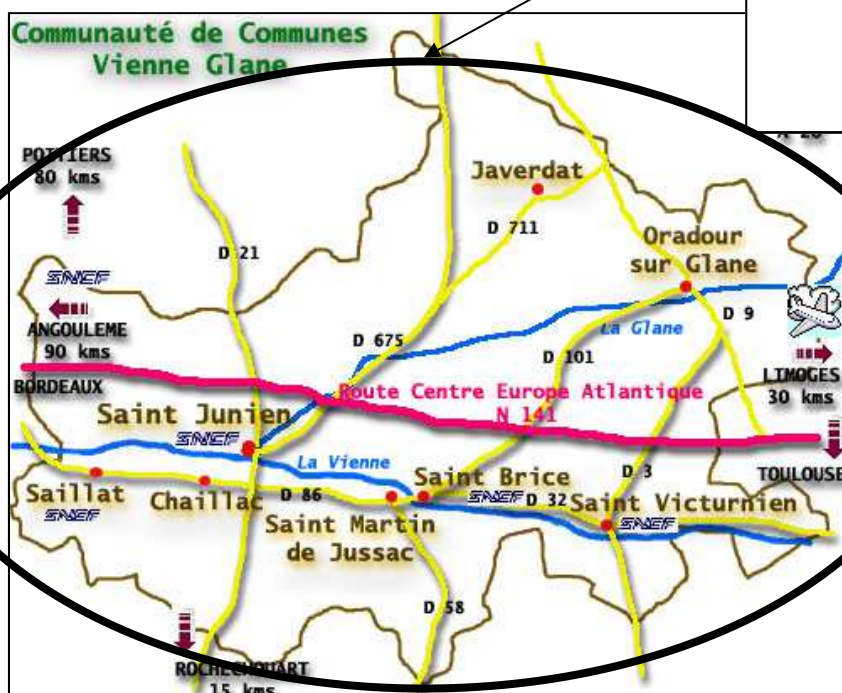
Ce diagnostic permettra de mieux comprendre le fonctionnement de la Communauté de Communes Vienne - Glane. Cette étude de l'existant se fera toujours à la lumière des interrogations et de la problématique exposées précédemment, dans l'introduction générale. Pour ce faire, nous passerons d'une approche générale de la CCVG à l'analyse détaillée des friches en trois temps :

- tout d'abord, **l'analyse du territoire communautaire**, afin de mettre en avant son fonctionnement général et ses caractéristiques, ses atouts et ses besoins. Cette présentation de la Communauté de Communes sera abordée au travers des liens qu'elle entretient avec Limoges. Il s'agira de voir comment le territoire intercommunal peut profiter de la proximité de la capitale régionale sans pour autant perdre son identité et son dynamisme interne.
- puis nous traiterons d'un élément fondamental de l'identité du territoire communautaire, et plus spécifiquement de la commune de Saint-Junien, c'est-à-dire son **histoire industrielle**.
- la dernière partie décrira enfin l'héritage de ce passé, **les friches industrielles**. Il s'agit ici d'établir un diagnostic bâti et paysager des friches, ainsi que de recenser l'ensemble des contraintes naturelles et législatives qui conditionneront le projet de réhabilitation.

Région Limousin

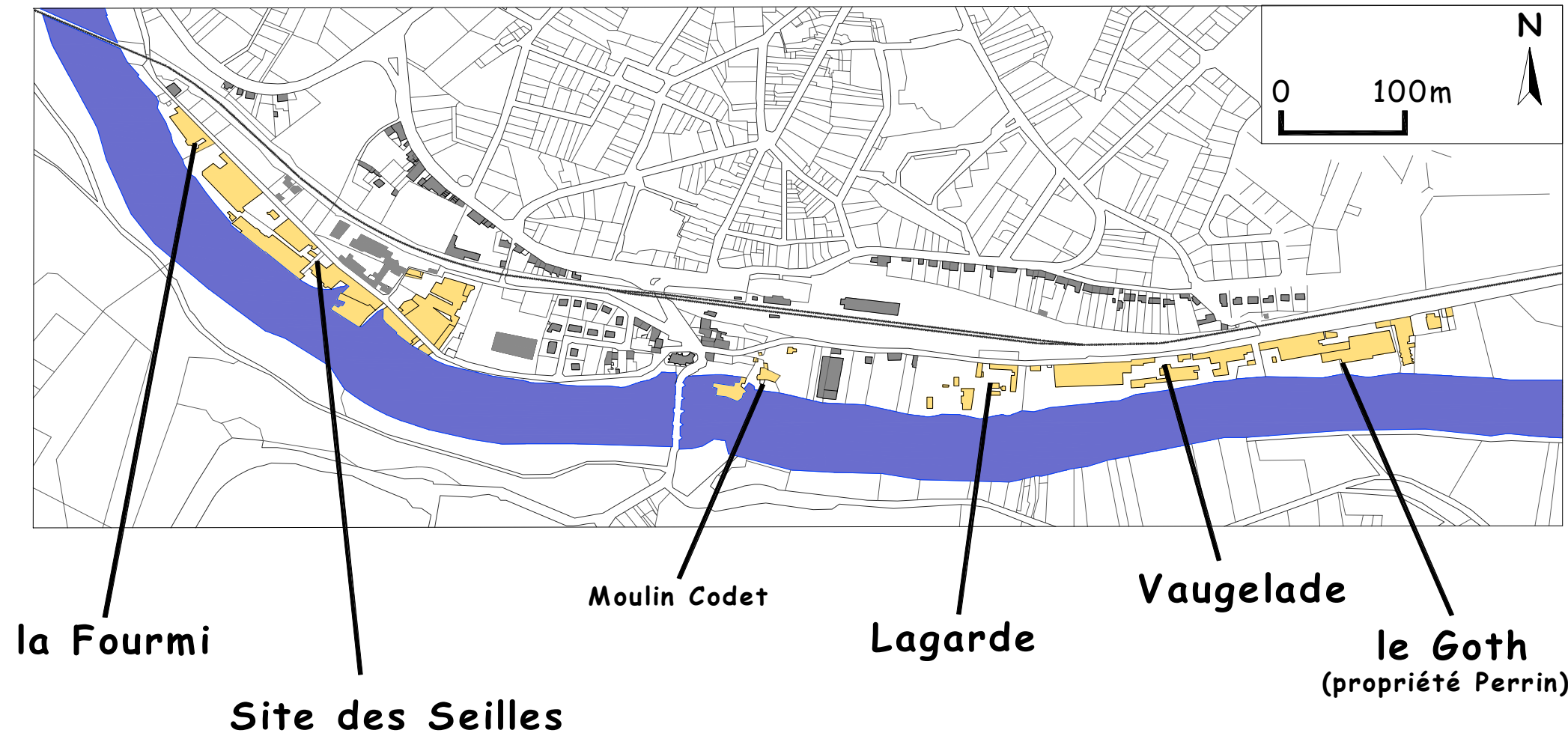


Territoire de la CCVG



Sources :
www.cr-limousin.fr
www.cc-vienne-glane.fr

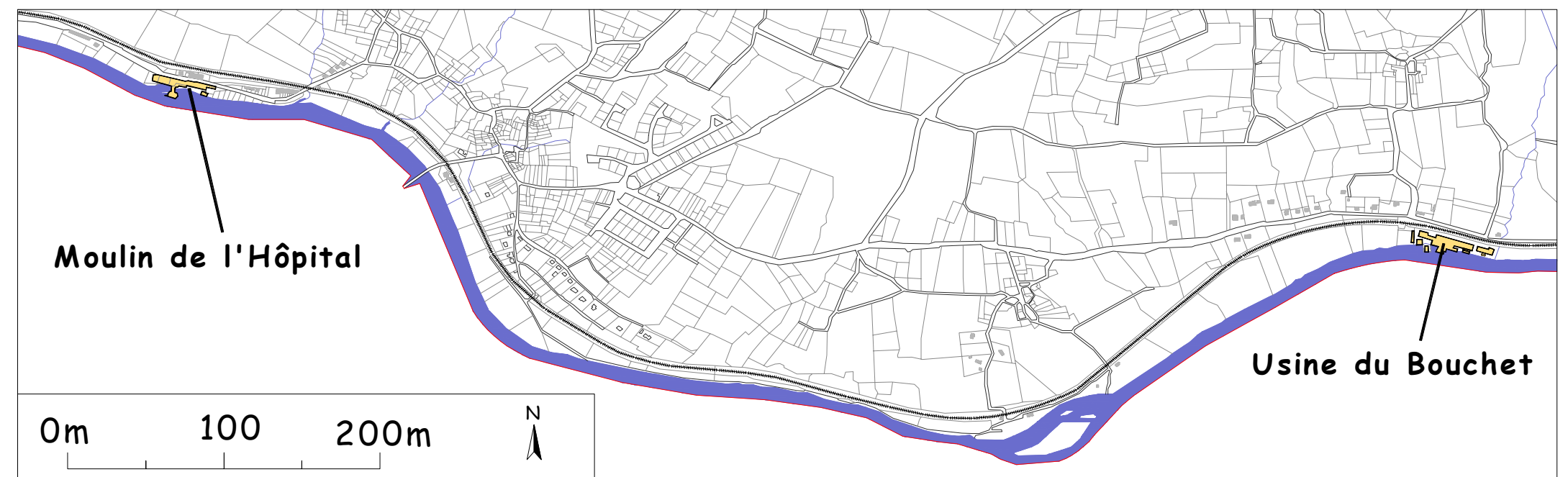




Commune de Saint-Junien

Localisation des friches industrielles

Commune de
Saint-Brice-sur-Vienne





PREMIERE PARTIE

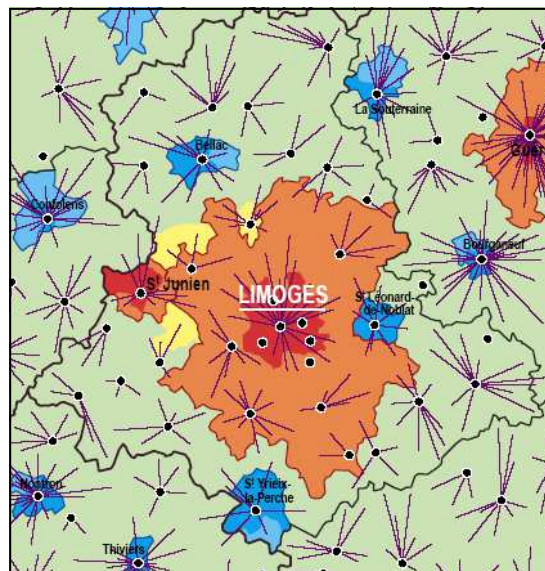
Un territoire communautaire attractif et structuré autour de la ville de Saint-Junien





INTRODUCTION

Malgré une dynamique interne indéniable polarisée par la commune de Saint-Junien, l'analyse de la situation de la Communauté de Communes Vienne - Glane doit, avant tout, être abordée au travers des rapports que cette dernière entretient avec Limoges. En effet, la position du territoire communautaire par rapport à l'agglomération limougeaude influence, voire conditionne, son développement et son avenir à plus ou moins long terme. Alors que Saint-Junien représente le deuxième pôle économique et urbain de la Haute-Vienne, nous voyons sur la carte ci-contre que la CCVG dans son ensemble tend à être absorbée, à très court terme, par l'aire urbaine de Limoges. Dès lors, comment la Communauté de Communes doit-elle envisager son développement ?



Source : INSEE & IGN— Organisation territoriale de l'emploi et des services , édition

Il semble donc primordial d'intégrer cette relation dans notre état des lieux.

Nous verrons ainsi que la CCVG jouit d'un cadre économique « interne » vivant, relayé par de nombreux équipements et services. Situation propice, avec Saint-Junien qui joue bien son rôle de locomotive, entraînant dans son sillon le reste des communes. En quoi la proximité de Limoges peut-elle constituer un contexte favorable à ce dynamisme communautaire ?

Cependant, cette proximité a également des effets négatifs sur la Communauté de Communes. En effet, comment concilier une croissance équilibrée, qui passe indubitablement par le rapprochement avec la capitale régionale, et la préservation d'un espace communautaire aux forts potentiels ?

Par exemple, ces questions trouvent toute leur pertinence dans le domaine du tourisme. Ainsi, l'exploitation et la valorisation des richesses patrimoniales (naturelles et bâties) du territoire passent par leur mise en réseau à diverses échelles (communautaire, départementale, régionale, voire nationale), afin de fixer les flux touristiques sur la CCVG.

Autant de questions qui démontre le délicat positionnement de la Communauté de Communes vis-à-vis de l'agglomération limougeaude : comment rester maître de son destin, et donc conserver son identité et sa dynamique propre, tout en profitant de la proximité de Limoges, proximité qui tendra, quoiqu'il arrive, à se renforcer ?



I. Saint-Junien un pôle structurant dynamique

La Communauté de Communes Vienne - Glane se distingue des autres communautés de communes de la Haute-Vienne par son dynamisme. Deuxième pôle économique et démographique du département, il s'agit du seul territoire qui ne dépende pas entièrement de Limoges. Toutefois, la CCVG ne peut se passer de Limoges. Son principal atout, un cadre économique attractif, reste en partie tributaire de la proximité de la capitale régionale, qui alimente le tissu industriel communautaire.

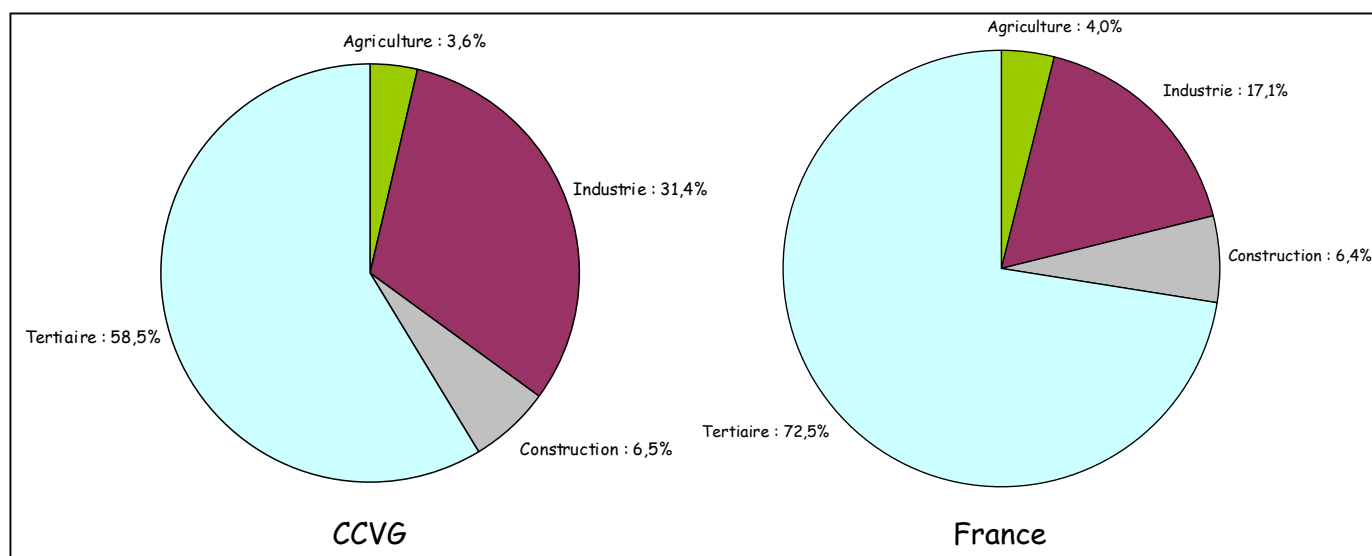
Nous verrons que ce sont ces échanges avec Limoges qui font la force et la singularité de la Communauté de Communes.

A. Présence d'une dynamique interne

A.1. Une dynamique industrielle

La Communauté de Communes est animée par une véritable dynamique. Deuxième bassin d'emploi du département, troisième pôle industriel de la région, elle exerce une forte attraction sur les communes voisines. Cette croissance se veut essentiellement portée par le secteur industriel qui représente encore plus de 30% des emplois (moyenne nationale : 24%).

Répartition des emplois par secteurs d'activité



Source : INSEE, recensement de la population 1999

Réalisation : groupe CESA

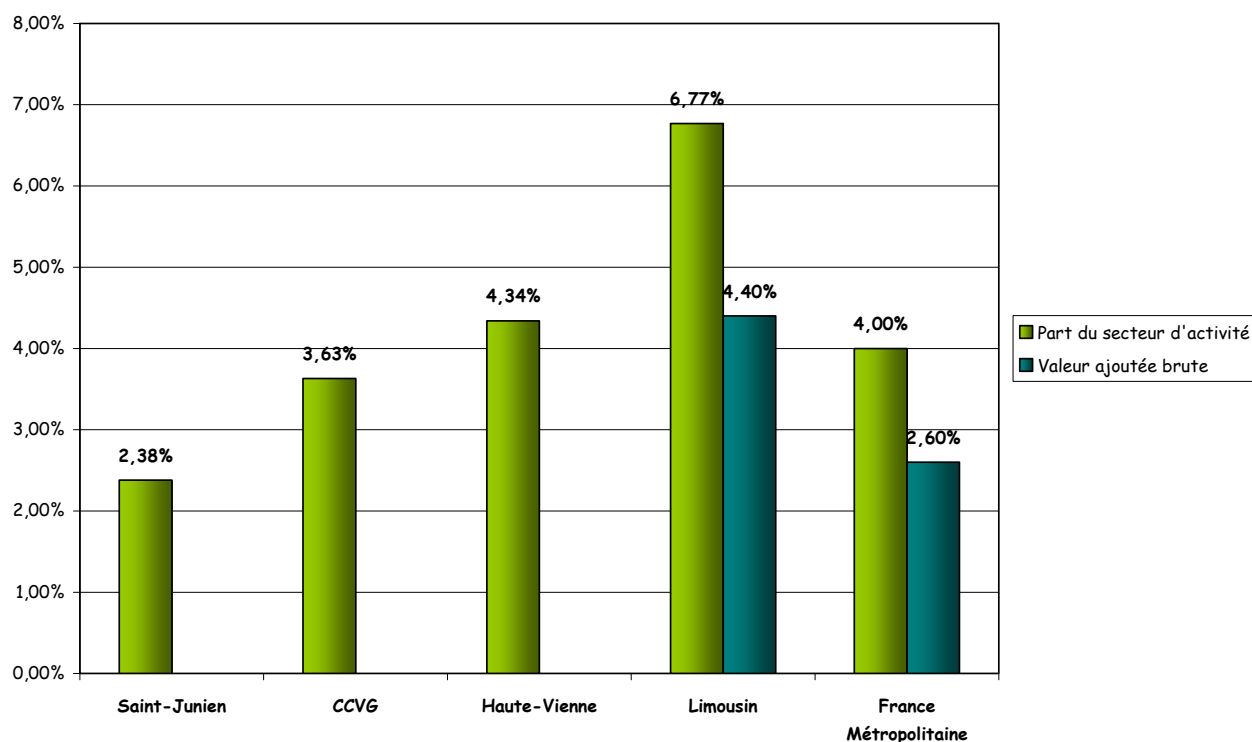
Les autres secteurs d'activité sont peu développés. Le tourisme, qui fera l'objet d'une partie ultérieure, est peu important. Le secteur tertiaire s'avère quelque peu en retrait. Outre les transports, les services aux entreprises et l'hôtellerie-restauration, les activités de services n'ont pas une présence très marquée sur le territoire (31% des établissements contre 39% pour le département). [CCI de Limoges et de Haute-Vienne, 2005] Quant à l'offre commerciale, elle s'avère de bon niveau, « grâce » à Saint-Junien qui exerce une véritable domination sur les communes voisines au moyen de structures étoffées, associant grande distribution et commerce de proximité.





L'agriculture est sous représentée par rapport à la moyenne régionale : les traditions de culture maraîchère et d'élevage bovin sont menacées par l'extension urbaine et la hausse du prix de la terre.

Part de l'agriculture dans l'économie locale : emploi et valeur ajoutée



Source : INSEE, RP 1999

Réalisation : groupe CESA

Le territoire communautaire se veut donc avant tout tourné vers le secteur secondaire. Il offre en effet un espace propice au développement des industries.

A.2. Un cadre économique accueillant

Le territoire bénéficie d'un cadre économique favorable. Il jouit d'une part d'une image et d'un savoir faire uniques, hérités de la tradition industrielle, et d'autre part d'un climat politique favorable puisque les collectivités s'impliquent dans le développement et la promotion du territoire.

Le cadre économique favorable résulte tout d'abord d'une **forte implication des collectivités** qui découle d'une volonté de fixer sur son territoire des entreprises. L'intervention de la CCVG peut se faire à divers niveaux. Pour exemples, la création de la pépinière d'entreprises intercommunale (zone industrielle [ZI] du Pavillon à Saint-Junien) doit faciliter l'installation des jeunes entreprises sur le territoire ; et le maintien du groupe papetier COFPA sur l'espace communautaire a été rendu possible par la viabilisation et l'offre d'un terrain en ZI. Actuellement, la Communauté de Communes ressent le besoin d'investir dans des locaux intermédiaires afin d'accompagner le développement des entreprises.

Outre cette volonté politique le territoire bénéficie d'un **héritage industriel** :

- En effet, si les industries traditionnelles du cuir et du papier ont globalement connu un fort repli ces trente dernières années, quelques entreprises de papeterie sont parvenues à maintenir une activité importante. La tradition du travail manuel, l'obligation de s'adapter aux innovations mécaniques et à la demande ont affiné les connaissances et constitué un terreau fer-



tile pour de nouvelles industries. Ainsi, les plus importantes industries actuellement installées sur le territoire communautaire, comme SMURFIT, International Paper ou la COFPA, sont d'anciennes entreprises papetières rachetées par de grands groupes nationaux voir multinationaux.

- Ce passé industriel survit également à travers les mégisseries et les ganteries. Bien que peu nombreuses, elles ont conservé leur renommée nationale, et à ce titre jouent donc un rôle essentiel en terme d'image.

A.3. Une nécessité de diversification et de valorisation

Aujourd'hui ces grandes entreprises sont les moteurs du territoire. Les activités du papier emploient à elles seules près de 1 750 personnes, soit 60% des 2 837 emplois du secteur secondaire sur la Communauté de Communes ! [CCI Limoges et Haute - Vienne, 2005] Elles font vivre également de nombreuses activités complémentaires, aussi bien dans le secteur primaire, (International Paper emploie ainsi 1 500 bûcherons), que dans le secteur tertiaire. De nombreuses Petites et Moyennes Entreprises et Industries [PME-PMI] se consacrent ainsi aux services aux entreprises.

Il existe donc un véritable risque de dépendance vis à vis de ces grands groupes. L'accueil de nouvelles activités, le renforcement du tissu de PME pourraient offrir une diversification aux entreprises du papier.

Les industries actuelles se sont modernisées, elles ne conservent qu'un faible héritage de leur activité traditionnelle artisanale. Revaloriser ces savoir-faire locaux participerait tout d'abord à renforcer le tissu économique local. Cela permettrait également de conforter un métier artisanal qui a aujourd'hui tendance à se perdre. Enfin, ce soutien affermirait l'identité du territoire et faciliterait sa promotion.

La principale force du territoire communautaire est de proposer un tel cadre économique favorable à l'implantation d'industries. Le territoire de la CCVG ne constitue plus en lui-même le facteur déterminant l'installation des industries (comme c'était le cas jusqu'au début du siècle), il les accueille. L'espace communautaire est donc tributaire de territoires générateurs d'activités. Dans le cas présent il s'agit de Limoges qui alimente l'espace à la fois en capitaux, en matière grise et en main d'œuvre.

B. Un contexte favorable : la proximité de Limoges

La CCVG compte dans ses rangs la deuxième ville du département qui polarise l'espace intercommunal. Saint-Junien bénéficie largement de la proximité de Limoges. Quelles sont les relations existantes entre les deux villes ? Et en quoi le développement économique de la CCVG est-il tributaire de l'agglomération limougeaude ?

B.1. Un réseau de communication dense

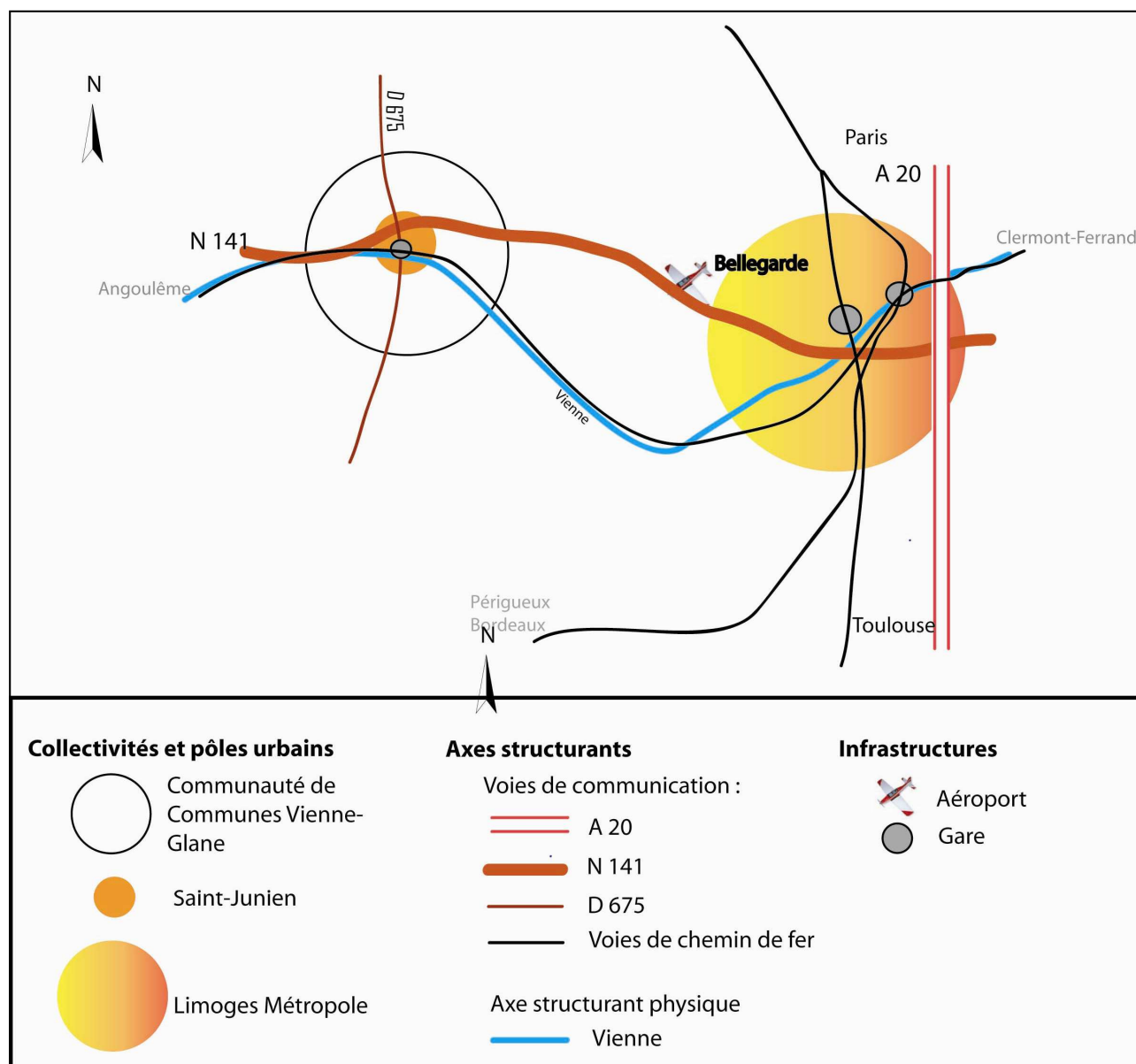
La route nationale N141, qui traverse le territoire communautaire, relie Angoulême à Limoges. Cet axe rend donc la Communauté de Communes aisément accessible à ces deux pôles économiques majeurs. Cette nationale a été déviée et doublée en partie à l'entrée de Saint-Junien pour faciliter les liaisons avec Limoges. La capitale régionale n'est donc plus qu'à environ 30 minutes en voiture. Elle constitue un carrefour de première importance car elle concentre grand nombre d'infrastructures de transport :





- l'A20 qui relie Paris à Toulouse ;
- l'aéroport de Bellegarde qui permet une liaison régulière avec la capitale, Lyon et la Grande-Bretagne ;
- les deux gares SNCF.

La CCVG : un territoire aux portes d'un nœud de communication majeur



Sources : cartes IGN

Réalisation : groupe CESA

Il s'agit d'un atout majeur pour l'implantation de nouvelles activités. Les entreprises locales, majoritairement industrielles, ont besoin de trajets réguliers de poids lourds et d'accès aisé à l'aéroport (marché international, liaison avec Paris). En outre, cette accessibilité s'améliorera avec la déviation de la route départementale D675, seul axe des environs qui assure une traversée nord-sud du territoire. Elle permettra de faciliter les liaisons avec Rochechouart mais surtout avec Saillat-sur-Vienne. Saint-Junien constituera alors un carrefour clé du département.



B.2. Une attractivité en partie due au dynamisme de Limoges

Depuis quelques années Limoges est en pleine expansion. Ce dynamisme attire à elle des entreprises nationales et internationales qui ne réussissent cependant pas toujours à s'implanter, les prix du foncier ayant considérablement augmenté. Les entreprises se tournent alors vers les communes alentours. La CCVG constitue dans ce cas une alternative opportune.

Située aux portes de la Charente, sur le tracé de l'axe atlantique menant jusqu'à Nantes, Bordeaux, voir même l'Espagne, elle jouit d'une situation géographique favorable. En outre, la proximité de Limoges lui permet d'accéder aisément aux services, aux administrations dites « supérieures » (chambres consulaires, Conseil régional, Conseil départemental...), et aux universités. Cette situation attractive est également confortée par un coût du foncier avantageux. Enfin, le cadre de vie est un argument en faveur du territoire communautaire. La Communauté de Communes constitue donc à la fois un espace attractif pour les ménages et un terreau fertile pour faire fructifier les capitaux.

Les relations avec Limoges sont déterminantes pour la structuration du territoire et de son dynamisme. Saint-Junien doit donc essentiellement son attractivité à la proximité de Limoges.

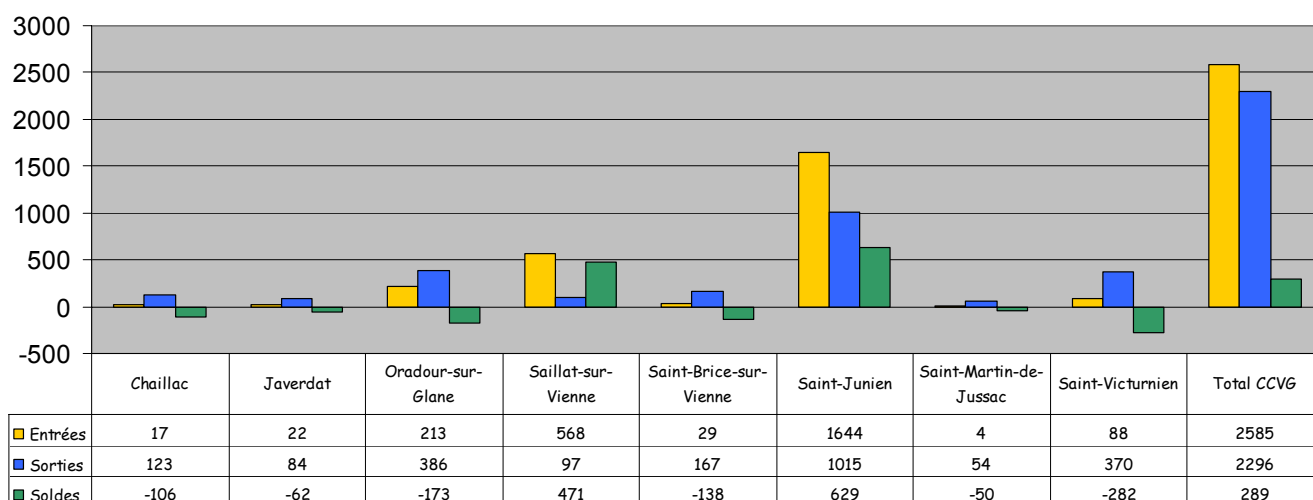
B.3. Des liaisons pendulaires à entretenir

1. Des échanges professionnels quasi équilibrés

Du fait de la proximité de la préfecture, nombre d'actifs font la navette entre la CCVG et Limoges ; ainsi 52% des actifs de la Communauté de Communes partent travailler sur la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole [CALM]. Cette dépendance à Limoges est néanmoins à relativiser : les mouvements pendulaires Saint-Junien / Limoges s'équilibrent presque. La différence entrants-sortants est de 43 personnes (320 entrants à Saint-Junien viennent de Limoges - soit 65% des actifs entrants - contre 363 sortants qui vont travailler à la capitale régionale). [Régeasse, 2004]

Saillat-sur-Vienne et Saint-Junien, seules communes dont les migrations quotidiennes soient positives, représentent les deux pôles d'emplois importants de la Communauté de Communes. Les travailleurs viennent non seulement de Limoges et de la CCVG mais aussi des communautés de communes voisines et de la Charente Limousine. Cet équilibre des relations pendulaires entre Saint-Junien et Limoges s'explique en partie par le nombre important d'entreprises existant sur Saint-Junien.

Migrations pendulaires entrants-sortants sur le territoire de la CCVG



Source : INSEE, RP 1999

Réalisation : groupe CESA





2. La difficulté de fixer les catégories sociales aisées

Cependant, ces migrations professionnelles équilibrées ne concernent pas tous les actifs. La CCVG a en effet des difficultés à fixer sur son territoire les catégories sociales disposant d'un revenu confortable.

Il existe un décalage entre la demande de logements et l'offre du parc bâti. Le parc de logements conserve aujourd'hui les marques du passé ouvrier et demeure principalement tourné vers le logement social. En 2002, les HLM constituaient ainsi 22% des habitations de Saint-Junien. Or, cette demande s'est aujourd'hui diversifiée, une partie des ménages recherchent désormais des demeures plus grandes et privatives. Ce souhait émane principalement des catégories sociales privilégiées. Aujourd'hui de nombreux cadres travaillant sur le territoire communautaire préfèrent s'installer à Limoges. Ils disposent ainsi d'une qualité de vie et d'une diversité en matière d'offre de loisirs et de services culturels qui n'ont pas d'équivalent sur les alentours. Toutefois, si la ville de Saint-Junien ne peut pas concurrencer le programme culturel de Limoges, elle dispose d'atouts qui lui sont propres. Ses patrimoines, bâti et naturel, de qualité lui permettent en effet de proposer des résidences de caractère susceptibles de fixer ces catégories sociales.

Diversifier le parc bâti est une action nécessaire au bon développement de la communauté de communes. Cela permet en effet de diversifier la composition de la population et donc d'assurer de façon durable, le dynamisme économique, social et culturel du territoire communautaire.

C. Un dynamisme économique relayé par de nombreux équipements et services

La combinaison de ces « prédispositions » économiques dans le secteur secondaire avec les « facilités » offertes par la proximité de la capitale régionale insuffle vie et dynamisme au territoire communautaire. Expliquons nous...

C.1. De nombreux équipements...

1. Un maillage dense

Tout d'abord, la population de la CCVG jouit d'un niveau d'équipements très satisfaisant. Sans rentrer dans le détail, la majorité des communes compte la totalité des équipements dits de base (commerces et services de santé de proximité, poste... selon la typologie utilisée par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques [INSEE]). Saint-Junien s'affirme à ce niveau comme pôle attractif pour les communes voisines. En effet, outre l'offre commerciale (grandes surfaces, rues marchandes...), la commune accentue son rayonnement avec des équipements et des services plus spécifiques : « des structures clés de l'action sociale et de l'emploi (Agence Nationale Pour l'Emploi, ASSEDIC...) » [Régeasse, 2004], des services liés à la santé (hôpital, centre gériatrique, Caisse Primaire d'Assurance Maladie). Ce pôle est d'ailleurs relayé à un degré moindre, car plus localement, par Oradour-sur-Glane.

L'offre éducative s'avère également satisfaisante au sein de la CCVG : toutes les communes ont une école primaire (fait assez rare pour être souligné, dans un milieu à dominante rurale). Et les deux collèges et lycées présents à Saint-Junien permettent aux enfants de la Communauté de Communes, mais aussi à ceux de secteurs plus éloignés, de poursuivre leur scolarité sur place. Encore une fois, Saint-Junien s'impose comme pièce maîtresse du territoire pour les établissements scolaires secondaires. A noter cependant l'absence de formations supérieures (excepté un BTS tourisme) qui dirige les étudiants vers Limoges.

On retrouve ainsi le même schéma de fonctionnement pour l'ensemble de ces équipements et services : chaque commune peut subvenir à ses besoins les plus basiques (« s'autosuffire »), mais dé-





pend de Saint-Junien pour les services plus spécifiques. Et à un niveau encore supérieur, la Communauté de Communes se tourne vers Limoges pour les équipements et services particuliers. On retrouve donc encore dans ce domaine, cette double influence Saint-Junien / Limoges (facilitée par la N141) pour les communes de la CCVG.

2. Une offre culturelle et sportive intéressante

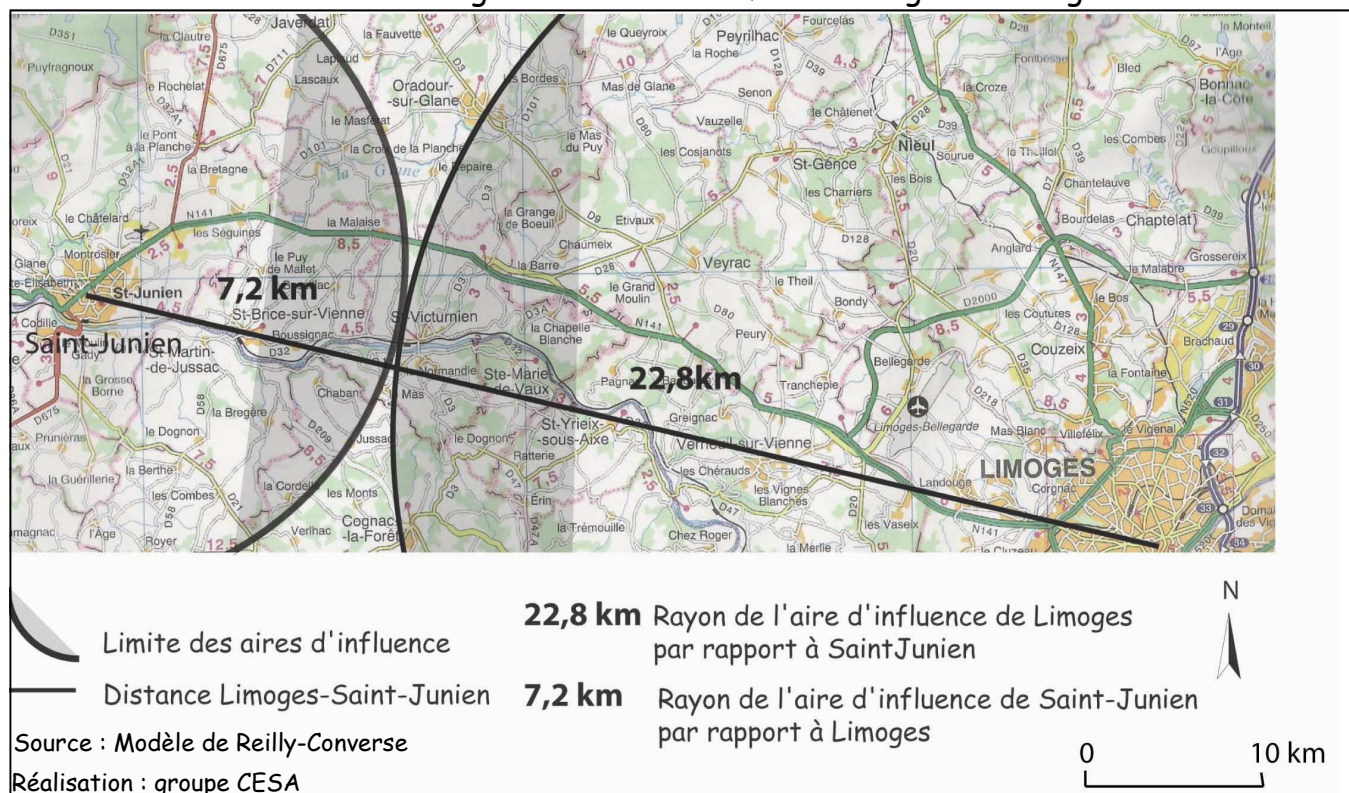
A ajouter à cela, un paysage culturel et sportif particulièrement riche et diversifié, qui traduit une volonté politique bien sûr (de la CCVG et des municipalités), mais aussi une forte implication des habitants dans la vie de leur territoire ; implication retranscrite par la densité du tissu associatif. Le tout pouvant s'appuyer sur des infrastructures et des équipements de qualité :

- un excellent maillage d'équipements sportifs : nous pouvons citer le récent terrain de football de Saint-Brice-sur-Vienne, les équipements d'envergure à Saint-Junien (stade, complexe sportif...). Sans compter les loisirs dits sportifs tels que le canoë-kayak, la randonnée, la pratique du cheval, ...
- la culture n'est pas en reste avec les équipements importants concentrés à Saint-Junien (école de musique ou Ciné-Bourse par exemple) et un fort potentiel patrimonial (églises, bords de Vienne, proto-industries, etc.) disséminé sur l'ensemble du territoire communautaire.

C.2. ... qui rendent le territoire communautaire encore plus attractif et cohérent...

Saint-Junien, par son offre complète de services de « rang supérieur », peut être qualifiée de pôle intercommunal et même transdépartemental du fait de la proximité de la Charente. Il découle de cette concentration un territoire communautaire cohérent, avec des communes rurales tournées vers Saint-Junien. Mais cette description ne doit pas occulter la primauté de Limoges qui, par la diversité et la spécificité de ses services, draine un flux de population incomparable, (voir le schéma suivant.).

Saint-Junien et Limoges : des aires d'influence largement inégales





Cet inventaire, dont le but n'était pas d'être exhaustif (pour cela se référer aux études existantes), permet de bien illustrer l'impression positive ressentie par les personnes qui découvrent Saint-Junien et tous ses équipements. Ce maillage notable permet non seulement d'attirer les nouveaux arrivants sur le territoire mais également de les y fixer.

C.3. ... mais qui nécessitent d'être améliorés et renforcés.

La CCVG s'attelle dès maintenant à améliorer la qualité et la quantité de services et d'équipements. Deux exemples majeurs de cette politique : le centre culturel et le centre aquatique actuellement en construction. Cependant, deux manques sont à constater :

- le premier est la **pénurie de locaux associatifs**. La réhabilitation des anciens abattoirs pour y installer le nouveau centre culturel géré par l'Etablissement Public de Coopération Culturelle [EPCC], ne permet pas d'accueillir dans ces locaux les associations. Cet équipement n'a d'ailleurs pas pour vocation de les héberger, mais de proposer une saison culturelle pluridisciplinaire. Il peut néanmoins les aider via la signature d'une convention, mais seulement si elles ont un projet menant à une représentation dans le centre culturel par exemple. D'autre part, une saison culturelle peut également être animée par l'accueil d'artistes en résidence. Or, pour les mêmes raisons que précédemment, le centre culturel n'y est pas destiné. C'est pourquoi l'EPCC pourrait être intéressé par la création, sur le territoire communautaire, de vastes locaux afin d'en faire des ateliers d'artistes.
- la seconde lacune concerne la structuration du territoire communautaire puisqu'il n'existe, à l'heure actuelle, **aucun maillage de transport collectif à l'échelle intercommunale** pour desservir ces équipements et services. Or la notion « d'intérêt communautaire » reste tributaire de l'accès par tous aux activités proposées (éducatives, sportives, culturelles...). C'est pourquoi la concentration des équipements et services à Saint-Junien nécessite la mise en place d'une offre de transports collectifs de proximité adéquate.

A l'issue de ce premier volet, on comprend donc bien que Saint-Junien structure le territoire qui l'entoure. L'environnement encore rural et l'absence de réel pôle démographique à proximité lui permettent de polariser un vaste espace et l'organisation des communes rurales voisines, par le biais du triptyque « fonction économique - fonction résidentielle - fonction sociale ». Mais ce constat se doit d'être resitué à l'échelle intercommunale et transdépartementale. Limoges reste bel et bien la capitale régionale, et à ce titre la CCVG doit continuer à entretenir des liens privilégiés avec cette agglomération et profiter pleinement de sa proximité.

Tout cela en conservant ses potentialités et son identité propre. Ce qui passe par la protection et la mise en réseau de ces facteurs.



II. Protéger et mettre en réseau l'espace communautaire

Outre ce dynamisme économique insufflé par les industries et irrigué par la proximité de Limoges, le territoire tire sa force d'un cadre naturel, culturel et patrimonial de qualité.

Ce dernier doit faire aujourd'hui l'objet d'une attention toute particulière. En effet, le desserrement de l'agglomération limougeaude d'une part, ainsi que la faible mise en valeur des richesses naturelles et patrimoniales (notamment par le biais du tourisme) d'autre part, risquent de participer à l'homogénéisation et à la banalisation de l'espace communautaire.

La réhabilitation des friches industrielles des bords de Vienne apparaît alors comme étant un des moyens pour conserver la cohésion du territoire. Ainsi, la réutilisation de ces espaces déjà bâtis évite de gaspiller et de grignoter l'espace naturel, et permet également de les promouvoir en faisant connaître l'originalité du territoire.

Leur réhabilitation représente donc un **atout foncier, touristique et identitaire** à l'échelle intercommunale qu'il convient de mettre en avant, que ce soit par une croissance équilibrée du territoire ou par une mise en réseau de ses potentialités touristiques à une échelle plus large.

A. Préserver une croissance équilibrée du territoire

La proximité de Limoges est un atout pour le territoire : les infrastructures permettent une desserte et un accès aisés aux nombreux services et équipements de la capitale régionale, et contribuent par là même à fixer durablement particuliers et entreprises sur la Communauté de Communes, comme nous l'avons vu précédemment. Cependant, le choix des nouveaux arrivants n'est pas uniquement conditionné par l'accessibilité de Limoges ; il est également largement tributaire de l'environnement que propose le territoire communautaire.

Or ce dernier est actuellement menacé par le desserrement de l'agglomération limougeaude. Toute la difficulté consiste à concilier demande de foncier des ménages et des entreprises et préservation d'un cadre de vie de qualité.

A.1. Le desserrement de l'agglomération Limougeaude

Limoges entretient aujourd'hui des relations étroites avec le territoire de la CCVG. La transformation partielle de la N141 en 2x2 voies facilite les échanges. Les besoins d'un territoire peuvent trouver satisfaction chez le voisin. Le risque est alors que chacun se spécialise, Limoges en concentrant les activités économiques, les services et les équipements et le territoire communautaire en rassemblant les logements uniquement.

Ce scénario de « banlieue-dortoir » est, à l'heure actuelle, inapproprié pour évoquer les relations que la CCVG entretient avec la capitale régionale (comme nous l'avons vu précédemment, le territoire communautaire se distingue des communes voisines par son dynamisme interne). Cependant, l'organisation de la Communauté de Communes n'en est pas moins fortement tributaire des apports démographiques et économiques de Limoges puisqu'elle constitue un territoire attractif, de par sa proximité, pour les ménages et les entreprises limougeaudes. Par exemple [comme nous l'avons déjà abordé en I. B. 2], l'offre foncière aux prix nettement inférieurs à ceux pratiqués dans la capitale régionale, permet aux ménages d'accéder à la propriété et aux entreprises de s'implanter ou de s'agrandir.

Outre cela, le territoire communautaire bénéficie d'un cadre naturel de qualité. Les bords de Vienne, les espaces agricoles, les forêts et le patrimoine bâti traditionnel constituent en effet un environnement attrayant, ce qui fait même dire à certains habitants qu'ils ont l'impression d'être ici comme en vacances...





L'installation de ces nouveaux venus modifie néanmoins le territoire, et pourrait nuire à son attractivité si elle en vient à déstructurer l'espace.

A.2. Le risque d'un territoire exsangue...

Tous les territoires se construisent en absorbant des éléments extérieurs. Dans le cas d'une croissance périurbaine, ce mécanisme est poussé à l'extrême, et le risque réside alors dans le fait que l'espace ne soit plus que façonné par ces apports extérieurs, qu'il perde son identité propre et se fonde dans la zone périurbaine de l'agglomération proche.

A l'heure actuelle, le dynamisme de la CCVG préserve le territoire d'une dépendance totale vis-à-vis de Limoges. Néanmoins, la métropole régionale influe sur le territoire communautaire, et ce aussi bien au niveau spatial qu'au niveau humain.

La première modification concerne la **banalisation de l'espace**. Deux phénomènes combinés la caractérisent :

- d'une part la création de zones pavillonnaires aux logements standardisés ;
- et d'autre part, le mitage urbain, résultat de la volonté des ménages d'acheter de vastes terrains, isolés au milieu d'espaces naturels.

Un changement des pratiques est également à noter, changement lié à l'arrivée de nouveaux habitants. Ainsi, une dichotomie s'observe entre :

- d'un côté les nouveaux arrivants (population urbaine, classe moyenne voire supérieure) qui ont tendance à se tourner vers les services présents sur Limoges, notamment des services spécifiques comme l'offre culturelle (théâtre, cinéma) ;
- et de l'autre la population traditionnelle (rurale et ouvrière) qui conserve davantage ses habitudes, privilégiant les commerces et les services de proximité.

Finalement, le risque est de voir le territoire perdre peu à peu de son caractère : morcellement des espaces naturels par l'habitat, désintérêt de la population pour les commerces et les services communaux au profit de ceux de Limoges. Auquel cas le territoire communautaire s'apparenterait à un corps sous perfusion et cesserait alors d'être attractif pour les nouveaux venus.

A.3. Conserver l'identité du territoire

Une préservation soigneuse et attentive de l'espace permettrait à la Communauté de Communes de conserver son attractivité. La protection concerne les deux aspects évoqués précédemment.

La banalisation des espaces naturels est due à un enchevêtrement des espaces bâtis et naturels justement. Afin de conserver l'originalité du territoire, il s'agit de séparer clairement les différents types d'espaces et de privilégier une densification du parc bâti à des constructions clairsemées et éparpillées sur le territoire.

Or les friches sont un espace déjà bâti. Les réhabiliter permettrait d'implanter de nouvelles activités sur des constructions existantes mais inutilisées et d'épargner ainsi l'espace naturel. En outre, requalifier ces bâtiments contribuerait à recoudre le tissu urbain en rétablissant des liens entre les centres-villes et la Vienne.

La préservation du cadre ne se limite pas aux espaces naturels, elle comprend également l'environnement culturel. Les animations culturelles participent en effet à fixer durablement les nouveaux venus. Attentives à souligner et à promouvoir l'identité des communes et de la communauté de communes, elles sont un moyen de rendre le territoire attractif. Elles favorisent également l'implication des habitants. Prendre part à une association ou à des festivités facilite l'appropriation du territoire.



Or les friches industrielles sont des lieux identitaires forts. Elles représentent la mémoire du territoire communautaire. Les requalifier permettrait de faire connaître le savoir-faire et la vie quotidienne des ouvriers. Un passé de moins en moins connu, mais essentiel dans la constitution de Saint-Junien. C'est l'histoire qui a façonné le territoire ; la comprendre c'est s'approprier l'espace.

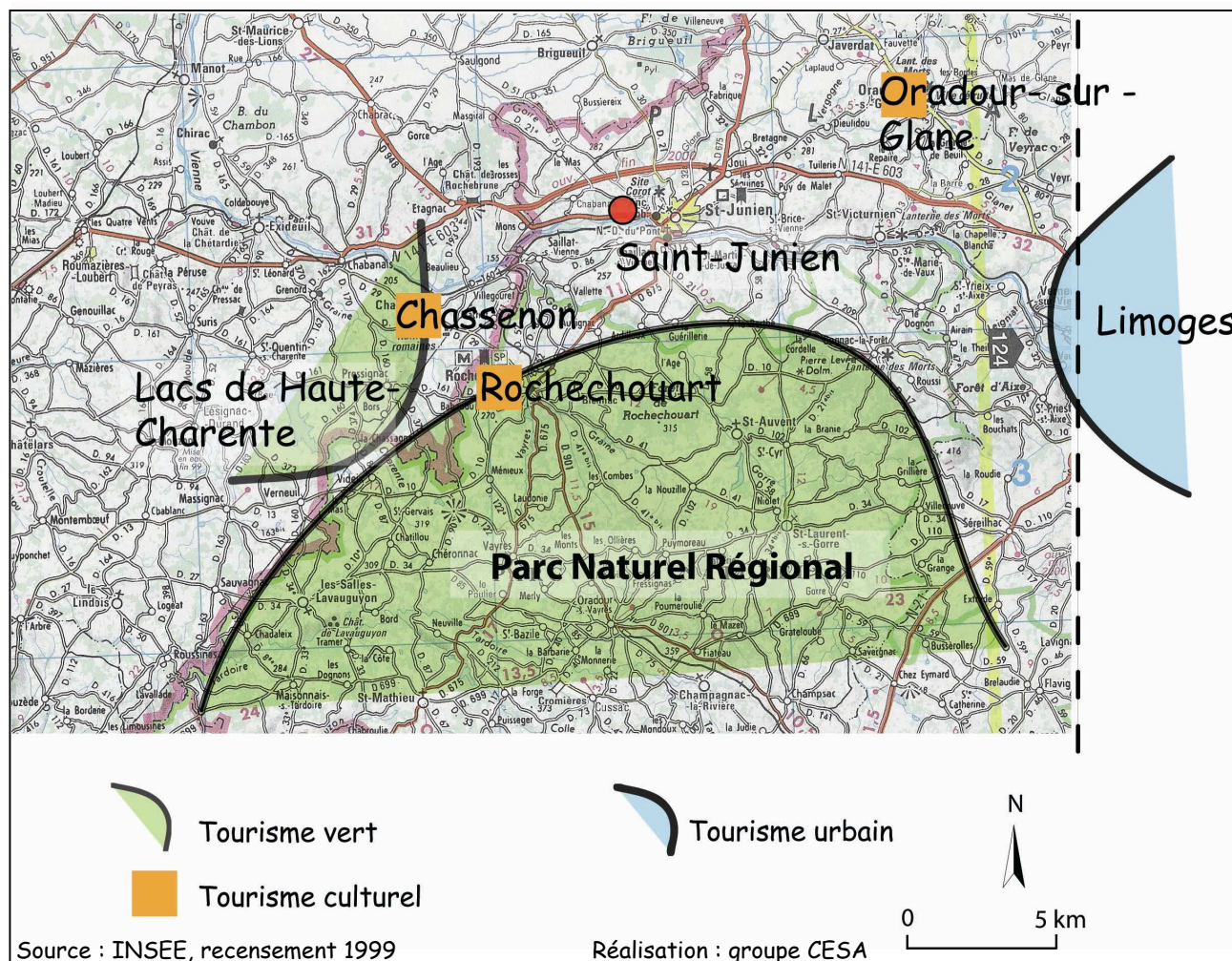
La réhabilitation des friches est donc un moyen de concilier la demande de foncier des ménages et des industries et la préservation d'un cadre naturel et culturel. Elément identitaire du territoire elles peuvent participer à sa promotion et pallier en partie à son faible développement touristique.

B. Mettre en réseau les potentialités touristiques du territoire

Le territoire de la CCVG ne possède pas d'attractivité touristique particulière, ce qui semble d'ailleurs être une caractéristique départementale puisque la Haute-Vienne pâtit d'une absence d'image porteuse et dynamique dans ce secteur : elle ne possède ni une réelle tradition, ni une véritable identité touristiques.

B.1. Des flux touristiques périphériques au territoire de la CCVG

Des sites touristiques périphériques à la Communauté de Communes Vienne- Glane





Toutefois, il existe quelques sites touristiques qui tirent leur épingle du jeu, mais ils sont tous situés en périphérie du territoire intercommunal :

- la capitale régionale Limoges : évêché (cathédrale Saint-Etienne, jardin botanique), musée de l'Email, espace FRAC [Fonds Régional d'Art Contemporain], gare des Bénédictins, manufacture Bernardaud et four des Casseaux autour du travail de la porcelaine, musée Adrien-Dubouché autour de la céramique et du verre ;
- la ville de Rochechouart : château, musée départemental d'Art Contemporain, l'espace météorite ;
- le Parc Naturel Régional [PNR] Périgord-Limousin bordant le sud de la CCVG. Si Saint-Junien en constitue une « ville porte », ce statut ne lui permet pas pour autant de profiter pleinement des retombées économiques et touristiques liées à la présence d'un tel organisme : peu de touristes séjournant dans le PNR font un crochet par la CCVG, alors qu'au contraire, les touristes présents sur la CCVG s'y rendent ensuite volontiers ;
- les Lacs de Haute Charente : il s'agit d'un programme de développement touristique intercommunal et interdépartemental qui est piloté par un Syndicat Mixte que la CCVG pourrait prochainement rejoindre ;
- le village martyr d'Oradour-sur-Glane : il représente le premier site touristique du Limousin.

Actuellement, l'identité touristique départementale, et a fortiori communautaire, se cristallise autour de l'image d'Oradour-sur-Glane, sans laisser de véritable place pour les autres atouts touristiques du département (exceptée Limoges)... En outre, ce site ne joue pas son rôle de « levier de développement touristique » pour la CCVG car les visiteurs y vont le plus souvent pour une seule journée. Finalement, ce qui aurait pu représenter une source de clientèle irriguant le reste du territoire communautaire, s'avère finalement être (toute proportion gardée) une « hégémonie » touristique sans partage.

B.2. Un territoire aux richesses naturelles et industrielles à exploiter

La vallée de la Vienne représente un atout touristique majeur pour le département puisqu'elle se distingue par ses richesses patrimoniales et naturelles. Celles-ci font la notoriété du territoire départemental, mais restent encore peu exploitées. Cette caractéristique se retrouve sur le territoire de la CCVG. Sa politique de développement touristique doit donc s'axer vers le tourisme industriel et le tourisme vert.

1. Le tourisme industriel

La ville de Saint-Junien, pourtant premier pôle de production en France pour l'industrie du cuir, n'est pas perçue comme tel. Millau, deuxième pôle, est ainsi souvent cité en lieu et place de Saint-Junien. Ceci s'explique par le fait que cette ville a su mettre en valeur cette tradition industrielle par la création d'un musée du cuir.

L'Office de Tourisme – Syndicat d'Initiatives [OTSI] de Saint-Junien organise déjà quelques visites de ganteries et de la dernière mégisserie encore en activité et selon son directeur, M. Didier BRANDY, elles marchent « du feu de Dieu ! ». Cette activité reste cependant limitée car ces usines ne sont pas conçues pour accueillir des groupes. Il existe bel et bien un potentiel touristique lié à ces industries traditionnelles qui commence à se développer sur l'ensemble de la Haute-Vienne (en 2003, plus de 57 000 personnes ont visité un musée ou une ancienne manufacture présentant, entre autres, la fabrication de la porcelaine ou du papier) ; mais il manque à la ville un espace pour affirmer ce potentiel.

C'est pourquoi l'implantation d'un « pôle cuir » dans une des anciennes usines des bords de Vienne pourrait constituer un atout touristique. Ce pôle associerait muséographie, production, formation et vente ; cette dernière pourrait profiter d'un marché local qui est à l'heure actuelle partiellement exploité (la production, souvent de luxe, partant directement à Paris ou sur les marchés internatio-



naux). Selon Mme. Anne-Dominique BARRERE, directrice du Comité Départemental du Tourisme [CDT], il ne doit, pour être viable, pas seulement se focaliser sur l'activité à Saint-Junien, mais traiter de la tradition industrielle qui existe sur l'ensemble du département.

2. Le tourisme vert sur les bords de Vienne

La mise en valeur des bords de Vienne est déjà bien engagée grâce à l'action du Syndicat d'Aménagement du Bassin de la Vienne Moyenne [SABVM] mais reste à approfondir par la mise en place, par exemple, de sentiers d'interprétation, d'aménagement de lieux pour la pêche et d'embarcadères / débarcadères pour le canoë-kayak, ainsi que de zones destinées à l'accueil des handicapés.

B.3. Comment valoriser ces filières touristiques ?

1. Une mise en réseau indispensable

Afin d'assurer un développement touristique durable, il semble nécessaire de mettre en réseau les potentialités et les richesses touristiques, et ce, de façon transversale :

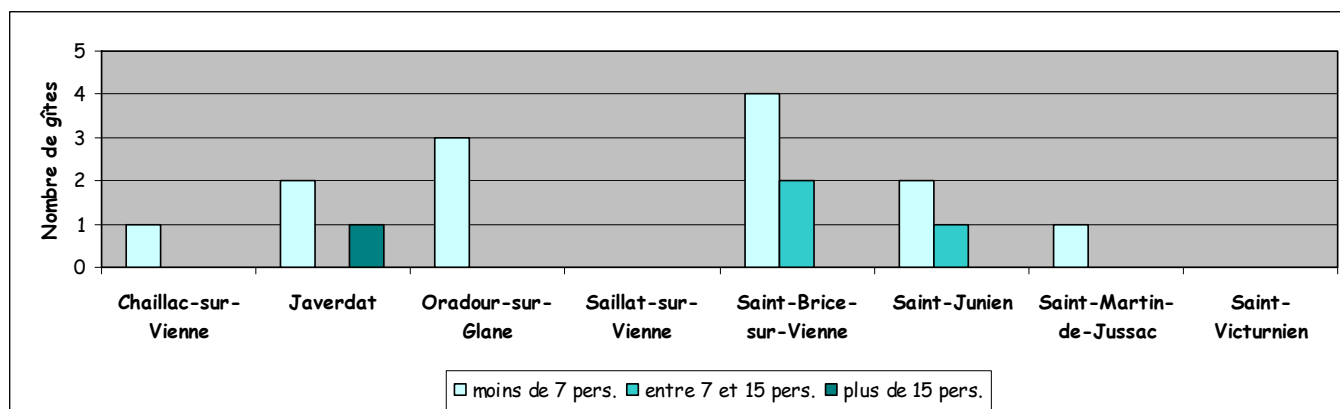
- **entre les sites eux même : au sein des espaces communautaire, départemental et régional.** Une certaine homogénéité de l'offre touristique permettrait ainsi de créer une synergie entre les divers pôles afin de les dynamiser et de générer un bassin touristique conséquent et pertinent. Mais à une condition : les divers acteurs doivent collaborer en étroite relation. Cela passe par l'intervention de partenaires compétents pour assurer au mieux la réalisation des projets touristiques. Pour ce qui est de la CCVG, le Pays d'Ouest Limousin (POL), les communautés de communes voisines et les départements de la Haute-Vienne et de la Charente s'imposent comme des interlocuteurs privilégiés ;
- **entre les structures touristiques proposant un produit similaire à l'échelle nationale, voire internationale.** Il paraîtrait intéressant de créer par exemple un réseau du tourisme des industries traditionnelles, liées au cuir ou à la papeterie, et de profiter ainsi de connexions nationales entre ces différents sites pour partager connaissances et expériences. Un tel réseau bénéficierait de la ferveur de passionnés souvent plus mobiles, et de la curiosité des touristes étrangers de plus en plus nombreux.

2. Une capacité d'hébergement à renforcer et à diversifier

Deux tendances sont à observer sur le territoire communautaire :

- tout d'abord, une majorité de gîtes ruraux de petite capacité : 13 des 17 gîtes répertoriés sur

Répartition et capacité d'accueil des gîtes ruraux sur le territoire de la CCVG



Source : guides 2005 du CDT Haute-Vienne et des gîtes de France

Réalisation : groupe CESA





- le territoire sont pour 3 à 6 personnes maximum. Un seul gîte permet d'accueillir des groupes : il se trouve à Javerdat et a une capacité de 20 personnes ;
- également, une offre hôtelière fournie mais concentrée à Saint-Junien : cela traduit le poids économique régional de la ville puisque cette offre d'hébergement répond principalement aux besoins du tourisme d'affaires ;

L'offre d'hébergement sur la CCVG représente une base intéressante. Si le territoire de la CCVG souhaite développer le tourisme vert ou de pleine nature, il lui faut néanmoins se doter d'une offre d'hébergement adaptée pour l'accueil de groupes. Cela passe notamment par l'augmentation du nombre et de la taille des gîtes ruraux.

Si la CCVG ne possède pas de compétence tourisme à proprement parler, cela ne l'empêche pas pour autant d'engager des actions dans ce domaine pour répondre à la remarque précédente. Ces actions consistent principalement en la réalisation d'équipements d'hébergement. Ainsi, le plan de financement pour la réhabilitation du presbytère de Saint-Martin-de-Jussac en gîte de grande capacité a été dernièrement adopté en conseil communautaire.

Comme nous venons de le voir, il existe bel et bien un potentiel touristique sur le territoire de la CCVG. Moutlt projets émergent aujourd'hui, témoins d'un retard évident dans ce domaine mais également de l'existence de richesses indubitables. Le territoire communautaire ne pourra se contenter de « grappiller » les restes d'une clientèle touristique issue des sites avoisinants ou d'un site unique. D'où l'importance de fédérer, de mettre en cohérence les diverses initiatives recensées et de valoriser conjointement environnement et patrimoine pour pérenniser les projets dans le cadre d'un développement touristique durable. Cette mise en réseau des différents territoires initiera une densification de l'offre et permettra de fixer plus longtemps les clientèles.

D'autant plus que, comme nous allons l'aborder maintenant, le territoire intercommunal s'est développé sur un passé riche et particulièrement original.



SYNTHÈSE AFOM DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL



Diagnostic
Première partie : un territoire communautaire attractif et structuré
autour de la ville de Saint - Junien

Secteur économique					
		ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Implantation des entreprises		Création d'une pépinière d'entreprises intercommunale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une vacance problématique ▪ Pas de locaux intermédiaires 	Souhait de la CCVG de proposer des locaux de taille intermédiaire	
		Proximité de Limoges : un accès aisé à ses infrastructures de communication (aéroport Bellegarde, gares SNCF, A20, N141)	Une certaine dépendance économique	Arrivée (?) du TGV à Limoges d'ici 2015	Accroissement des liaisons pendulaires au profit de Limoges entraînant un déséquilibre ⇒ CCVG = territoire dortoir
		Prix du foncier avantageux		Demandes régulières d'entrepreneurs pour s'installer sur la CCVG	
		Situation de carrefour	Manque d'une liaison nord-sud	Contournement est ou ouest de Saint-Junien pour rejoindre Rochechouart	Ce contournement est un projet à long terme car : <ul style="list-style-type: none"> ▪ opposition Rochechouart / Saint-Junien sur le tracé ▪ autres liaisons départementales déjà programmées
		Sites desservis par l'ADSL			
Industrie		Activité prépondérante (motrice) sur le territoire avec une bonne dynamique de développement portée par de grands groupes internationaux (International Paper, SMURFIT, COFPA)	Le dynamisme du tissu de PME – PMI dépend de ces grands groupes internationaux		Départ des entreprises phares (risque de délocalisation)
		Un héritage industriel traditionnel (travail du cuir et papeterie) reconnu	Une activité traditionnelle en déclin (fermeture récente de nombreuses usines) du fait de la concurrence mondiale dans ce secteur	Projet d'implantation de la tannerie Gal	Pérennité de cette entreprise incertaine



Artisanat & commerces	De nombreuses enseignes commerciales nationales	Concurrence pour les commerces de proximité en centre-ville		Domination des grandes enseignes nationales
	Un tissu varié...	... mais encore insuffisant	Locaux disponibles sur les friches	
Tourisme	Un OTSI dynamique	Un manque de mise en réseau des OTSI locaux et des sites touristiques proches	Action du POL pour la mise en réseau des acteurs du tourisme	POL n'a aucun moyen d'action car c'est une structure associative ⇒ risque d'une volonté rapidement avortée
	Un cadre propice au développement du tourisme vert (vallée de la Vienne)	Une offre encore restreinte en matière d'hébergement	Création de gîtes de grande capacité à Saint-Martin-de-Jussac et Saint-Victorien	
	Organisation de visites d'usines traditionnelles	Des locaux peu appropriés pour accueillir les visiteurs	Projet de Pôle Cuir	Risque d'avoir une approche trop muséographique s'il n'y a pas d'association avec les professionnels du cuir encore en activité sur Saint-Junien
	Présence d'un patrimoine industriel riche...	... mais à l'abandon		

Cadre de vie					
	ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES	
Spatial & environnemental	Liaison routière rapide avec Limoges (N141)	Aucun maillage du territoire par les transports collectifs et liaison ferroviaire limitée	Liaison nord-sud en projet (vers Rochechouart)	Fermeture de la ligne SNCF Limoges - Angoulême	
	Espace naturel encore préservé	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pression foncière importante ▪ Développement du pavillonnaire 	Site déjà urbanisé mais délaissé en bord de Vienne	Mitage et banalisation du territoire communautaire	
Social	De nombreuses associations : une offre culturelle et sportive fournie	Manque de locaux associatifs			
	Une offre éducative de base satisfaisante	Absence de formations supérieures : départ des jeunes pour faire leurs études	Création du pôle cuir avec une dimension "formation"	Restriction de l'activité du pôle cuir à l'aspect muséographique	
	Arrivée de nouveaux résidents	Les cadres préfèrent s'installer sur Limoges			
	Une identité ouvrière forte	Une tradition industrielle en recul			





DEUXIEME PARTIE

Une histoire industrielle qui marque le territoire





INTRODUCTION

Les atouts, les manques et les faiblesses que nous venons de dégager caractérisent la Communauté de Communes, mais ils ne sont pas pour autant particulièrement originaux et distinctifs ; de nombreuses communes se développent aussi sous l'influence d'une agglomération de taille supérieure. C'est pourquoi nous allons désormais nous attacher à analyser ce qui forge encore plus spécifiquement le caractère communautaire, à savoir l'histoire industrielle, en nous focalisant sur Saint-Junien et Saint-Brice-sur-Vienne.

Cette question mérite en effet une attention toute particulière car l'industrie a véritablement modelé le territoire et la société saint-juniaude.

Ainsi, l'espace communal a connu un développement urbain lié à l'implantation d'usines : ces dernières sont passées en quelques années de points attractifs pour l'activité économique et l'extension urbaine, à la situation d'espaces repoussoirs. Qu'en est-il aujourd'hui ? Comment le territoire communal s'organise-t-il ? Comment tient-il compte de ces espaces à la vocation tournée au départ vers l'industrie ? Il conviendra à ce stade de la réflexion de faire une distinction entre les communes de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne.

D'autre part, l'implantation des papeteries, des mégisseries et des ganteries a marqué la société communale, que ce soit au niveau de sa composition ou de son organisation sociale. L'engagement politique de cette société est assez marqué : syndicalisme cégétiste, coopérative ouvrière, municipalité communiste. Même si aujourd'hui la place de l'industrie traditionnelle s'est réduite (fermeture d'usines, automatisation, changement de production, etc.), elle n'en participe pas moins encore et toujours à l'affirmation d'une certaine identité ouvrière, que les habitants de la CCVG en général, et les Saint-Juniauds en particulier, sont soucieux de préserver.



I. Saint-Junien : une ville qui tourne le dos à la Vienne

Avant de nous intéresser spécifiquement au phénomène d'industrialisation, générateur du sujet de notre étude, il convient de remonter un peu plus le temps... L'étude de l'implantation humaine et de son évolution nous permettra de mieux appréhender les rapports actuels qu'entretiennent les friches et le reste du territoire urbain.

A. Origines de l'implantation du site

A.1. Les environs de Saint-Junien : « un bon pays » [Caillaud & Lacorre]

La trame historique donnant naissance aux cités se constitue toujours de deux éléments dominants :

- la géomorphologie, qui va définir différents types de sites pouvant être occupés par l'homme à des fins stratégiques ou économiques ;
- la route, élément moteur pour le peuplement, les échanges économiques et parfois même lieu de rassemblement (autour des carrefours).

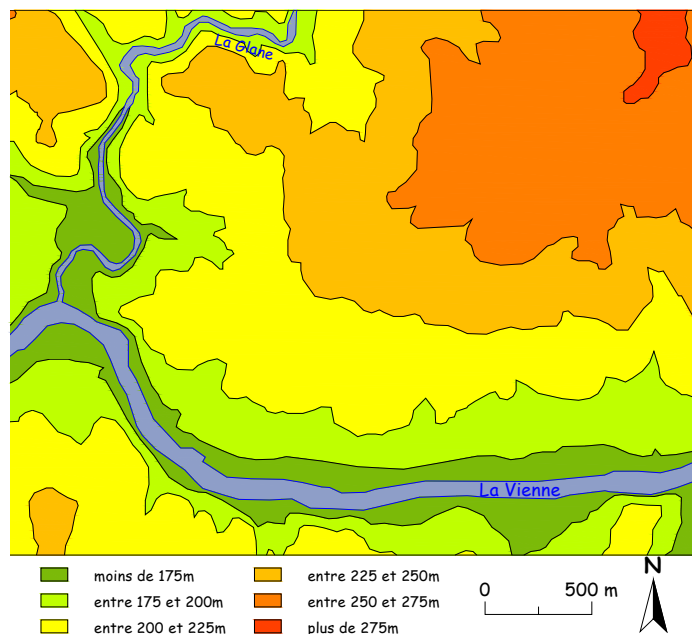
Or le territoire de Saint-Junien et ses environs s'avèrent largement favorisés, et ce pour deux raisons :

1. Un lieu de confluence à la géographie privilégiée

La confluence de la Glane et de la Vienne a joué un rôle majeur dans l'établissement de la population. En effet, cette zone voit un élargissement très net de la vallée de la Glane, jusqu'alors plutôt encaissée. De plus, la présence de gués (sur la Glane au lieu-dit « les Chambons » ; sur la Vienne face au prieuré de Saint-Amand et au lieu-dit du Goth) et de ponts fait de ce site un lieu de passage privilégié. Il s'agit d'ailleurs du seul point aisé de franchissement de ces cours d'eau dans un rayon d'une dizaine de kilomètres.

Sans compter que de nombreux sites propices à l'activité agricole se disposent sur le relief sous forme de replat topographique largement ouvert vers le sud-est. Un cadre champêtre qui contribue aujourd'hui encore à l'attractivité du territoire communautaire.

Topographie de la commune de Saint-Junien



Source : carte IGN au 1/25 000^{ème}

Réalisation : groupe CESA

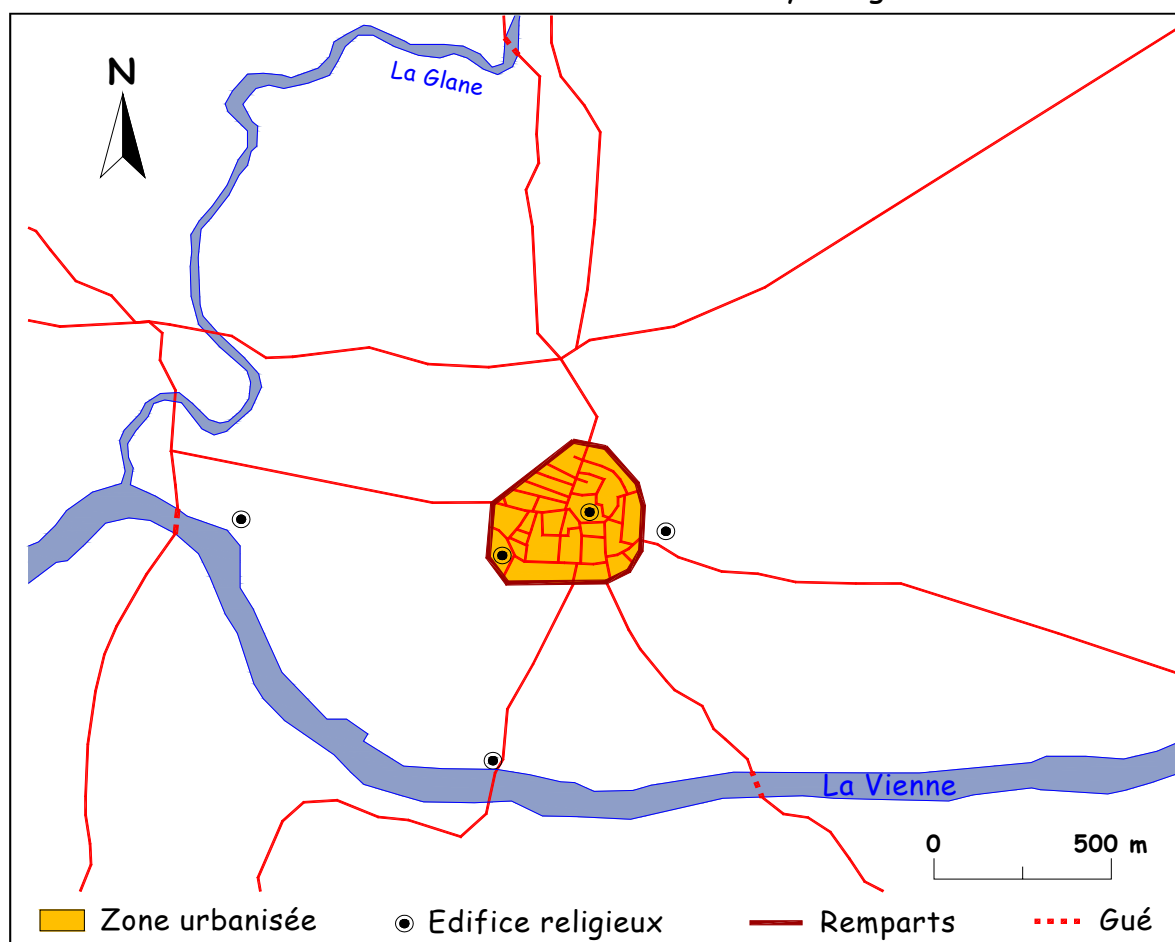




2. Un nœud routier

A ces facteurs géographiques s'ajoute le développement de la voirie. La trame viaire met en valeur l'activité agricole naissante : le territoire est en effet irrigué par de nombreux chemins (certains depuis la plus haute Antiquité) qui établissent des relations entre différents centres économiques ou de décision politique. Très vite le site va devenir un carrefour dont se dégagent différents itinéraires de longs parcours comme l'axe Limoges – Angoulême. Ainsi la zone étudiée devient rapidement un important lieu de convergence d'axes routiers (route Lyon – Saintes par exemple) et représente par conséquent une bonne étape, puisque le territoire constitue une escale idéale avant d'aborder les régions moins hospitalières comme le Massif Central. Ces routes constituent également de grandes voies pédestres. La voie de Vézelay, un des chemins de Compostelle créé au XII^{ème} siècle pour les pèlerins venus des pays du nord et du nord est (Belgique, Pays Bas, Allemagne...), passe ainsi à proximité du territoire de la CCVG. Son récent classement en sentier de Grande Randonnée (GR 654) a légèrement modifié son tracé et l'a rapproché de l'espace communautaire ; il contourne à présent Limoges par le sud et traverse Aix sur Vienne et Saint-Laurent-sur-Gorre.

La commune de Saint-Junien au Moyen Age



Source : HIVERNAUD, 1974.

Réalisation : groupe CESA

Ces prédispositions (les cours d'eau, le relief, la vocation agricole et la qualité d'un important nœud routier) décident de l'urbanisation du secteur. La présence de plusieurs édifices religieux, et notamment celle de la Collégiale Saint-Junien (XI^{ème} – XII^{ème} siècles), vient souligner la dimension culturelle et plus spécifiquement cultuelle de ce carrefour.



A.2. Le bourg de Saint-Brice-sur-Vienne

Contrairement à Saint-Junien, Saint-Brice-sur-Vienne ne bénéficie pas d'une situation de carrefour. Pourtant, la commune fut, autour du VI^{ème} siècle, la première paroisse créée du secteur. Cela aurait pu constituer un facteur d'affirmation, mais l'absence d'axes de communication majeurs la confine dans un état de simple bourg rural. Et on note d'ailleurs que dès le découpage primitif des communes, Saint-Junien avec son abbaye et son statut de lieu de pèlerinage a "grignoté" le territoire des paroisses voisines, pourtant antérieures. C'est par la présence de la Vienne, à laquelle le bourg est accroché en rive droite, qu'une activité industrielle s'est implantée au XIX^{ème} siècle.

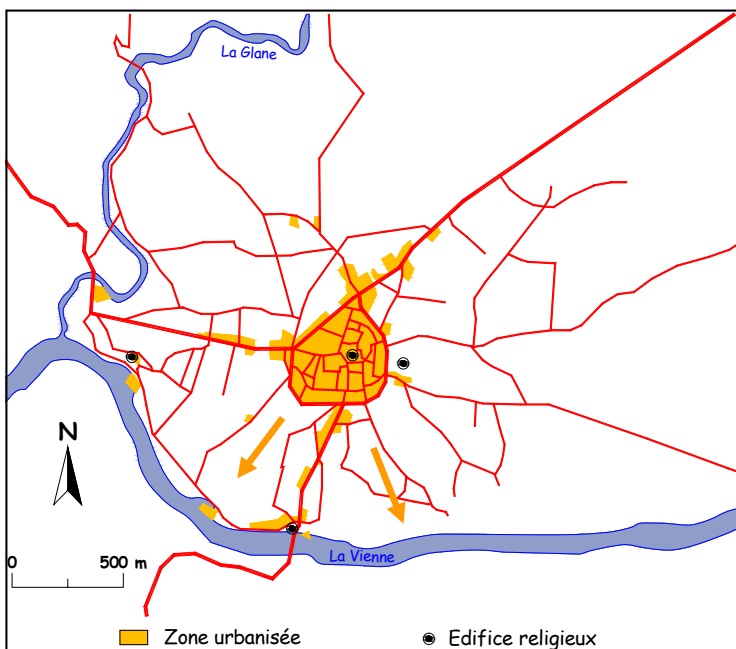
Les deux usines situées aux lieux-dits de l'Hôpital et du Bouchet n'ont pas particulièrement modifié la morphologie de la commune. D'ailleurs, cette dernière a peu évolué au cours des siècles, contrairement à ce qui est observé sur la commune de Saint-Junien.

B. Saint-Junien, une extension urbaine liée à l'activité économique

Ancienne cité médiévale entourée de remparts et implantée au sommet d'une butte surplombant la Vienne, la ville de Saint-Junien s'est largement étendue. Cette extension urbaine s'explique en partie par le développement économique et plus précisément celui de l'industrie. Ainsi, comme le montrent les cartes suivantes, l'urbanisation se fait en direction des zones d'implantation de l'activité industrielle. Deux périodes sont à distinguer :

B.1. L'âge d'or des industries traditionnelles

Urbanisation de Saint-Junien en 1822



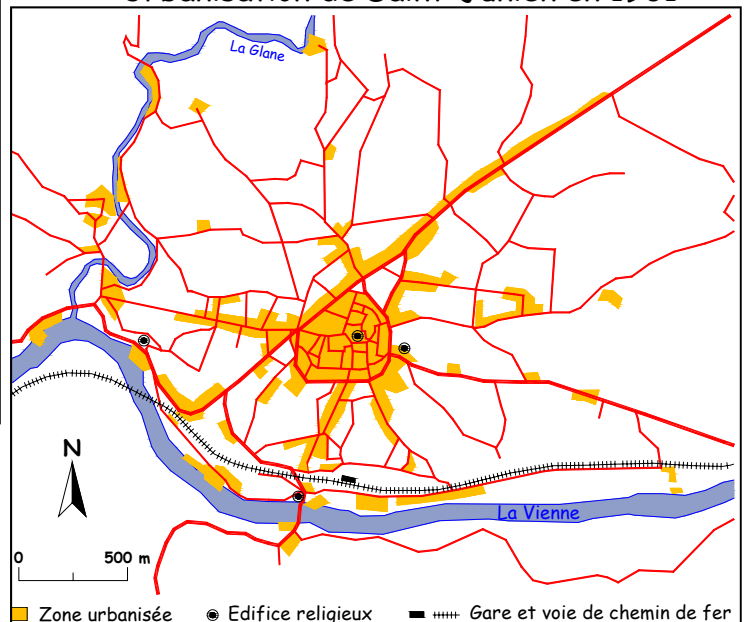
Sources : archives municipales de Saint-Junien,

- cadastre napoléonien (section E, 1^{ère} et 2^{ème} subdivisions)
- Croquis de la ville et des abords de Saint-Junien

Réalisation : groupe CESA

Évolution urbaine de la commune de Saint-Junien au cours du XIX^{ème} siècle

Urbanisation de Saint-Junien en 1901



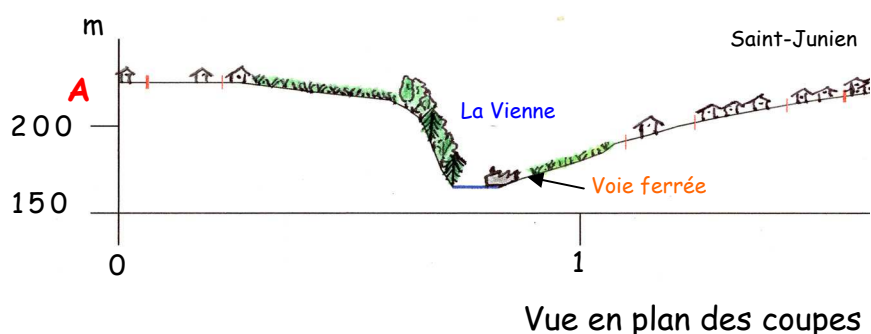


Le XIX^{ème} siècle voit s'implanter de nombreuses industries (papeteries, mégisseries, tanneries) en bord de Vienne, ainsi que le long de la Glane. En effet, celles-ci ont besoin d'être à proximité d'un cours d'eau, que ce soit pour utiliser sa force motrice générant une énergie mécanique, ou bien parce que l'eau fait partie du processus de production. L'extension urbaine de Saint-Junien s'est donc effectuée vers le sud, en direction de Rochechouart. Ainsi, entre le cœur médiéval et la bande formée par les usines le long de la Vienne, se déploient les quartiers ouvriers.

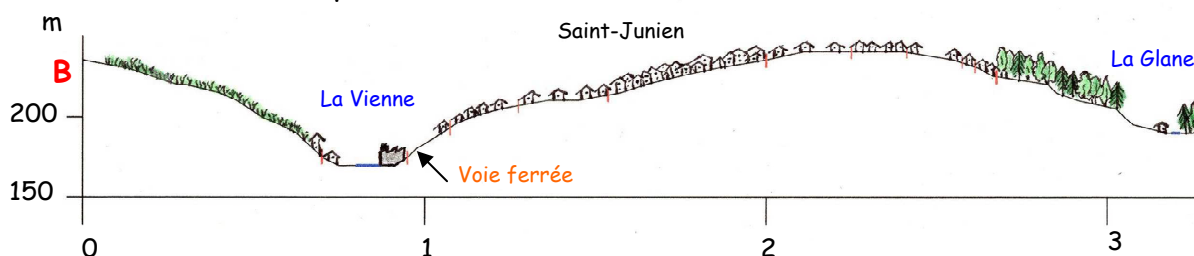
Cependant, ce développement ne s'est pas poursuivi au-delà de la Vienne. Cela s'explique par :

- l'ouverture de la ligne de chemin de fer en 1876 : cet élément linéaire coupe littéralement l'espace urbain et contient son avancée ;
- une rive gauche moins propice à l'implantation humaine : elle se compose d'un coteau assez abrupt et en amont du Pont Notre-Dame s'observe un replat inondable.

Coupe du site des Seilles



Coupe du site du Goth



Source : cartes topo. IGN au 1/25000^{ème}

Réalisation : groupe CESA

B.2. Un développement de plus en plus tourné vers Limoges

Actuellement, l'extension urbaine s'effectue vers le nord-est, soit en direction de Limoges. Elle est caractérisée par la création de zones d'activités industrielles et commerciales, ainsi que par l'implantation de lotissements le long de la N141 et à proximité de ces zones d'activités. Cette extension est particulièrement sensible depuis la fin des années 90 suite au prolongement en 2x2 voies de cette nationale.

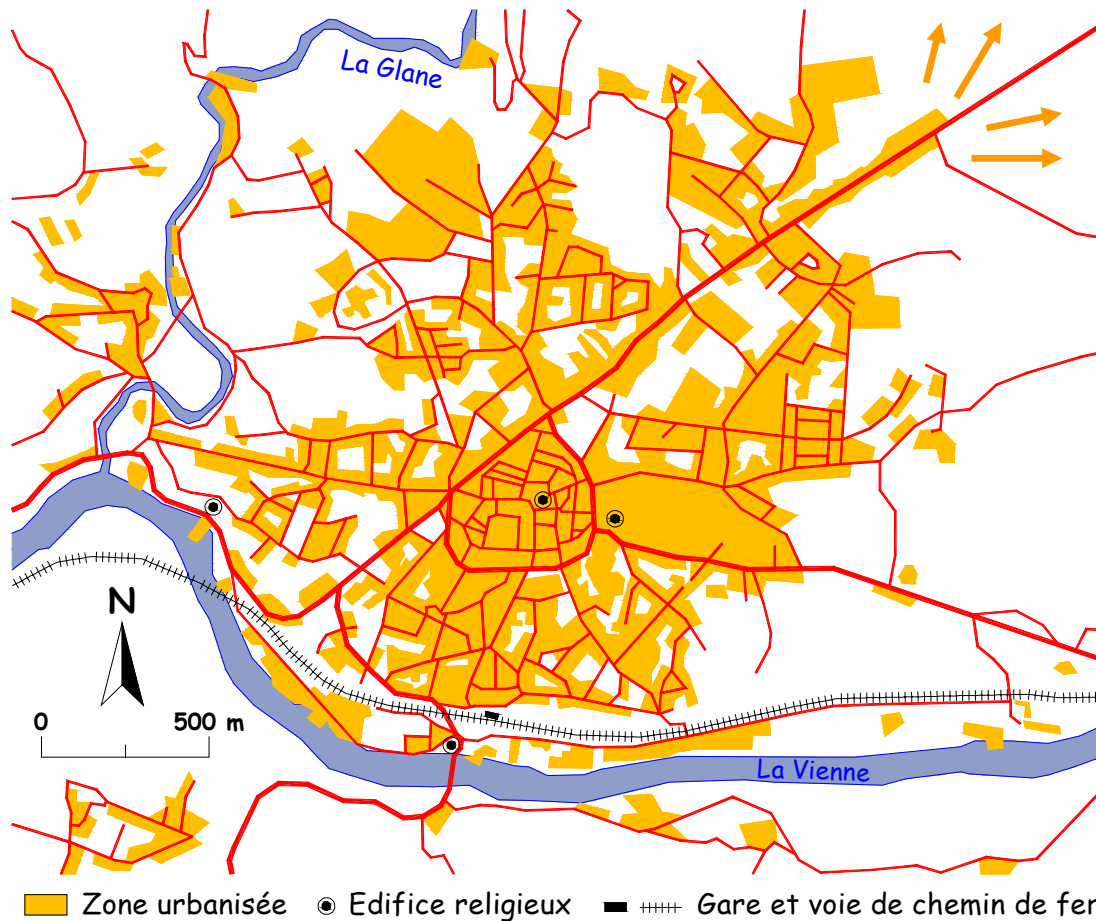
Cela traduit l'attraction croissante qu'exerce l'agglomération limougeaude sur la CCVG, au risque de voir se déstructurer sa morphologie territoriale. Ainsi, l'organisation circulaire et tournée vers la Vienne de la ville de Saint-Junien tend à disparaître, laissant place à une poussée linéaire. Certes, une absorption complète du territoire par l'agglomération reste peu probable du fait de la distance existante ; cependant, la morphologie urbaine de Saint-Junien change littéralement.





C. Quelle place ont les friches au sein de chaque territoire communal ?

La commune de Saint-Junien au milieu des années 1990



Source : carte IGN

Réalisation : groupe CESA

C.1. A Saint-Junien : des liens de plus en plus lâches

Ce développement actuel de la ville vers le nord-est tend à lui faire irrémédiablement tourner le dos à ses bords de Vienne. La voie de chemin de fer s'apparente à une véritable coupure urbaine, limitant à la fois :

- les liens physiques : en-dehors des axes majeurs D675 (vers Rochechouart), D941 (vers Angoulême) et D32 (vers Saint-Brice-sur-Vienne), une seule voie, au niveau de l'usine du Goth, permet effectivement d'accéder aux friches depuis la ville en voiture (il existe également un passage piétonnier à proximité du site des Seilles) ;
- et les liens visuels : la déclivité du site ainsi que l'urbanisation dense ne laissent pas présupposer, depuis les rues, que se trouvent des friches en contrebas. Il faut avoir passé cette voie ferrée et être sur la zone même des friches pour parvenir à les voir.

Cette configuration, caractérisée par une accessibilité et une visibilité médiocres, ne favorise pas l'attractivité de cet espace qui est progressivement laissé à l'abandon. Exceptée la Halle de loisirs des Seilles, qui a été récemment construite par la mairie entre les anciens bâtiments de la COFPA et les quelques pavillons, et qui attire un certain public (de boulistes en majorité), rien n'est susceptible d'inciter à la fréquentation des friches. Il n'existe donc pas de réelle « mémoire active du lieu » car aucune pratique particulière n'est à observer.





C.2. A Saint-Brice-sur-Vienne : un cadre naturel qui tend à reprendre le dessus

L'usine du Bouchet ainsi que le Moulin de l'Hôpital sont tous deux situés à proximité du bourg mais il n'existe pas de continuité urbaine entre ces différentes entités. Le bourg n'entretient pas de liens directs avec ces usines, et elles ne sont accessibles qu'en voiture (il n'y a pas de chemin de randonnée passant à proximité et venant du bourg).

Finalement, c'est un cadre rural, voire naturel (les deux sites ont donné lieu à l'implantation de hameaux), qui prédomine.

L'originalité du territoire réside dans cette forte présence industrielle. Qu'elle assure sa croissance comme au début du siècle, ou fasse obstacle à son développement équilibré comme aujourd'hui (les bâtiments inutilisés condamnant l'accès aux bords de Vienne), cette activité industrielle singularise et distingue l'espace communautaire. Les mégisseries et les papeteries ont laissé une empreinte durable et originale sur la constitution et l'organisation physique du territoire.

Cependant, cette trace n'est pas uniquement physique, elle ne se réduit pas à l'agencement du tissu bâti ou des infrastructures, elle comporte également une dimension culturelle. Les industries du cuir et du papier ont modifiées considérablement l'organisation de la population, les mentalités et les modes de vie des habitants.



II. Une forte identité culturelle ouvrière

Les industries du papier et du cuir ont profondément marqué la commune de Saint-Junien. Elles sont à la fois le fruit du territoire et un élément de structuration de l'espace et de la société. A tel point, qu'aujourd'hui encore, en dépit de la fermeture des entreprises, la commune conserve les traces de la culture ouvrière.

A. Jusqu'en 1880, une industrie née du territoire

A.1. Un territoire propice au travail du cuir et du papier

Les industries de mégisserie, de ganterie et de papeterie ont trouvé en la commune de Saint-Junien un espace particulièrement propice à leur activité. Les nombreux élevages d'ovins pourvoyaient à la demande en matière première des industries du cuir. L'eau de la Vienne, non calcaire, assurait une alimentation de qualité pour les tanneries et les mégisseries. Les tanneurs se servaient enfin de copeaux de chênes et de châtaigniers pour conserver les peaux, essences répandues dans la région. [Ville de Saint-Junien, 1982]

La Vienne : une ressource essentielle pour les métiers du cuir et du papier



Source : Collection privée cartes postales M. J-C ARENA





A.2. Présentation des différentes industries à la fin du XIX^{ème} siècle

Les moulins à papier existent depuis le XVI^{ème} siècle. Ils fabriquaient du papier chiffon, utilisé pour l'écriture et l'imprimerie. Au XIX^{ème}, le papier de paille remplace cette production. C'est un papier jaunâtre, légèrement glacé, qui servait à emballer la viande pour les bouchers et les clous pour les quincailliers. Il était également utilisé pour les premières fabrications de carton ondulé.

Les mégisseries (cuir fin) fonctionnaient de manière artisanale. Les ouvriers passaient la plupart de leur temps dans l'eau. L'ensemble du processus dépendait fortement des conditions météorologiques (de la pluie pour le séchage des peaux, du gel ou de la sécheresse pour le lavage et leur traitement). Les peaux étaient lavées dans la rivière et exposées à la fermentation dans des lieux humides, pour le délainage, puis mises à tremper dans de grandes fosses dans du lait de chaux, et enfin racées avant d'être rincée à l'eau claire.

La ganterie. Les gantiers préparaient leurs peaux eux-mêmes. Ils se servaient pour cela de teinture d'alun (sulfate de potassium), de farine et de jaunes d'œufs, et ils les affinaient eux-mêmes. Cette activité dépendait des aléas de la mode. Le travail était partagé entre les gantiers, les femmes de gantiers et les paysans d'alentour.

A.3. 1860-1880, un tournant industriel : innovation et affranchissement des contraintes du territoire

Durant les années 1880, plusieurs innovations transforment ces industries artisanales et les affranchissent des aléas du territoire.

1. La papeterie

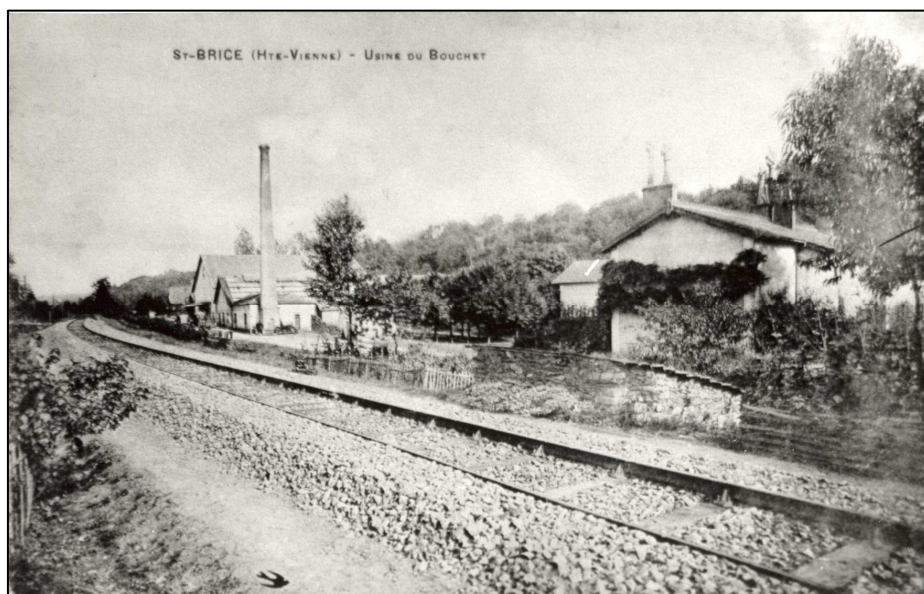
Pour la papeterie, de nouvelles machines accélèrent le processus. L'apparition du sac à papier offre de nouveaux débouchés. Cette nouvelle demande provient des épiciers. Les premiers ateliers de sachetières ont été créés à partir des papeteries existantes.

2. La mégisserie

Ainsi les différentes opérations **s'affranchissent des contraintes naturelles**. L'eau est amenée par des conduits, et des séchoirs couverts sont aménagés dans les greniers. La machine à vapeur est l'innovation essentielle qui permet de doubler le rendement, voire même de remplacer l'énergie hydraulique.

En 1880, la mégisserie du Goth révolutionne le domaine. Lancé en 1874 par la Société L. DUMAS & RAYMOND, son nouveau processus de fabrication augmente et la quantité et la qualité des peaux. L'arrivée en 1875 du **chemin de fer**, avec la ligne reliant Limoges à Angoulême, contribue à l'essor de l'industrie.

Le chemin de fer à l'usine du Bouchet de Saint-Brice-sur-Vienne



Source : M. J-C ARENA





Grâce à cet apport d'énergie, un monte-charge est installé. Il permet un développement vertical de l'usine sur trois niveaux :

- un rez-de-chaussée semi enterré pour le travail de rivière (lavage des peaux, pelanage...) ;
- un étage de plain-pied pour le magasin et le palissonnage ;
- un grenier qui sert de séchoir avec des murs persiennes en bois.

Diverses tâches ont été mécanisées mais la mégisserie compte encore une majorité d'opérations manuelles. L'augmentation du rendement s'explique surtout par une spécialisation des tâches qui annonce le taylorisme. De plus, la teinturerie et le travail d'affinage et d'assouplissement des peaux sont intégrés à la mégisserie.

3. La ganterie

La ganterie n'observe que peu de transformations dans son processus de fabrication. Elle se recentre plus sur le travail de coupe et de couture. Mégisserie et ganterie deviennent deux industries à part entière et distinctes. Le travail de gantier reste artisanal. La machine à coudre représente la seule innovation notable. En parallèle, la production s'élargit du gant de luxe au gant ordinaire.

La restructuration des industries a totalement modifié leur rapport au territoire. En les émancipant des contraintes naturelles, elle a inversé la dépendance : les industries ne sont plus tributaires du territoire, ce sont elles qui le forgent.

B. De 1880 à 1920, l'industrie organise la vie communale

A partir de 1880, les modifications industrielles ont entraîné de profonds changements dans la structure économique et sociale de la commune. Le mouvement ouvrier, né de ces industries, a réorganisé les liens communautaires sous la forme de syndicats qui ont en retour reconstruit la vie quotidienne des ouvriers.

B.1. Les industries à l'origine de la dégradation des conditions de vie et de la constitution du syndicalisme

Saint-Junien a acquis une renommée nationale lors de la vague de grèves de 1901 à 1905. La violence et la longueur des conflits ont été retranscrites dans de nombreux journaux, établissant Saint-Junien comme un bastion de la lutte ouvrière. Nous verrons comment ces mouvements contestataires qui ont affirmé l'identité du territoire sont le résultat de la composition très spécifique de la population ouvrière saint-juniaude.

1. Naissance des revendications

En 1900, les industries représentent l'essentiel de l'activité économique de Saint-Junien. La moitié de la population active est ouvrière [Image multiple de notre patrimoine animation culturelle et touristique, Juin 2003]. Un monopole renforcé par le fait qu'à cette époque deux entreprises, « Desselas » aux Seilles et « Dumas & Raymond » au Goth concentrent la majorité de l'activité. Ils détiennent à eux deux les deux tiers de l'activité mégissière.

Or le quotidien des ouvriers se détériore peu à peu ; les salaires, le temps de travail, les logements insalubres font l'objet de revendications. Mais, forts de leur situation, les patrons ne prennent pas en compte les réclamations, et la situation empire.





Les mégisseries Desselas
aux Seilles (ci-contre)
et Raymond au Goth (ci-
dessous) ...



... les deux industries
motrices de Saint-Junien

Source : M. J-C ARENA

2. Institutionnalisation des revendications

Ces tensions sont à l'origine de la constitution de syndicats. Les premiers, créés à partir de 1884, n'éveillent que peu d'échos chez la population ouvrière. Il faut attendre 1900 pour que l'aggravation des tensions entre patrons et ouvriers rende ces derniers attentifs aux propos des syndicats. Les effectifs croissent rapidement. Ainsi, le Syndicat des cuirs et peaux qui compte 40 membres en 1900 réunit 700 ouvriers en 1901. Une tendance qui concerne l'ensemble de la population ouvrière puisqu'en 1901, les trois quarts des mégisseries et des papetiers et la moitié des gantiers sont syndiqués.

Le rôle des syndicats n'est alors pas tant de lancer la grève que de l'organiser, de prendre en charge les négociations avec le patronat, l'organisation des réunions et des manifestations. Outre ce soutien logistique, il apporte également un soutien financier. Les ouvriers syndiqués constituent en effet une caisse commune afin de venir en aide aux adhérents touchés par le chômage.

Tous les syndicats n'ont pas exactement le même rôle dans la propagation de la grève. En effet, suivant les corporations et les habitudes de vie et de travail, les revendications et les modes d'actions diffèrent [Dupuy et Encrevé, 2003].

La classe ouvrière se retrouve alors divisée en deux entités : les ouvriers non qualifiés, incarnés par les mégisseries et les papetiers, et les ouvriers spécialisés représentés par les gantiers. Chacun a un rôle différent dans la diffusion de la grève.

- **Les mégisseries et les papetiers** qui souffrent de la pénibilité du travail (profession monotone s'effectuant dans des conditions insalubres -un tiers des ouvriers ne passent pas la cinquantaine- sous le contrôle pesant des contremaîtres) composent une communauté unie par les mêmes revendications. Le syndicat des mégisseries participe ainsi à la propagation de la grève en tant que masse impressionnante et compacte, redoutable par son nombre.
- **Les gantiers**, moins nombreux, agissent différemment. Plus indépendants (ils possèdent leurs propres outils, décident de leur lieu de travail et de leurs horaires) et davantage instruits (le métier de gantier demande un apprentissage de plusieurs années), ils constituent le fer de lance de la révolte. L'action du syndicat est donc complétée par de petites entités autonomes, redoutablement actives et organisées, capables d'aiguiller et de canaliser la révolte.



3. Les grèves

Animées par ces différentes corporations et soutenues par les syndicats, les revendications se durcissent, le mouvement se fédère et touche l'ensemble de la population ouvrière. Depuis 1901, et jusqu'en 1905, chaque profession va s'insurger contre le patronat.

- En **décembre 1901**, les mégissiers de l'usine du Goth entreprennent une grève de trois mois. Emblématique du déroulement des autres grèves, elle se déroule en trois temps : un premier mois de négociations, suivi d'un deuxième marqué par une radicalisation des positions. Les caisses du syndicat étant vides et l'usine continuant de tourner grâce aux non grévistes, les grévistes s'inquiètent et finissent par attaquer l'usine. La presse diffuse l'événement et éveille la solidarité des autres mégissiers français qui apportent un soutien financier. Le troisième mois, qui marque la dernière étape, aboutit à un compromis. Le patronat accepte de mieux répartir le travail mais refuse de réembaucher les grévistes. Ce demi-succès ne décourage pas les autres corporations.
- En **1902**, les gantiers entrent en grève. Moins nombreux que les mégissiers, ils ne peuvent pas mener d'action d'éclat comme l'attaque de l'usine. En revanche, ils organisent une surveillance continue et intraitable des ouvriers réfractaires. Afin de s'assurer que chacun observe le refus de travailler, le groupe Germinal organise « des chasses nocturnes » visant à corriger les non grévistes. La grève se solde là aussi par une demi victoire : tous les employés sont réembauchés mais seul le salaire des hommes augmente de 40%.
- En **1904** c'est au tour de la papeterie de se mettre en grève. Une usine est incendiée, les dirigeants prennent peur et accordent aux ouvrières leurs revendications.
- En **1905**, les mégissiers amorcent une dernière grève qui se soldera par un échec total. Les industriels et les commerçants s'allient et désarment le conflit. Cette défaite clôt non seulement la série des grèves mais également la diffusion du syndicalisme.

L'héritage majeur de ces organismes protestataires est l'arrivée du parti communisme à la mairie. En effet, depuis l'élection de la liste paysanne en 1919, la municipalité de Saint-Junien demeure communiste.

A cette époque les luttes ouvrières étaient communes à l'ensemble du territoire français. Si Saint-Junien s'est distingué, c'est par la violence de ces manifestations. Une violence due à la composition de la société ouvrière, du fait de la présence complémentaire des mégissiers et des gantiers. C'est donc bien cette structure spécifique des industries qui a nourri la virulence de la contestation et qui a fait connaître la ville à travers la France. Il semble donc important aujourd'hui de faire connaître ces métiers, seul moyen de comprendre et de s'appropriier l'histoire et le territoire communautaire.

B.2. Les industries, un lieu de vie quotidien

1. Une vie rythmée par le travail.

Chaque matin et chaque soir, la sirène des usines secouait la ville. L'activité industrielle rythmait la ville par tous ses bruits : « *Dès 6h, le bruit des sabots des pelands, dans la nuit d'hiver, qui s'en allaient vers les mégisseries de la Vienne, puis s'en suivait le battement des couteaux à doiler. Le ronflement des machines des gantiers perçait tard dans la nuit derrière les volets clos* » [Ville de Saint-Junien, 1982].

2. Des bords de Vienne vivants

Les ouvriers travaillaient six jours par semaine à l'usine ou à l'atelier. Le samedi soir et le dimanche étaient réservés aux loisirs. Les pêcheurs s'installaient sur les bords de Vienne et de Glane, les enfants s'y baignaient (surtout le long des écluses), des barques étaient louées à l'heure pour une prome-





nade. Les brasseries, les jeux de rampeau (quilles) et de breloquet (sorte de flipper) et les bals animaient aussi ces bords de Vienne.

Les hommes en profitaient pour cultiver leur parcelle de jardin (jardins ouvriers) sur les bords de la voie de chemins de fer et de la Vienne, ou au site Corot, puis se retrouvaient au café du coin.

Une vie rythmée par la Vienne : blanchisseuses travaillant à proximité des peaux



Source : M. J-C ARENA

3. Un quotidien marqué par les organismes syndicaux et politiques

Les ouvriers ont créé, constitué et dynamisé les syndicats. Ceux-ci, en retour, améliorent et investissent la vie quotidienne des ouvriers (exemple : les caisses de retraite ou de chômage, les contrats et charte d'apprentissage...). En outre, des groupes politiques, tel *Germinal*, s'étaient posés comme objectif d'éduquer la jeunesse. Le groupe anarchiste rassemble une bibliothèque, essentiellement constituée de livres de Karl Marx, Bakounine, Proudhon et Elysée Reclus. Des activités étaient organisées (entraînements aux débats, soirées familiales et musicales, venues de conférenciers...) pour une conscience de groupe.

Suite à la victoire de la S.F.I.O. (Section Française de l'Internationale Ouvrière) en 1919, le nouveau conseil municipal décide de construire la Bourse du Travail. Avec une grande salle de 1 000 places, ce bâtiment sert de lieu de rassemblement populaire. Il accueille des activités politiques (meetings, bureaux des syndicats...) et culturelles (bals, soirées, ...). En 1927, le collectif achète du matériel cinématographique : les aspects revendicatifs sont dès lors alliés au culturel.

Avec la crise des années 30, les débouchés des entreprises se font de plus en plus rares, et l'emploi de plus en plus précaire. Les industries du cuir et du papier doivent se restructurer.



C. De 1930 à nos jours, le déclin des industries traditionnelles

C.1. Les industries traditionnelles cessent de jouer leur rôle moteur

La fin des années 20 marque un tournant dans le développement des industries. Innovantes et dynamiques durant tout le début du XX^{ème} siècle, elles connaissent des difficultés majeures à partir de la crise des années 30. La demande baisse, la hausse du prix des matières premières rend l'approvisionnement en peaux difficile et de nouveaux concurrents apparaissent. Les entreprises, fragilisées par la disparition des fondateurs qui avaient su impulser la modernisation de l'activité, ne parviennent plus à s'adapter et sont incapables de faire face à l'augmentation des charges.

De nombreuses industries font alors faillite. Les deux maisons qui jouèrent un rôle moteur dans l'industrie de Saint-Junien ferment leurs portes. L'usine « Dumas & Raymond » sombre en 1930, suivie par la maison « Desselas » en 1954. Puis, peu à peu, les entreprises ferment les unes après les autres. Il ne reste aujourd'hui plus qu'une mégisserie en activité : les établissements « Colombier ».

La ganterie se maintiendra jusqu'en 1958, avant d'être à son tour touchée par la concurrence internationale. Combinées à la fin de la mode du gant et, plus tard, à l'apparition du synthétique, les barrières douanières et l'augmentation du prix des peaux entraîneront la fermeture de nombreuses ganteries.

Aujourd'hui, les quelques industries qui subsistent ont réorienté leur production vers les produits de luxe ou vers des débouchés spécialisés (notamment les uniformes : La Poste, Armée de l'air, Pompiers...). Il n'est donc plus d'actualité de parler d'industries motrices. Les entreprises encore en activité sont de petites unités qui tirent leur force de la qualité de leur travail et de leur rapidité à répondre aux évolutions de la demande.

Si les industries traditionnelles ont cessé d'être le cœur du territoire communautaire, elles en sont devenues sa mémoire. Elles seules expliquent l'évolution démographique et économique qu'a connue la ville au début du siècle.

C.2. Une identité ouvrière persistante mais en mutation

Avec les mutations économiques de ces dernières années, l'identité ouvrière a changé. La disparition des industries traditionnelles qui organisaient la vie quotidienne des ouvriers a modifié leurs habitudes. Ils ne sont plus réunis par un savoir faire local, ils ne partagent plus le même rythme de vie et les mêmes activités. Cependant, l'identité ouvrière ne s'est pas éteinte pour autant, elle a évolué. Désormais, elle n'est plus portée par le monde du travail mais par le monde des loisirs et de la politique.

Le milieu professionnel ouvrier perd en effet peu à peu ses caractéristiques. Bien que Saint-Junien se démarque toujours par un taux d'ouvriers supérieur à la moyenne nationale (31,9% des actifs sur la commune sont ouvriers contre 24% en France [INSEE, 1999]), leurs conditions de travail s'homogénéisent. Ces dernières décennies, la crise économique a fragilisé les emplois et remis en cause les acquis de stabilité (Contrat à Durée Indéterminée, horaires fixes...) du travail ouvrier. Les industries actuelles sont certes attachées aux employés qu'elles ont formés, mais elles leur demandent davantage de flexibilité (exemple de l'entreprise Sopasac) afin d'être réactives aux demandes des marchés français et internationaux. Cette dynamique s'observe sur l'ensemble du territoire national. A ce niveau, la crise de l'identité ouvrière existe réellement. Marginalisation du modèle ouvrier à travers l'école et la télévision, normalisation du modèle du cadre de la classe moyenne... l'image de la classe ouvrière elle-même s'est vue dévalorisée. Les jeunes ne se reconnaissent plus dans l'identité ouvrière classique. Ce-





pendant cette altération d'une identité ouvrière traditionnelle basée sur le travail ne signifie pas que la culture ouvrière ait disparue du territoire intercommunal ; elle perdure en effet à travers les activités de loisirs.

La CCVG bénéficie en effet d'un tissu associatif dense et diversifié ; un réseau en grande partie hérité de la tradition ouvrière. Cette dernière est aujourd'hui symbolisée par les jardins ouvriers (maintenant jardins familiaux), les associations de colombophilie, de boulistes... D'autres signes, plus discrets, indiquent la présence de cette identité. Quelques brasseries du centre de Saint-Junien perpétuent ainsi la tradition en proposant des « repas ouvriers ». Les entraînements de football respectant les 3x8 sont également la preuve de cet héritage. Les équipes s'entraînent en effet deux fois par semaine avec des joueurs qui alternent en fonction de leurs heures de travail.

Des piliers de cette tradition ouvrière subsistent la municipalité communiste de Saint-Junien, la Confédération Générale du Travail et Force Ouvrière, encore très présentes sur le territoire (associations, organisation de meeting, journée du Premier Mai...).

Comme partout en France, la Communauté de Communes, et plus spécifiquement Saint-Junien ont subi la crise de l'identité ouvrière. Toutefois la persistance de cette culture à travers des domaines extra-professionnels prouve que loin d'avoir disparue elle a évolué et s'est adaptée. Elle fait désormais partie intégrante du patrimoine culturel de la commune et pas seulement en tant qu'élément historique figé (folklorique) mais également en tant que pratique quotidienne (vie politique et associative).

C'est cette permanence, certes plus discrète, mais toujours vivante qui assure aujourd'hui l'originalité de la commune, et du territoire communautaire dans son ensemble.



CONCLUSION

Les industries sont à l'origine de Saint-Junien, elles ont assuré sa croissance économique et démographique, ainsi que celle de son environnement. C'est le travail du cuir et du papier qui a attiré la population et engendré l'extension urbaine. Cette activité fait également partie intégrante de la renommée de Saint-Junien. Les mégisseries ont en effet hissé la ville au rang de premier pôle cuir au niveau national.

Aujourd'hui ce passé industriel continue de distinguer le territoire communal à travers deux éléments inégalement valorisés, l'héritage bâti et l'héritage culturel.

L'héritage bâti est aujourd'hui le moins mis en valeur. Les mégisseries abandonnées ne sont pas intégrées au tissu bâti et isolent visuellement et physiquement les bords de Vienne. A ce titre elles sont donc considérées comme un obstacle au développement de la commune.

L'héritage culturel est davantage reconnu : la vie politique et le tissu associatif véhiculent au quotidien des éléments de la culture ouvrière. Cependant ces pratiques ne peuvent pas faire connaître tout le passé ouvrier, la dimension professionnelle est ainsi en train de disparaître. Le savoir-faire des mégisseries n'est plus transmis que par une industrie, le métier s'avère donc aujourd'hui bien menacé.

Si actuellement la mémoire du travail ouvrier reste encore très présente dans les esprits des habitants de la Communauté de Communes, force est de constater d'une part, que la mémoire des lieux ne subsiste guère, et d'autre part, que cet héritage culturel est peu connu des jeunes générations. Or ce passé industriel a véritablement forgé l'identité du territoire ; l'abandonner équivaudrait à banaliser le territoire, à le rendre anonyme.

Les friches industrielles contiennent le passé et l'avenir de la commune. Les réhabiliter c'est assurer un développement sain et équilibré du territoire. Cela permettrait de recoudre le tissu urbain et de garantir un accès aux bords de Vienne. Les habitants pourraient alors prendre conscience de ces savoir-faire et mieux s'approprier l'histoire et le territoire communal, leur territoire. Redonner vie à ces bâtiments abandonnés participerait également à affirmer et à promouvoir l'image de Saint-Junien et du territoire communautaire.





TROISIEME PARTIE

Un patrimoine industriel à l'abandon





INTRODUCTION

La Communauté de Communes Vienne - Glane vit par et pour ses industries : ce sont elles qui, aujourd'hui, insufflent la dynamique du territoire et qui, au siècle dernier, ont forgé son identité. Elles ont modelé et modèlent encore l'espace communautaire, en particulier celui de Saint-Junien. Ces usines affectées au travail du cuir ou du papier marquent le paysage urbain de leur empreinte patrimoniale et architecturale.

Or, ce patrimoine industriel installé en bord de Vienne est, à l'heure actuelle, laissé à l'abandon. Quelques usines abritent encore une certaine activité, industrielle ou non, mais la plupart sont à l'état de friche. Si quelques unes sont plus ou moins bien conservées, d'autres sont tellement dégradées qu'elles s'apparentent à de véritables ruines. De fait, la population délaisse aujourd'hui ces bords de Vienne, qui furent le cœur de la ville de Saint-Junien, par l'activité économique qui y était installée et par l'intense vie sociale qui y régnait.

Cet abandon progressif est cependant à nuancer. En effet, la municipalité de Saint-Junien a engagé depuis quelques années des actions de revalorisation de ses bords de Vienne. Ces aménagements consistent en :

- *sur la rive gauche : création d'un espace paysager dédié principalement à la pêche (le Pré de la Colle) ;*
- *sur la rive droite, en aval du Pont Notre-dame : création d'une aire de pique-nique derrière la chapelle et construction d'une halle de loisirs (essentiellement à vocation de boulodrome couvert) sur l'ancien emplacement du supermarché Leclerc.*

Il s'agit d'une première réappropriation des lieux, mais elle reste limitée aux espaces ouverts et ne concerne aucune friche directement.

La réhabilitation de ce patrimoine industriel à l'abandon doit ainsi tenir compte de quatre dimensions, à savoir :

- ***un cadre paysager remarquable et préservé : la vallée de la Vienne.*** Élément structurant, elle présente une diversité de points de vue sur la zone des friches industrielles. Cette dimension paysagère variée est primordiale pour toute valorisation ultérieure de cet espace ;
- ***un contexte contraignant.*** Ces contraintes sont liées soit à l'environnement (hydrographie, topographie), soit à l'activité humaine (pollution, règles d'urbanisme) ;
- ***des potentialités hydroélectriques.*** Les anciennes usines utilisaient la force mécanique de l'eau grâce aux différents seuils qui jalonnent le cours de la Vienne ;
- ***un bâti riche et disparate.*** Une analyse technique et architecturale de chaque friche permet d'établir l'intérêt patrimonial des bâtiments et donc de déterminer lesquels sont à garder ou non.

A noter qu'au cours de cette analyse, nous avons englobé des bâtiments autres que ceux des friches à proprement parlé : nous traiterons ainsi des divers moulins, voire d'entreprises encore en activité comme Gamcui. Ceci dans un souci de cohésion : il semblerait incongru de mettre entre parenthèses un site sous prétexte qu'il ne s'agit pas d'une friche. Surtout dans ce cadre de projet de requalification globale des bords de Vienne.



I. Un cadre paysager remarquable

Les bords de Vienne constituent un cadre naturel en partie préservé car urbanisés de manière ponctuelle dans ce secteur. Ce paysage de bocage aux vallons assez prononcés offre une vue découpée et changeante au gré du tracé sinueux de la Vienne.

A. La Vienne, un élément structurant du paysage

Affluent de la Loire, cette rivière de 372km de long prend sa source sur le plateau de Millevaches. Sur le territoire de la CCVG, elle fait environ 80m de large.

A.1. Une vallée découpée

La vallée de la Vienne se caractérise par :

- une rive gauche au coteau très abrupt et boisé limitant l'urbanisation : les villages et hameaux comme la commune de Saint-Martin-de-Jussac surplombent donc la vallée ;



La commune de Saint-Martin-de-Jussac vue depuis le Moulin de l'Hôpital

- et par une rive droite à la pente prononcée mais étagée. C'est de ce côté-ci que se sont implantés les bourgs de Saint-Victurnien et de Saint-Brice-sur-Vienne, la ville de Saint-Junien avec ses industries, ainsi que la ligne de chemin de fer Limoges – Angoulême.

Cependant, ce schéma s'inverse quelque peu à la sortie de Saint-Junien puisque le coteau en rive gauche devient un peu moins prononcé et surtout en recul par rapport au lit mineur de la Vienne. Cette configuration permet la formation d'un replat qui voit le passage de la ligne SNCF et surtout l'implantation des usines de papier International Paper et SMURFIT à Saillat-sur-Vienne.





Le pont SNCF en aval de
l'usine de la Fourmi



Saint-Junien, depuis le
plateau, rive gauche

A.2. Une vallée propice à la pratique d'activités de loisirs

La préservation du cadre naturel de cette vallée encourage la pratique d'activités de pleine nature. Cependant, cette pratique est plus ou moins affirmée ou facilitée selon les activités :

- la randonnée : même si le cadre naturel est un élément attractif pour la pratique de la randonnée pédestre, à VTT ou à cheval, elle n'est pas très développée sur les bords de Vienne. En effet, les berges sont peu accessibles du fait soit de la topographie, soit de la propriété privée ;
- le canoë-kayak : le lit de la Vienne présente un niveau d'eau intéressant toute l'année car cette rivière bénéficie d'un soutien d'étiage de la part d'EDF en raison de la présence de la centrale nucléaire de Civeaux (département de la Vienne) située à une soixantaine de kilomètres en aval. La pratique du canoë-kayak peut donc avoir lieu sans interruption, proposant divers niveaux de difficulté et attirant un large public. Cependant, la présence de nombreux seuils et barrages freine son développement puisqu'elle implique un portage des embarcations à cause de cette discontinuité du fil de l'eau ;



Pêcheurs en aval du Pont Notre - Dame

- la pêche : cette activité est très pratiquée sur le territoire communautaire (la Vienne y est classée en deuxième catégorie piscicole), en particulier au Pré de la Colle et à proximité du Pont Notre-Dame à Saint-Junien. Elle bénéficie d'une assez bonne qualité de l'eau puisque aucune pollution physico-chimique (azote, nitrates, phosphore, matières organiques et oxydables) notable n'est à observer, exception faite des micropolluants métalliques qui sont essentiellement issus des rejets industriels.

Ces diverses activités constituent un début d'appropriation de ces bords de Vienne par la population. Certes, celles-ci ne concernent pas directement les lieux de l'activité industrielle, mais elles permettent de côtoyer et donc de découvrir ce patrimoine d'une manière originale.



B. Des séquences paysagères différenciées

Le cadre paysager des friches industrielles propose une variété de points de vue. Cinq catégories de séquences paysagères se distinguent depuis :

- la rive gauche,
- les voies desservant les friches,
- la ville de Saint-Junien,
- la voie de chemin de fer,
- les friches.

Ces cinq types de point de vue seront brièvement analysés avec l'appui de quelques croquis, puis illustrés par des photos. Ce qui nous incite à adopter un format plus adapté





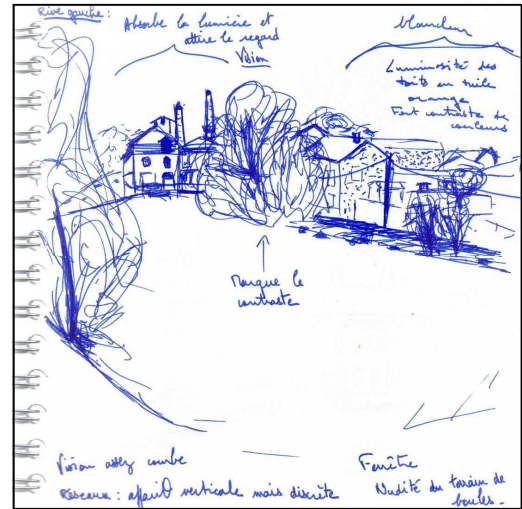
B.1. Depuis la rive gauche

De ce côté-ci de la Vienne, trois séquences paysagères se distinguent.



1. Le long de la D116 qui mène vers Saint-Martin-de-Jussac

Cette route permet d'observer en particulier les sites Lagarde, Vau-gelade et du Goth. Cette séquence se caractérise par une succession d'ouvertures visuelles (entre de petits massifs boisés et quelques ha-bitations) et par la présence d'un replat en face du Goth, le Pré de la Colle. Ainsi, d'une **vue en plongée sur les friches** depuis la dépar-temmentale, l'on passe, en descendant sur les berges au Pré de la Colle, à une **vue plus horizontale voire en contre-plongée**.

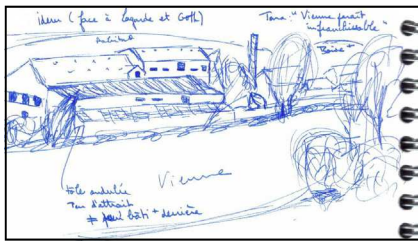


Moulin des Seilles depuis la rive gauche face à la chapelle du Pont Notre-Dame

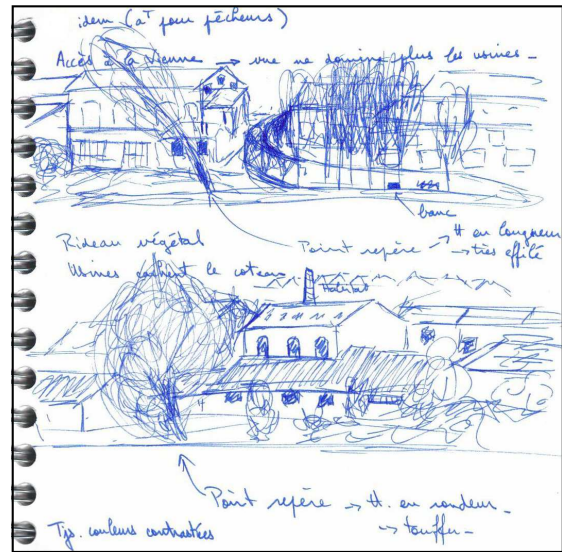


2. Le long du chemin rural

Actuellement difficile d'accès car non entretenu, ce chemin offre **des points de vue rythmés par la végétation**, sur les sites des Seilles et de la Fourmi. Cette partie-ci du coteau est en effet très boisée, la végétation formant comme un rideau. Les friches industrielles semblent alors surgir au gré des quel-ques fenêtres végétales présentes. Cette impression est accen-tuée par le coude que forme ici la Vienne ; au fil de la progres-sion apparaissent de nouveaux bâtiments, modifiant constam-ment la perception du promeneur qui regarde la rive droite.



Sites de Lagarde et du Goth observés depuis le coteau rive gauche



Site du Goth depuis la rive gauche



3. Au Pont Notre-Dame

Contrairement aux deux séquences précédentes assez linéaires et tout en mouvement, celle-ci est marquée par l'**immobilité**. Il s'agit d'un double point de vue, au caractère très ponctuel, où nous apercevons :

- en aval, le bâtiment en briques rouges des Seilles,
- et en amont, le Moulin Codet au premier plan et l'usine Gamcui en arrière plan.

Dans les deux cas, la Vienne attire le regard qui se perd au milieu de la végétation. Ce point de fuite végétal invite à ne pas rester sur le pont, mais au contraire à suivre le lit de la rivière pour en découvrir les rives, en empruntant soit les voies de la rive gauche décrites ci-dessus, soit les routes qui desservent les friches en rive droite.



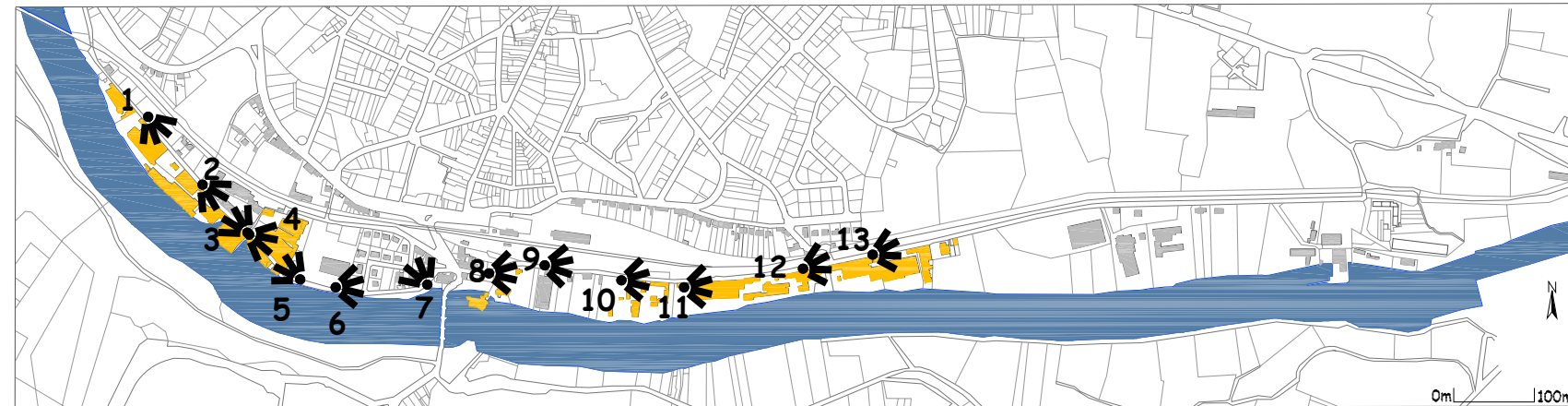
Moulin des Seilles depuis la rive gauche





B.2. Depuis les voies desservant les friches

Si la végétation est très présente dans les séquences précédentes, cette deuxième catégorie se distingue au contraire par son côté urbain et par la quasi absence de perception de la Vienne.



Vue en aval sur le Pont Notre-Dame

1. Le quai des Mégisseries

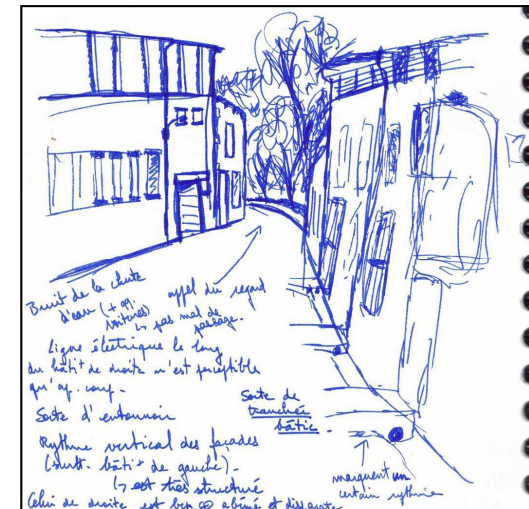
En aval du Pont Notre-Dame et menant aux Seilles, cette première séquence est contrastée :

- Depuis l'usine de la Fourmi et jusqu'à la maison bourgeoise, **la vue est canalisée**. En effet, la rue est encadrée de part et d'autre par les façades des usines qui la rythment verticalement. Une impression de vision en entonnoir est particulièrement manifeste au niveau des anciens bâtiments COFPA.
- A l'inverse, passées les usines, **le champ de vision s'élargit** et s'ouvre sur la Vienne, pour finalement se porter sur le coteau boisé de la rive gauche. A noter que le Pont Notre-Dame constitue un élément d'appel du regard du fait de ses pierres, très lumineuses les jours ensoleillés.

2. La route de Grandmont

De nouveau, le caractère urbain de cette séquence est matérialisé par le **front bâti** que constituent les façades des anciennes usines côté sud qui empêchent d'apercevoir la Vienne. Le regard suit ces lignes horizontales qui forment une véritable **barrière visuelle**, puis se perd au niveau du point de fuite matérialisé par la route. Il se tourne alors vers le nord : il se confronte au relief du coteau, bute sur le remblai de la ligne de chemin de fer couvert en partie de jardins ouvriers, et embrasse une ligne de crête coiffée d'habitations, donnant une impression de cubes posés sur un fil.

Cette deuxième séquence, très horizontale (cette dimension est particulièrement soulignée par les réseaux), est ponctuée par quelques éléments verticaux (en l'occurrence les poteaux électriques).



Le « corridor » du Quai des mégisseries





B.3. Depuis la ville de Saint-Junien

La zone des friches industrielles étant difficilement perceptible depuis la ville même de Saint-Junien, nous avons choisi de traiter cette catégorie de séquences paysagères à partir de deux voies d'accès secondaires :



1. Le chemin des Seilles

Parallèle au quai des Mégisseries, il permet d'accéder au site des Seilles par le nord. Situé en hauteur, il offre une **vue plongeante sur la vallée de la Vienne**, vue néanmoins encadrée à l'ouest par les anciens bâtiments de la COFPA, et à l'est par une zone pavillonnaire.

Comme pour la séquence de la route de Grandmont, le point de vue vers le nord ne possède aucune profondeur de champs car il vient s'arrêter sur la ligne de chemin de fer et les habitations en arrière-plan. A noter la présence de jardins familiaux et d'un petit espace vert le long de la voie SNCF.



La compacité des bâtiments COFPA vue depuis le chemin des Seilles



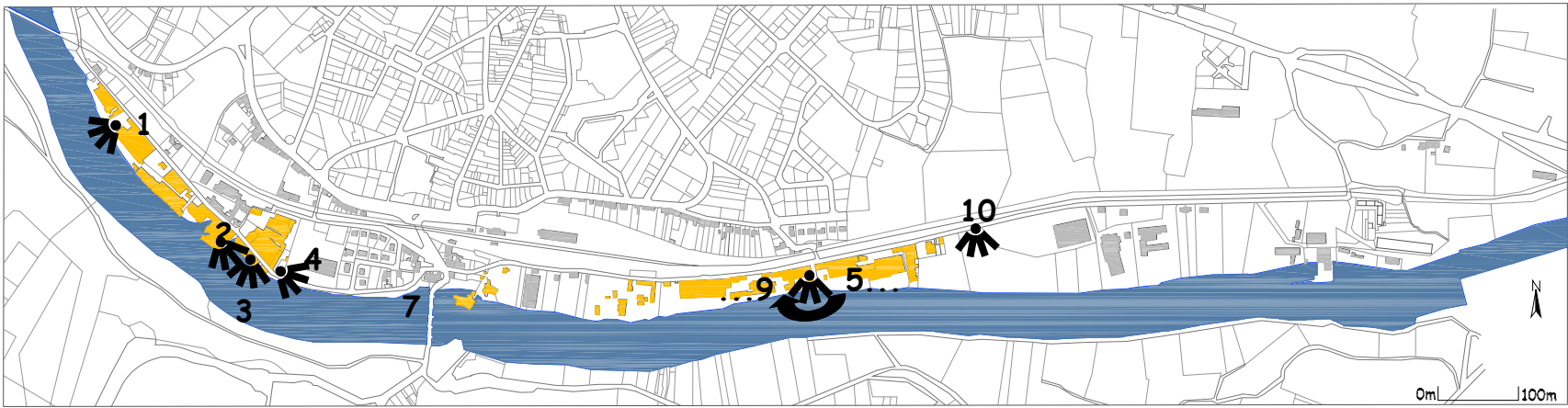
2. Le chemin du Goth

Cette séquence est très marquée par la **déclivité** et l'**ouverture / fermeture du champs de vision**. En effet, au fur et à mesure que l'on descend le coteau, la vue s'élargit puis se rétrécit :

- en arrière-plan, le coteau boisé de la rive gauche forme une tâche vert et ocre contrastant avec la couleur grisâtre des maisons bordant la rue et la prédominance des réseaux électriques de ce côté-ci de la vallée ;
- puis apparaissent progressivement les bâtiments de l'usine du Goth qui dégagent une certaine authenticité par rapport à leur environnement bâti, et laissent entrevoir des sites industriels d'une assez grande ampleur. En arrière-plan s'étale le coteau boisé où les lignes à haute tension viennent souligner les lignes de crête ;
- en avançant de quelques pas, la ligne de chemin de fer se découvre et structure le point de vue : devant, tout est courbe (tracé de la route) ; derrière, tout est rectiligne (faîtage des toits, lignes droites des fenêtres et des portes). Le coteau disparaît alors du champ de vision car ce dernier suit la route et se fixe sur le tunnel situé en contrebas ;
- enfin, le regard, à partir du passage sous la voie SNCF, se concentre et s'arrête sur la façade d'un bâtiment de l'usine du Goth.

A aucun moment la Vienne n'est réellement visible, ni même perceptible à part, peut-être, avec la ligne tracée par les quelques arbres de haut jet plantés derrière le bâtiment du Goth.





B.4. Depuis la voie de chemin de fer

Élément venant structurer l'espace mais restant néanmoins discret grâce à un traitement paysager végétalisé (jardins ouvriers, espace vert, remblai enherbé), la voie de chemin de fer offre un point de vue unique sur les friches industrielles de Saint-Brice-sur-Vienne et Saint-Junien (ainsi que sur l'usine d'International Paper située plus en aval, véritable monstre de tuyauteries...). Les voyageurs profitent effectivement d'un **point de vue plongeant** sur ces sites du fait, entre autres, de la surélévation par le remblai. Cette catégorie ne fera pas l'objet d'illustrations photographiques.

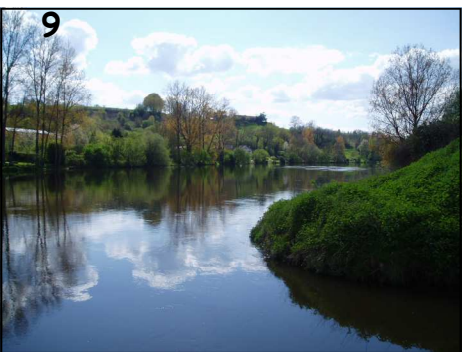
B.5. Depuis les friches

Comme nous l'avons vu précédemment, la vallée de la Vienne se caractérise par une rive gauche encore pour partie naturelle, et une rive droite assez urbanisée. Les points de vue que l'on observe depuis les friches donnent donc :

- sur **la Vienne** dont le cours est ponctué de plusieurs seuils ainsi que de quelques rochers ;
- et sur **le coteau en vis-à-vis très boisé**, mais laissant place par endroits à des replats enherbés où des éléments arborés viennent ponctuer cet espace ouvert sous forme d'arbustes isolés ou bien d'un rideau végétal composé essentiellement d'arbres de haut jet.

Les friches industrielles de Saint-Brice-sur-Vienne et Saint-Junien profitent d'un cadre paysager et environnemental remarquable : la vallée de la Vienne. La variété des points de vue disponibles doit encourager à :

- rendre les rives plus accessibles pour pouvoir en bénéficier pleinement et éviter de privatiser la vue ;
- entretenir les berges afin que ne s'opère pas une fermeture du paysage du fait de la trop grande présence d'éléments arborés.





II. Contraintes d'aménagement sur ces sites

Outre le cadre paysager, tout projet d'aménagement entrepris sur la zone des friches industrielles doit tenir compte d'un certain nombre de contraintes. Elles sont de deux ordres :

- soit naturelles avec le risque de submersion par la Vienne, et la topographie de la vallée qui influe sur la configuration des voies de communication ;
- soit liées à l'activité humaine avec les risques de pollution des sites où avaient lieu les anciennes productions industrielles d'une part, et les règles d'urbanisme d'autre part.

Ces contraintes viennent conditionner toute requalification des bâtiments.

A. Les contraintes naturelles

A.1. Contraintes liées à la Vienne

La proximité de l'eau est un atout indéniable pour la valorisation de ces anciens sites industriels. Néanmoins elle peut également se révéler dangereuse. Bien que la Vienne soit aujourd'hui régulée par une succession de barrages, elle reste toujours susceptible de provoquer d'importantes crues.

1. Le risque inondation

Des bâtiments les pieds dans l'eau... :

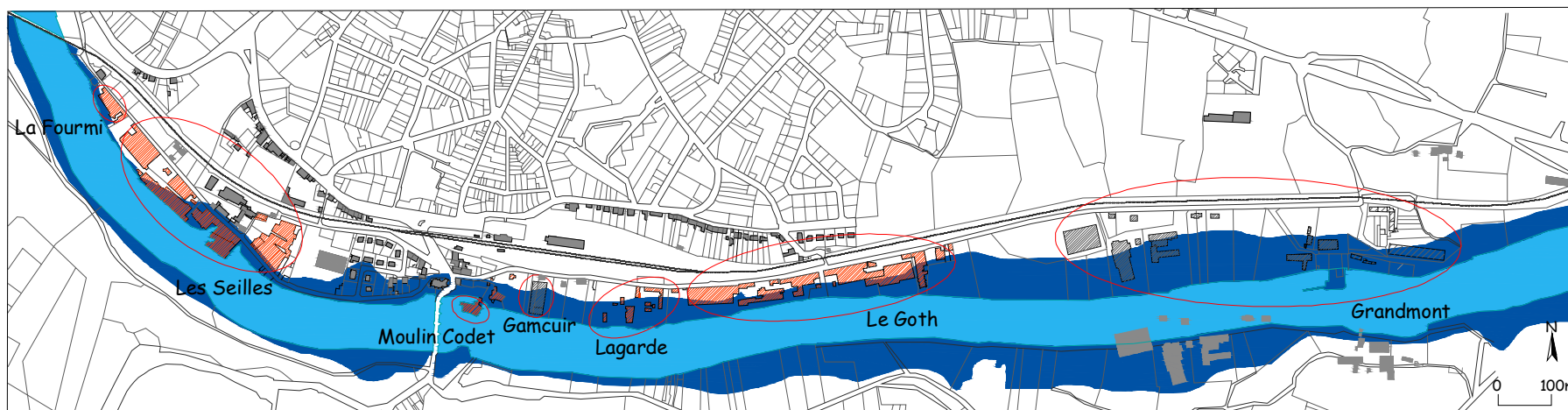
Tous les sites des friches sont en zone inondable. Seuls quelques bâtiments échappent aux crues en cas de grandes inondations : (cf. trois cartes zones inondables)

- **l'usine du Bouchet** : entièrement recouverte ;
- **le moulin de l'Hôpital** : est à demi recouvert, les bâtiments proches de la route demeurant hors d'eau ;
- **le Goth** : à l'ouest comme à l'est, seuls les bâtiments les plus anciens situés en bord de route sont épargnés ;
- **Lagarde** : seuls la maison et le bâtiment destinés à entreposer les anciennes machines de mégisserie ne sont pas touchés ;
- **Gamcuir** : la teinturerie est à demi recouverte ;
- **le moulin Codet** : presque entièrement recouvert ;
- **les Seilles** : l'ensemble des bâtiments est touché hormis ceux situés au-delà de la route ;
- **la Fourmi** : seule la façade sud est touchée


Une absence de législation précise :

Les friches sont donc toutes concernées par le risque d'inondation. Situées à quelques mètres de la Vienne sur le coteau en pente douce, elles sont les premières touchées par une crue significative. Cependant, en dépit de ce risque majeur, les documents d'urbanisme communaux et départementaux restent assez évasifs en matière de protection des zones inondables.

Tout d'abord, si la zone inondable figure bien sur les documents graphiques du **Plan d'Occupation du Sol [POS]**, sa délimitation reste très imprécise. En outre, elle ne fait l'objet d'aucune réglementation spécifique. Seul un renvoi à l'article R 111-2 du *Code de l'Urbanisme* précise que « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve si les constructions sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique* ».



Zones inondables

 Zone inondable réglementée

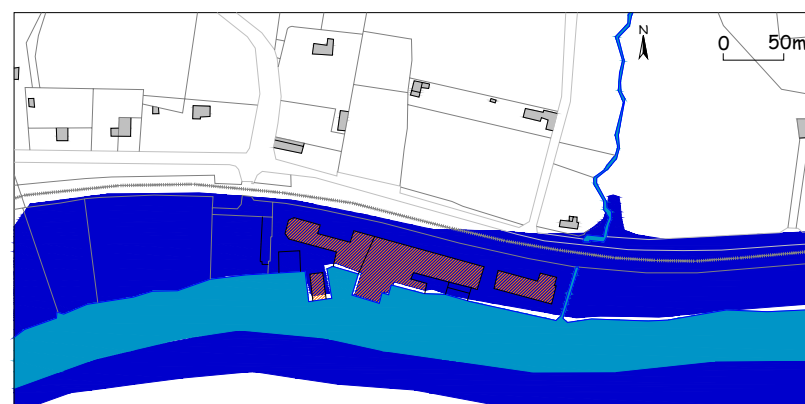
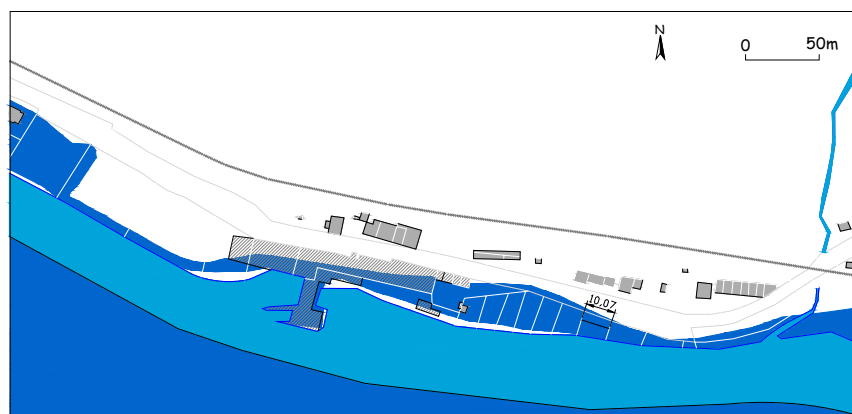
 Lit mineur

 Entreprises en activité

 Friches

Site du moulin de l'Hôpital

Site de l'usine du Bouchet



Source : : DDE de la Haute-Vienne - dossier PPRI de la rivière La Vienne d'Aixe-sur-Vienne à Saillat-sur-Vienne

Réalisation : groupe CESA





De plus, aucun **Plan de Prévention des Risques inondation [PPRi]**, n'existe actuellement. Un PPRi entre aujourd'hui dans sa dernière phase d'élaboration : tous les documents (rapport de présentation, plan de zonage, règlement) sont rédigés et doivent être soumis à enquête publique courant juin 2005, ce qui repousse son entrée en vigueur pour fin 2005, voire début 2006. Et même si la réglementation et le zonage sont d'ores et déjà consultables, aucune réglementation précise ne sera donc établie avant cette date.

Aujourd'hui, les décisions sont prises par la **Direction Départementale de l'Équipement [DDE]**, qui décide au cas par cas de valider ou non les certificats d'urbanisme. Elle peut ainsi décider de refuser le changement d'usage d'un bâtiment industriel en zone inondable si elle estime que le risque est trop important pour la population.

La réhabilitation des friches dépend donc actuellement du jugement subjectif de la DDE. Pour pallier à cette absence de réglementation précise, deux documents pourront préciser les mesures propres aux zones inondables : les futurs **Plan Local d'Urbanisme [PLU]** et le **PPRi**.

Le futur PPRi, une réglementation restrictive

Le PPRi est une des réglementations les plus lourdes attachées au site. Il vaut en effet servitude d'utilité publique et doit être annexé dans le PLU. Le PPRi a pour objectif à la fois de faciliter l'écoulement de l'eau et de limiter les éventuels dommages sur les activités humaines. Pour répondre à de telles mesures les nouvelles constructions font l'objet d'une réglementation particulièrement restrictive.

Le règlement du PPRi de la Vallée de la Vienne, d'Aixe-sur-Vienne à Saillat-sur-Vienne, détaille les points suivants :

Il interdit :

- le changement de destination d'une construction existante en habitation.
- la création ou l'aménagement des sous-sols.
- l'élévation de murs, haies, remblais ainsi que l'ensemble des travaux susceptibles de gêner l'écoulement de l'eau.
- l'aménagement de nouveaux terrains de camping, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil des terrains de camping existants.
- le stationnement de caravanes, tentes ou chapiteaux hors des zones existantes prévues à cet effet.
- la fabrication et le stockage de produits dangereux et/ou polluants et mentionnés dans la nomenclature des installations classées

Il autorise :

- l'équipement du terrain en infrastructures à condition que les matériaux choisis soient insensibles à l'eau.
- la création de parkings si la hauteur de submersion est inférieure à 0,5 mètres.
- la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre à condition qu'il n'ait pas été causé par une inondation.
- la réhabilitation d'immeubles existants à condition :
 - qu'aucun plancher habitable ne soit sous la cote de référence,
 - qu'aucun élément de l'habitation n'entrave l'écoulement de l'eau (les terrasses, piscines, serres et abris sont autorisées mais réglementées)
 - de constituer un plan d'évacuation des personnes.
- l'agrandissement des bâtiments industriels ou des installations techniques dans la limite de 10% de la surface bâtie située en zone inondable, sous réserve que des mesures compensatoires (comme un arasement du niveau du sol dans la zone inondable près de l'extension projetée) permettent de réduire à néant la surélévation des eaux en cas de crue.
- la création d'espaces verts, aires de jeux et terrains de sport, sans installations fixes (hors local sanitaire) et dont le matériel d'accompagnement est ancré.
- la surélévation des bâtiments existants sans étendre l'emprise au sol.
- les plantations d'arbres à condition de choisir des arbres à haute tige et de respecter un espace de 4m entre les rangs.



L'ensemble des nouvelles constructions devra enfin respecter les points suivants :

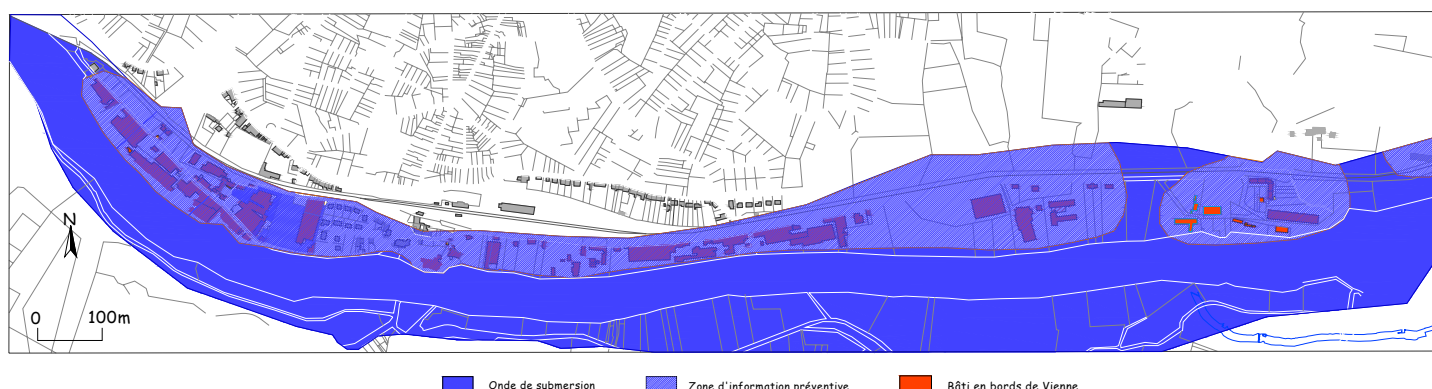
- bâtir sur une base solide, adaptée au terrain : « toutes les constructions (à l'exception des annexes) doivent être édifiées sur des pilotis isolés ou sur vides sanitaires [...] et fondés dans le bon sol de façon à résister à des affouillements, tassements ou érosions localisées ».
- employer des matériaux étanches : « les parties de constructions situées au-dessous de la cote de référence doivent être réalisées avec des matériaux étanches aux infiltrations. [...] Les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement doivent être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une chaussée insensible à l'eau. »
- isoler les réseaux de chaleur ou électriques : « les équipements électriques doivent être placés au dessus de la cote de référence [...] les réseaux de chaleur doivent être équipés d'une protection thermique hydrophobe ».
- les bâtiments existants ne sont pas obligés de modifier leur structure. En revanche, si la construction subit un sinistre, elle doit observer certaines règles lors de sa réfection :
 - reconstituer les revêtements des sols, murs et boiseries avec des matériaux insensibles à l'eau ;
 - les compteurs et réseaux électriques doivent être établis au dessus de la cote de référence.

2. Le risque de rupture de barrage

A cette menace d'inondation s'ajoute le risque de rupture de barrage qui est un incident rare. Néanmoins, un tel accident aurait des conséquences dramatiques sur les bords de Vienne. En cas de rupture partielle ou totale, il se produirait une onde de submersion très destructrice. Ainsi, deux grands barrages constituent un risque majeur pour la commune en cas d'accident. Le barrage de Vassivière qui occasionnerait une montée des eaux de 13 mètres à l'entrée de la ville de Saint-Junien et le barrage de Saint-Marc qui créerait une montée des eaux de 7 mètres.

Des plans de secours ont été élaborés et mis en œuvre d'une part par l'exploitant qui prévoit un Plan d'Opération Interne [POI] et d'autre part par le préfet qui établit un Plan Particulier d'Intervention [PPI] organisant les secours en cas d'accident.

Le risque de rupture du barrage de Vassivière



Source : risque inondation, DIREN Limousin

Réalisation : groupe CESA

Etre dans une zone concernée par un risque de rupture de barrage n'entraîne pas de réglementation particulière ; les seules mesures spécifiques consistent à informer la population et prévoir un plan d'évacuation pour les activités implantées en bord de Vienne.

La requalification des friches sera donc largement conditionnée par le risque d'inondation. Susceptibles d'être envahies lors de crues importantes, les anciennes industries ne peuvent pas accueillir n'importe quelle activité, dans n'importe quelles conditions. Par exemple, seuls quelques bâtiments situés suffisamment en retrait pour échapper aux inondations pourront être destinés à de l'habitation.





A.2. Contrainte liée à la topographie : une accessibilité rendue difficile

1. A Saint-Junien

Le site des friches industrielles en bord de Vienne est accessible de diverses manières :

- par l'ouest depuis l'ancienne N141 pour la Fourmi et les anciens bâtiments de la COFPA ;
- par un petit passage souterrain pour piétons et cyclistes donnant sur le chemin des Seilles qui borde le boulo-drome et la partie nord des usines COFPA ;
- depuis le carrefour du Pont Notre-Dame, point central pour la desserte de chaque site et sur lequel donnent le quai des Mégisseries (vers l'ouest) et la route de Grandmont (vers l'est) ;
- par le chemin du Goth qui constitue un accès par le nord pour les établissements Perrin et les anciennes usines Vaugelade et Lagarde ;
- par l'est depuis la D32 pour le site de Grandmont (entreprise Eurocup).



Accès ouest : le quai des Mégisseries

Du fait de la forte pente et de l'angle du croisement, cette voie est d'une part difficilement empruntable en venant de Saint-Junien, et d'autre part, ne permet pas, quand on la quitte, de tourner à droite.

En outre, le gabarit du pont SNCF limite l'accès des sites aux petits véhicules (voitures et camionnettes).



Accès nord : le passage souterrain

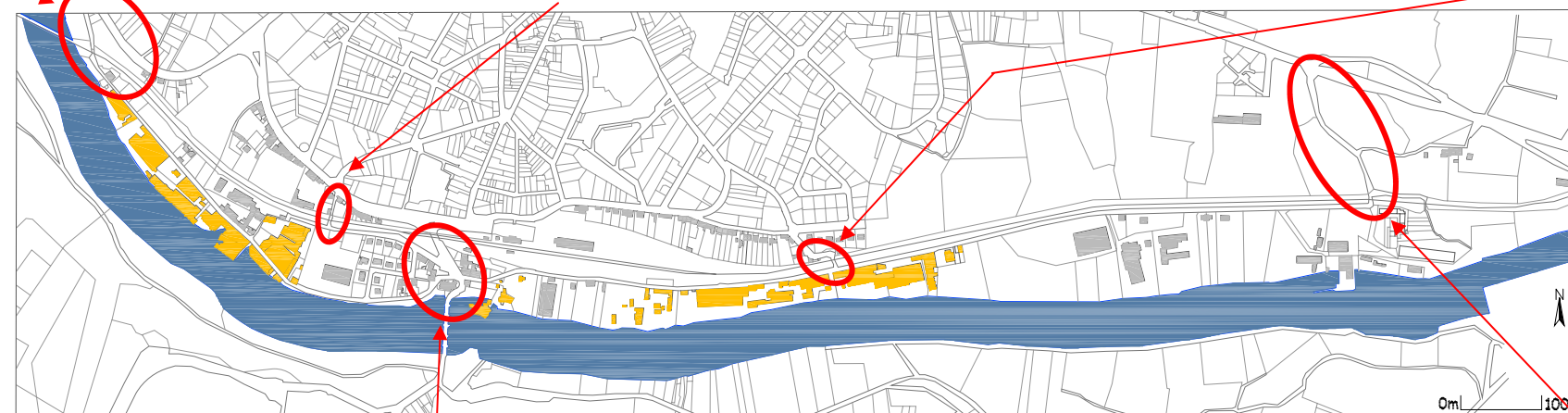
Cet accès est réservé aux piétons et cyclistes. Il est peu visible de la route (bd de la République) et donne sur l'arrière de la halle de loisirs (chemin des Seilles). La forte déclivité et le petit calibre du tunnel ne favorisent pas son utilisation.

A noter qu'il se prolonge par un cheminement piétonnier qui passe derrière les bâtiments de la COFPA pour déboucher sur le quai des Mégisseries devant le Moulin des Seilles.



Accès nord : le chemin du Goth

Plus confidentielle que l'accès depuis le carrefour du Pont Notre-Dame, cette voie donne directement sur le lieu-dit du Goth en passant devant la ganterie Morand. Elle se caractérise par sa forte pente et son manque de visibilité. Cette dernière faiblesse est double puisque la ligne de chemin de fer barre à la fois la vue sur les bords de Vienne et la perception de cette voie depuis la route de Grandmont.



Accès central : le carrefour du Pont Notre-Dame



Accès est : la route de Grandmont

Contrairement aux accès ouest, nord et central dont la dangerosité et / ou la présence d'un tunnel sous la ligne de chemin de fer limitent l'accessibilité des sites, en particulier aux poids lourds, ce dernier accès paraît plus aisé. En effet, le croisement avec la D32 est suffisamment large, la vue reste dégagée dans la descente vers les friches, et la traversée de la ligne SNCF se fait par un passage à niveau.

Cet accès se caractérise par une dangerosité due à plusieurs facteurs :

- une pente assez accentuée : les automobilistes descendant de Saint-Junien arrivent à vive allure sur ce carrefour ;
- un virage court et sec à l'entrée du pont ;
- une visibilité médiocre depuis toutes les voies : la présence de la ligne de chemin de fer ne fait découvrir à l'automobiliste ce carrefour qu'une fois qu'il y est engagé, et la place de la chapelle Notre-Dame-du-Pont obstrue le champ de vision (les voitures venant de la rive gauche ne sont pas visibles tant qu'elles ne sont pas sorties du virage).



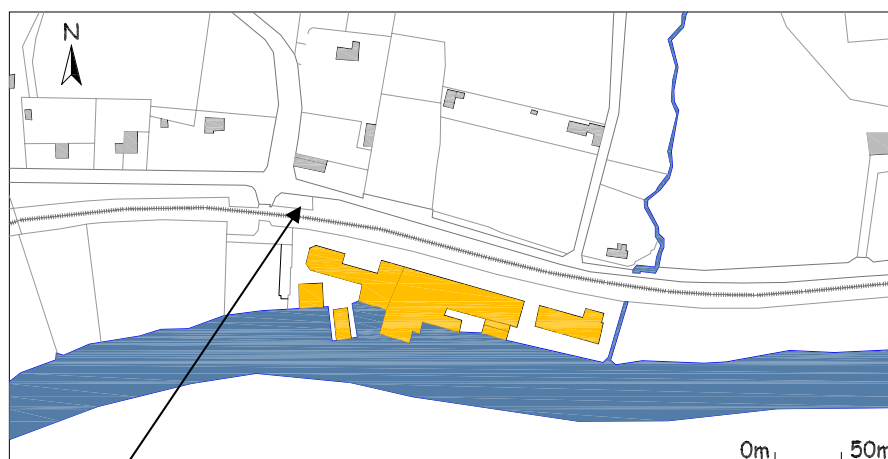
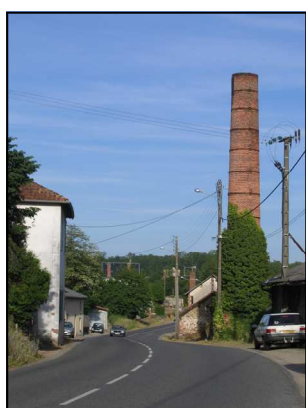


2. A Saint-Brice-sur-Vienne

Le Moulin de l'Hôpital et l'usine du Bouchet sont tous deux situés le long de la D32. Leur accès paraît plus aisé car ils ne se trouvent pas à des carrefours. En revanche, certaines difficultés sont à souligner :

Pour le Moulin de l'Hôpital :

Coincé entre la Vienne et la départementale, ce bâtiment ne possède pas d'espace permettant le stationnement, en particulier des camions.



Pour l'usine du Bouchet :

Bien qu'il ne donne pas directement sur la départementale et offre de vastes espaces facilitant le stationnement et les demi-tours de grands véhicules, ce site possède un défaut majeur : il faut couper la ligne de chemin de fer pour pouvoir y accéder, ce qui peut s'avérer problématique en cas d'attente d'un poids lourd au « cédez le passage » puisqu'il se trouve alors sur la voie ferrée. Ce problème a en partie été résolu par la création d'une voie de stockage en direction de Saint-Victorien.

Un deuxième inconvénient est l'interdiction faite aux véhicules de plus de 3,5t, de tourner à gauche en direction du bourg de Saint-Brice-sur-Vienne.

Voie de stockage





B. Les contraintes liées à l'activité humaine

Outre le présupposé environnemental, la réhabilitation des friches s'inscrit dans un cadre urbanistique et juridique important, et de fait contraignant. Les documents d'urbanisme locaux tout d'abord : ils régissent et conditionnent tout aménagement. A ceux-ci s'ajoutent des contraintes réglementaires particulières, telles que le classement des bâtiments historiques. Enfin les activités industrielles, actuelles et anciennes, implantées sur ces sites ou dans leur environnement, génèrent de nouvelles contraintes spécifiques à prendre en compte impérativement pour une mise en œuvre efficiente d'une politique globale de réhabilitation.

B.1. Documents d'urbanisme et réglementations

A ce jour, les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la CCVG sont tous en révision dans l'optique de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain [SRU]. En ce qui nous concerne, les PLU de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne sont au stade de l'élaboration ; en attendant leur adoption, les POS sont toujours en vigueur. Quelles sont les contraintes urbanistiques et les servitudes d'utilité publique en vigueur sur le périmètre d'étude ? Quelles en sont les limites ?

1. Le Plan d'Occupation des Sols (POS)

De Saint-Junien :

La zone des friches industrielles est classée en zone UIa et donc réservée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales et commerciales (exceptés camping et caravanning). Seuls les logements d'entreprises et de gardiennage sont acceptés.

Cet espace est bordé de trois zones réglementaires différentes (zone UG, UB et UF). Ce sont des zones d'urbanisation périphériques :

- Zone UB : elle concerne les quartiers périphériques du centre-ville et son but est de prolonger la forme urbaine du centre-ville. L'urbanisation doit être continue ou marquer la continuité par un mur.
- Zone UF : cette zone se situe à la périphérie immédiate de la ville. Les constructions sont individuelles ou collectives, en bande continue ou non. Des services, commerces, garages ou autres activités peuvent être implantés au rez-de-chaussée des immeubles collectifs.
- Zone UG : zone d'urbanisation récente et de type lotissement. Les constructions individuelles sont isolées sur leurs parcelles et ne sont pas contiguës.

Cette réglementation s'avère restrictive : elle ne favorise pas une mixité fonctionnelle qui permettrait un renouvellement urbain synonyme de réintégration de ce quartier à la ville. En outre, cette zone est considérée comme à dominante industrielle. Or, depuis le départ de la COFPA du Quai des Mégisseries, seuls deux sites sont encore en activité sur la zone d'étude (Gamcuir et Eurocup sur la route de Grandmont). Le futur PLU en cours d'élaboration doit tenir compte de ces limites et donc préconiser un espace de mixité en autorisant à la fois de l'habitat, des espaces de loisirs, des espaces verts, et des activités industrielles.

De Saint-Brice-sur-Vienne :

Les usines de Saint-Brice-sur-Vienne sont classées en zone NA-I. Cette zone, également à vocation industrielle, est soumise aux mêmes réglementations que la zone susnommée UIa de Saint-Junien.

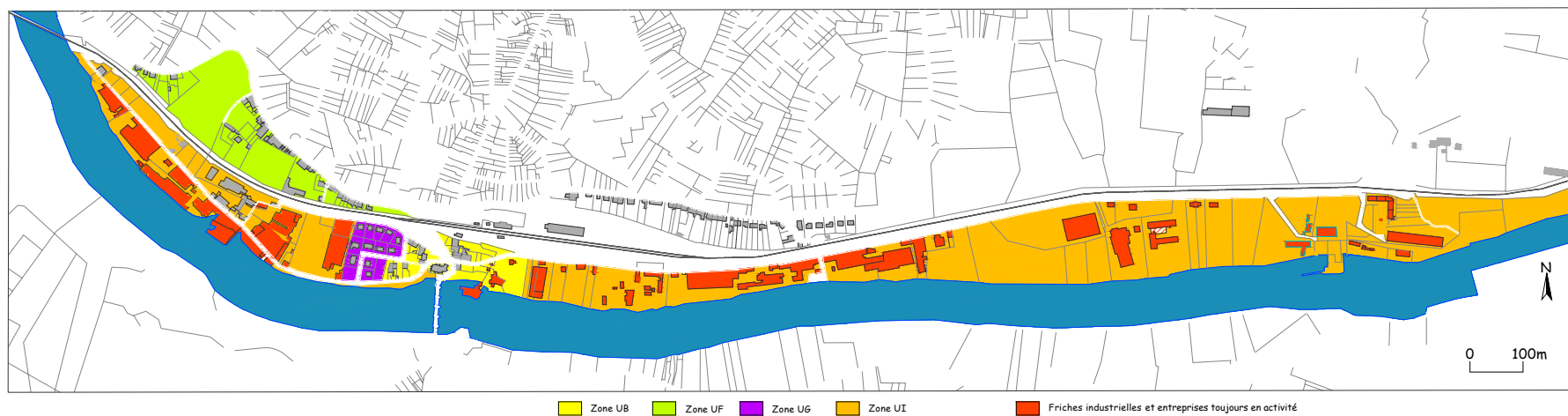
De même, le futur PLU de Saint-Brice-sur-Vienne doit tenir compte de la situation et privilégier la mixité fonctionnelle des lieux, d'autant plus que le Moulin de l'Hôpital constitue une entrée de bourg.

[voir carte ci-contre]





Plan d'Occupation des Sols de la commune de Saint-Junien



Sources : : POS et cadastres de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne

Réalisation : groupe CESA





2. Les outils du PLU [cf. Cadre d'intervention : « 2^{ème} partie : Comment faut-il intervenir? »]

Le Droit de Prémption Urbain (DPU)

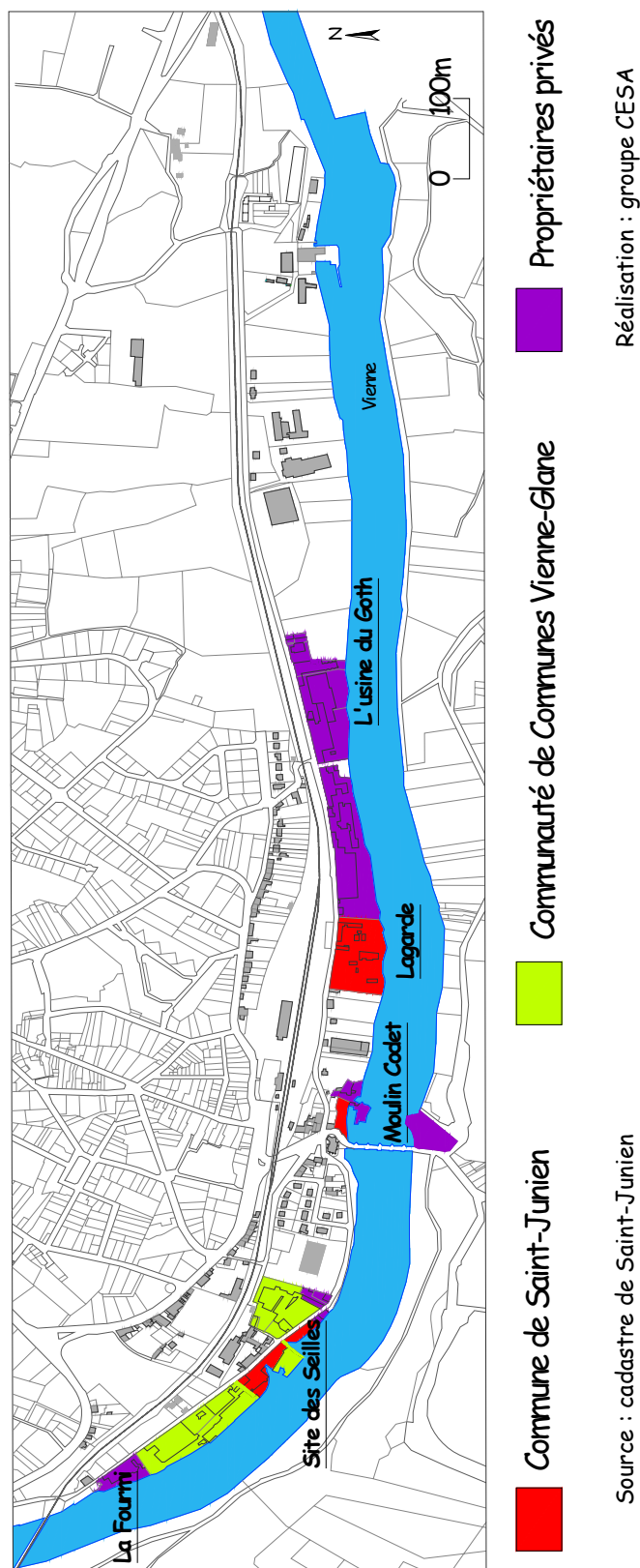
Le droit de préemption permet aux collectivités locales d'être prioritaires sur une vente dès qu'il y a une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie (ou si c'est le cas, à l'EPCI) et dans un délai de deux mois. Le DPU s'exerce sur un périmètre délimité lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.

Le droit de préemption est applicable sur toute la zone d'étude. Les communes de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne ainsi que la CCVG (par délégation) en ont déjà fait usage et sont ainsi propriétaires d'une grande partie des terrains et peuvent y agir directement :

- l'usine du Bouchet pour Saint-Brice-sur-Vienne ;
- les établissements Lagarde et une moitié du Moulin des Seilles pour Saint-Junien ;
- l'autre moitié du Moulin des Seilles et les anciens bâtiments de la COFPA pour la CCVG.

Pour le site du Goth, la CCVG tente actuellement d'acquérir la mégisserie Vaugelade.

Présence des propriétaires publics sur le territoire saint-junien





Les orientations d'aménagement : traitement paysager, conservation des vues (démolition d'un bâtiment, élargissement d'une vue, ...)

Dans le PLU il est possible, en plus du diagnostic et du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), d'ajouter « *des orientations d'aménagement cartographique relative à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* » (art. L 123-1, Code de l'Urbanisme). Tout projet prévu sur ces zones doit tenir obligatoirement compte de ces orientations.

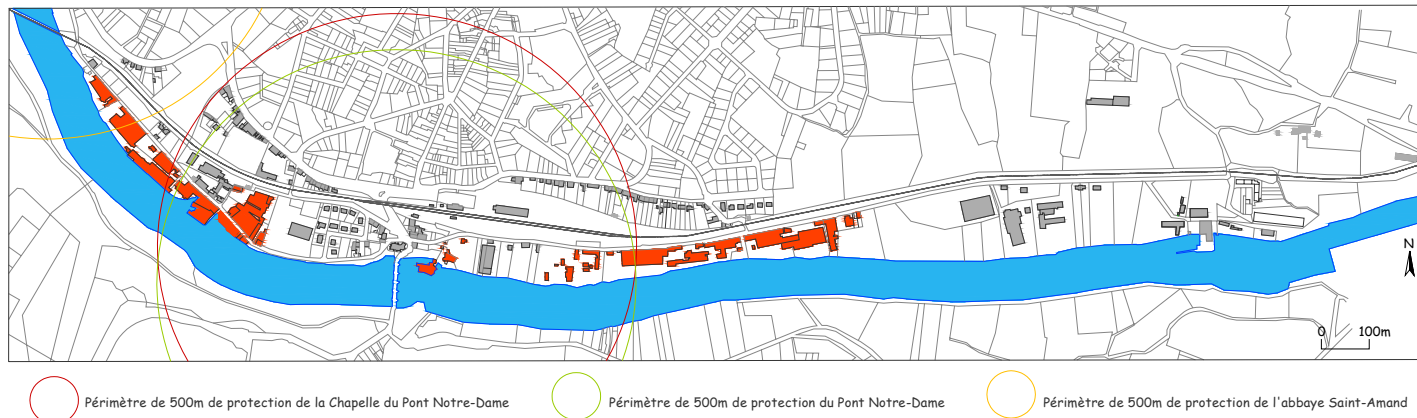
3. Les autres servitudes

Le périmètre des monuments historiques :

La zone d'étude est à proximité de trois bâtiments classés et un inscrit par les monuments historiques. Les monuments classés sont : l'abbaye de Saint-Amand, la chapelle Notre-Dame et l'église de Saint-Martin de Jussac. Le monument inscrit est le Pont Notre-Dame.

Ces monuments sont entourés d'un périmètre de protection de rayon de 500m où les demandes de travaux (permis de construire, permis de démolir, autorisation d'installation et travaux divers, déboisement...) sont soumises à autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il donne deux types d'avis : un avis simple ou un avis conforme. L'application de l'un ou de l'autre découle du champ de visibilité. L'ABF donne un avis conforme, qu'il faudra respecter, dans deux situations : si le terrain bâti ou non est visible du monument historique, ou s'il se trouve à proximité directe du monument. Sinon il donne un avis simple. Les conditions de visibilité sont laissées à son appréciation.

Périmètres de protection aux abords des monuments historiques



Sources : cadastre et POS de Saint-Junien

Réalisation : groupe CESA

Les POS de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne réglementent tous travaux entrepris dans ce périmètre : la restauration doit respecter « l'architecture et les matériaux d'origine » (tuile canal, toiture en ardoise, pierres...). Pour la construction de bâtiments neufs, l'intégration paysagère est primordiale (traitement particulier des toits, des pleins et des vides...). Les règles de construction pour les bâtiments agricoles, d'activité artisanale ou industrielle sont beaucoup moins restrictives ; ce qui revient à mettre en doute leur bonne intégration paysagère.



Servitude radioélectrique de France Telecom

Tout le périmètre des friches est en zone de protection radioélectrique. Ceci signifie, pour les propriétaires, qu'il est interdit de propager des perturbations radioélectriques dans la même gamme d'ondes que celles émises du centre radioélectrique. Les friches de Saint-Junien et le moulin de l'Hôpital sont à l'intérieur d'un cercle de rayon de 3 000m centré sur Saint-Junien. De plus, le périmètre affectant l'usine du Bouchet correspond à une liaison radioélectrique Saint-Junien / Limoges de 200m de large.

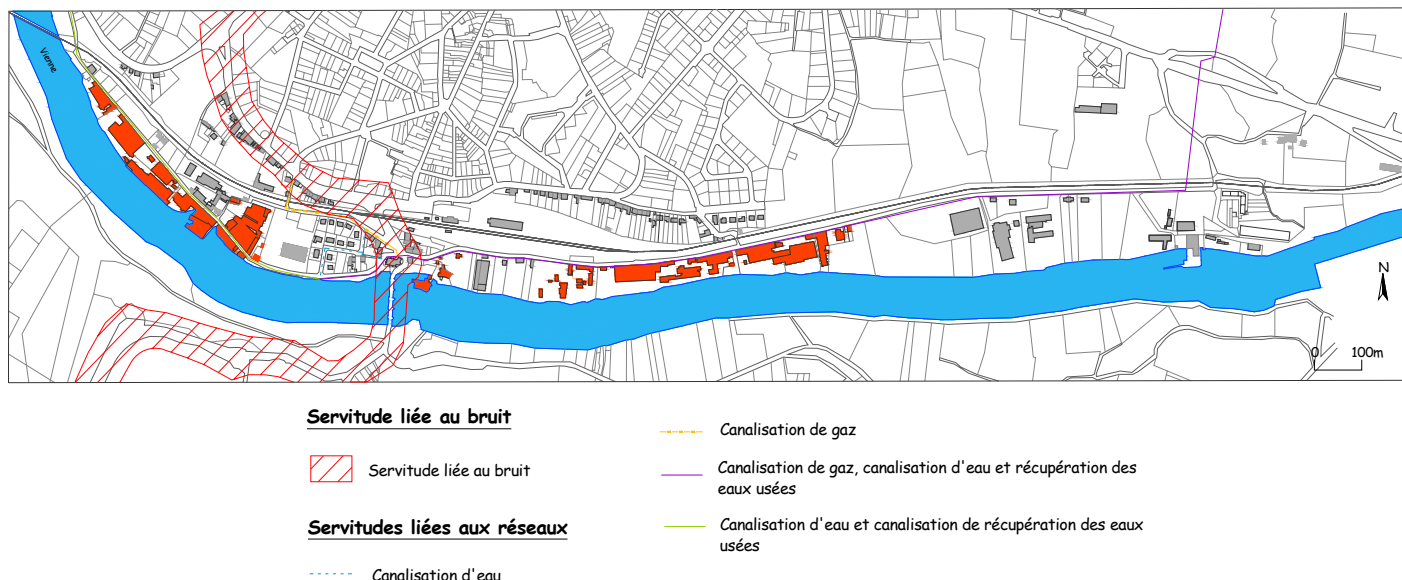
Les servitudes liées aux réseaux :

Des canalisations de gaz sont enterrées sous le Quai des Mégisseries et la route de Grandmont, ainsi que des canalisations d'eau (eau potable, eaux usées, ...) et d'assainissement. Tous les travaux devront donc être précédés de repérages précis.

Servitude liée au bruit

La D675 est classée en catégorie 3 pour le bruit, depuis le centre-ville de Saint-Junien en direction de Rochechouart. Ce classement détermine un secteur de 30m de large où toute construction doit avoir une isolation acoustique de façade.

Servitudes d'utilité publique



Sources : cadastre et POS de Saint-Junien

Réalisation : groupe CESA

B.2. Une activité industrielle source de contraintes spécifiques

1. Les industries encore en activité : le régime des installations classées

La loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement du 19 juillet 1976, dite loi ICPE, concerne toute activité ou stockage pouvant générer des nuisances ou des risques pour l'environnement. Cette réglementation donne lieu à un classement des entreprises concernées selon trois « régimes » :

- installation soumise à déclaration ;
- installation soumise à autorisation préfectorale d'exploiter ;
- installation soumise à autorisation préfectorale d'exploiter avec servitude d'utilité publique.





Afin de définir à quel régime l'exploitant est soumis, les autorités de contrôle de ces sites se basent sur la nomenclature ICPE. Cette nomenclature définit des seuils à partir desquels l'entreprise est soumise à un régime spécifique. En cas d'implantation de nouvelles installations industrielles, il conviendra de suivre la procédure adaptée.

Outre International Paper, qui relève de la directive « Seveso II », mais ne concerne pas directement les sites des friches, il faut noter la présence sur la zone étudiée de l'usine Eurocup, à Saint-Junien. Cette industrie d'agropharmacie présente un risque technologique important, notamment toxique. Et, même s'il n'est pas soumis au régime des établissements à haut risque, il semble logique de tenir compte de cette entreprise dans la maîtrise de l'urbanisation, comme on tiendra compte du type d'activité des nouveaux établissements dans la mesure où ils présenteront des risques. Cela passe entre autres par le respect de distances d'isolement vis-à-vis des zones habitées, distances déterminées par des études de danger.

2. L'héritage des activités industrielles passées : la dépollution

La zone étudiée comprend près de 20 hectares de sites industriels en partie abandonnés, et souvent pollués. Ils constituent un échantillon représentatif des séquelles des activités industrielles passées qui ont marqué le territoire communautaire. La remise en état foncière et paysagère de ces sites s'avère complexe.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Question bien simple au premier abord. Mais la notion de pollution ne répond pas à des critères immuables, bien au contraire. Un site est d'ailleurs pollué en fonction de l'usage que l'on compte en faire... Cependant le rappel de la définition générale semble utile : « *Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltrations de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages fortuits ou accidentels de produits chimiques* » [DRIRE Limousin, 2004].

Au vu de cette définition, les terrains des friches industrielles constituent donc bien des sites pollués. Toute la difficulté constituera désormais à déterminer le degré de pollution. Ce qui s'avère d'autant plus complexe qu'aucun document de référence n'existe. À noter qu'il existe des inventaires (BASOL et BASIAS) mis en place à l'échelle nationale dans le domaine et disponibles sur Internet. Ainsi :

Concrètement, quel traitement mettre en œuvre ?

Les sites industriels dont l'activité a cessé depuis plusieurs années ne constituent pas en général une source de risques. Toutefois, ils peuvent le redevenir si des constructions ou des travaux y sont effectués sans précautions particulières. Encore une fois donc, il est primordial de disposer des informations pertinentes qui permettront de déterminer les études et investigations spécifiques à mener avant d'affecter à de tels sites tout nouvel usage. Outre ces préconisations, nous pouvons d'ores et déjà souligner la présence de quelques matériaux qu'il sera impératif de retraiter :

■ *Les produits chimiques :*

Les anciennes mégisseries nécessitaient en effet l'emploi de divers produits chimiques dont les déchets sont souvent négligés. Ainsi en se rendant sur place, on rencontre de nombreux vestiges de cette époque (bidons suspects, sacs de soude...). Dans ce contexte, et malgré le caractère ponctuel de cette pollution, une étude préalable précise s'impose afin de déterminer sa teneur réelle et si le sol est atteint.

■ *Les matériaux de construction :*

S'il est un matériau qui cristallise la lutte anti-pollution, et toutes les difficultés qui s'y rattachent, c'est bien l'amiante. Ce matériau se retrouve dans toute la structure d'un « bâtiment ancien » et donc a fortiori sur les friches puisque la majorité des couvertures des bâtiments à réhabiliter sont en plaques de fibrociment [pour plus de précisions voir le dossier de Claire Romain, p.85-86]. Mais l'amiante ne



doit pas faire oublier les autres matériaux qui nécessitent un retraitement particulier (comme le béton par exemple), retraitement qui fait souvent de la démolition des bâtiments une opération extrêmement coûteuse. D'où l'importance (au risque de se répéter !, mais il s'agit d'un élément majeur) de mener à bien une étude pointue de l'état du bâti.

En clair, qui paye ?

Si la pollution en elle-même se révèle complexe, son coût et son financement constituent bien souvent un problème encore plus épineux... Et le principe du pollueur-payeur [loi du 2 février 1995] est loin d'être la solution miracle. Preuve en est, les multiples situations possibles :

- *en cas de cessation d'activités d'une installation classée* (comme c'était le cas des mégisseries) : l'exploitant doit fournir une déclaration au préfet et remettre le site en état quel que soit les motifs de son départ. Le cadre de la liquidation judiciaire complique dès lors les choses et oblige à se retourner vers le syndicat de co-propriété ;
- *dans le cadre d'une vente* : les coûts de prévention et d'élimination des nuisances sur un site pollué sont à la charge de l'ancien exploitant. Ce qui se révèle assez élémentaire pour une cession de biens en cas de solvabilité et de bonne volonté du propriétaire. Celui-ci peut également se contenter de remettre un diagnostic précis à l'acquéreur, ce dernier achetant en connaissance de cause. S'il y a contentieux, l'acquéreur a la possibilité d'engager une procédure à l'encontre du responsable de la pollution ; ce qui se solde en général par la mise en demeure de ce dernier d'effectuer les travaux nécessaires. Situation encore finalement assez simple ;
- *si aucun responsable ne peut être identifié ou en cas d'urgence* : après accord du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable, il est possible de faire appel à l'ADEME [Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie] pour effectuer le traitement du site. Néanmoins cette solution doit s'imposer en dernier recours afin de ne pas alourdir les dépenses publiques d'une part et déresponsabiliser les exploitants d'autre part.

A l'issue de ces quelques points, on saisit l'importance de la connaissance du terrain, préalable à la réalisation de tout projet cohérent. La complexité du sujet obligera certainement la CCVG à faire appel à des professionnels pour compléter le travail amorcé par la présente étude. Pour ce faire, un bureau d'études pourrait convenir, sans compter qu'il permettrait d'avoir une vision globale et de hiérarchiser les problèmes liés à la pollution. En sachant que la Communauté de Communes devra se référer à la DRIRE, dont l'approbation est indispensable, et pourra compter sur un soutien technique et financier de l'ADEME ainsi que sur d'autres subventions. Ces inventaires, même longs et coûteux, doivent à terme permettre aux personnes gestionnaires de ces sites, d'éviter de réaliser des modifications d'usage erronées, comme implanter une école maternelle ou un jardin d'enfant sur un site pollué.

Mais l'héritage de ces usines traditionnelles ne se résume pas à la pollution des sites. Il recèle d'autres éléments largement plus positifs, tels les microcentrales hydroélectriques.





III. Les potentialités des microcentrales

Les microcentrales sont des petites centrales hydroélectriques d'une puissance inférieure à 5 000 kW, dont la production est généralement destinée à la consommation locale. Il en existe plus de 1 500 réparties sur tout le territoire. Ensemble, elles fournissent chaque année 7,5 milliards de KWh, soit 1,5 % de la production nationale. Certaines sont exploitées par EDF, mais nombre d'entre elles dépendent de producteurs autonomes ou assurent l'autoproduction pour des industriels, des collectivités locales ou encore la SNCF.



Canal d'aménée et dégrilleur du Moulin des Seilles de Saint-Junien



Installations d'exploitation de la microcentrale du site du Bouchet à Saint-Brice-sur-Vienne



Ouvrage de dérivation au fil de l'eau, au Moulin de l'Hôpital de Saint-Brice-sur-Vienne

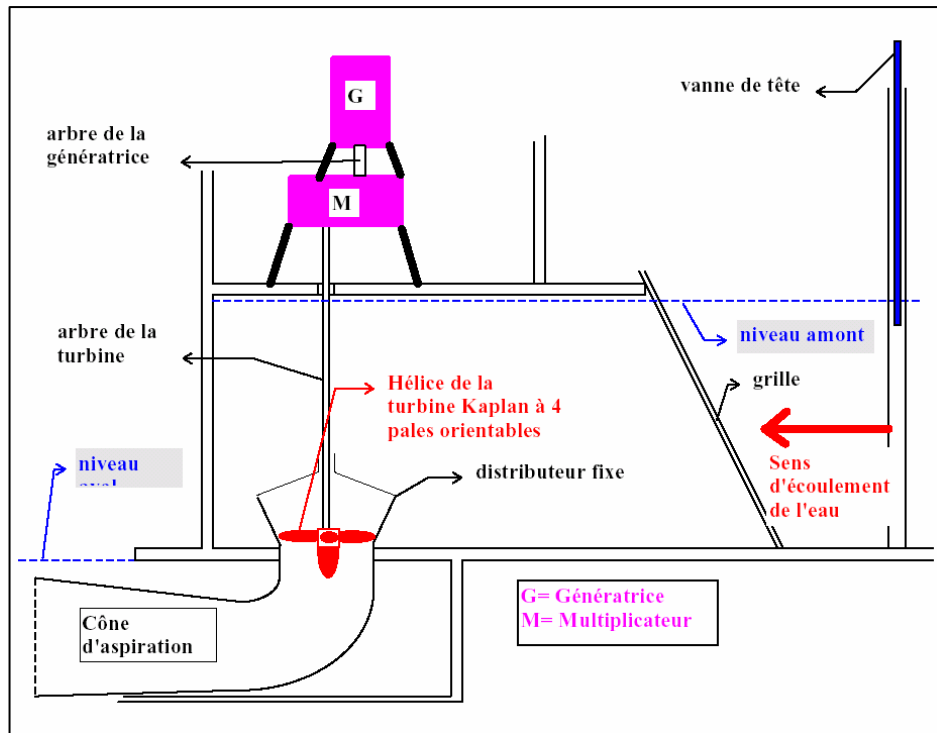


A. « Comment ça marche ? »

A.1. Généralités

Il s'agit d'usines de « basses chutes » situées au fil de l'eau, donc sans retenue. Les turbines sont entraînées par la force du courant.

Principes de fonctionnement d'une microcentrale



Sources : www.iufmrese.ciat.fr

A.2. Caractéristiques techniques

La hauteur de chute et la puissance maximale brute sont deux grandeurs caractéristiques qui permettent d'apprécier l'importance d'une installation hydroélectrique. Les installations autonomes se caractérisent par :

- une hauteur de chute très basse (<5m)
- une puissance maximale brute généralement inférieure à 500kW.

B. Un intérêt indubitable : des enjeux divers

B.1. Un impact environnemental moindre

De manière générale, l'énergie hydraulique est renouvelable et constitue à ce titre une alternative écologique dans la production électrique (responsable de 40% des émissions de CO₂). Il s'agit d'une énergie non polluante : aucun rejet gazeux ou déchet solide. De plus, les petites installations au « fil de l'eau » sont les moins perturbatrices pour l'environnement pour les milieux naturels, à condition que les mesures normales (franchissement, maintien du lit naturel...), soient prises. On peut souligner ainsi la préservation de la qualité de l'eau : au maximum 10 % du débit d'eau est turbiné, les propriétés phy-





sico-chimiques de l'eau étant ainsi conservées. Certains exploitants vont même jusqu'à dépolluer les rivières (poubelles des riverains, pneus, plastiques...).

Contrairement à la grande hydraulique dont les impacts environnementaux restent importants, la petite hydraulique a donc vraiment sa carte à jouer en Limousin et d'autant plus sur le territoire communautaire. Pour ces raisons environnementales, l'ADEME se propose d'ailleurs d'apporter son soutien financier aux projets de travaux les plus exemplaires.

B.2. Une énergie compétitive

La souplesse de ce type de production constitue un atout majeur, au même titre que son coût de production moindre (inférieur à 0,03€/Kw) Cependant, les conséquences de l'activité hydroélectrique autonome en terme d'emploi direct semblent relativement faibles. Le fonctionnement largement automatisé de ces installations n'impose pas un personnel important (temps de travail correspondant à une ou deux visites quotidiennes, en général). Cependant, une telle activité génère :

- des emplois indirects, comme ceux issus de l'aménagement de sites touristiques ou de loisirs liés à la retenue d'eau d'une microcentrale,
- des revenus fiscaux importants.

L'impact économique de la petite hydroélectricité est donc loin d'être négligeable et son maintien dans le paysage économique communautaire constitue un avantage certain en terme d'aménagement du territoire.

Il conviendra cependant de mener une étude préalable adaptée à l'utilisation prévue (production pour une vente au réseau EDF ou satisfaction de besoins personnels).

C. Un contexte favorable

Outre l'amélioration de l'efficacité énergétique, le besoin de développement des énergies renouvelables s'impose dans le cadre de la lutte contre l'effet de serre. Ce besoin met en évidence l'intérêt de l'hydroélectricité. Aujourd'hui, concernant l'hydroélectricité, 40MW supplémentaires seraient nécessaires en Limousin (soit l'équivalent de 200 microcentrales moyennes). Or la situation actuelle semble totalement bloquée sur le sujet, ce qui n'a pas permis l'implantation d'un seul MW supplémentaire de petite hydroélectricité en Limousin ces vingt dernières années. Mais une forte volonté politique présume des changements importants qu'il convient d'exploiter.

De plus, l'opportunité offerte de rénover des installations existantes permet bien sûr de limiter les frais d'investissements. De façon plus pragmatique, les microcentrales constituent une opportunité pour la CCVG, et les autres collectivités, de profiter de ce regain d'intérêt (et des aides financières qui l'accompagnent !) pour la production d'énergies « propres ».

La réhabilitation des petites centrales hydrauliques constitue donc une opportunité aux multiples avantages. Sur le plan écologique bien sûr : il s'agit d'une production « propre » dont l'originalité peut être exploitée sur le plan pédagogique (sensibilisation aux énergies renouvelables, travaux scolaires sur le milieu aquatique...). Et les microcentrales constituent également une source de revenus : les installations exploitées par les collectivités locales leur permettent de dégager des profits, une fois amorties, mais aussi de réduire leurs charges énergétiques.

Le tout étant maintenant de savoir dans quelle mesure ces installations peuvent être remises en route. Ce qui passera, entre autres, par une analyse patrimoniale, analyse commune à toutes les friches.



IV. Étude patrimoniale du bâti

Pour mieux appréhender le site, une analyse du bâti s'imposait. Elle permet, en effet, de dégager les traits caractéristiques de chaque bâtiment et leur intérêt à travers différents thèmes : historiques, propriété, état général, matériaux utilisés pour les murs et les toitures, intérêt architectural et bâtiments d'origine. Ces thèmes ont été étudiés de la manière la plus objective possible et se déclineront graphiquement ainsi :

Carte des propriétaires :

Les cartes dressant les propriétaires des sites sont basées sur les cadastres de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne, et mises à jour en mai 2005.

Carte des états des bâtiments

La typologie sélectionnée pour évaluer l'état des bâtiments est :

- bon état : peu de réhabilitation extérieure et intérieure,
- état moyen : plancher(s) abîmé(s), ou mur(s) à refaire,
- mauvais état : plancher(s) et toiture(s) à refaire ou mur(s) porteur(s) à consolider
- état délabré : mur(s) porteur(s), toiture(s) et plancher(s) (si encore existants) en très mauvais état ou bâtiment en ruine.

Carte de l'intérêt architectural et des bâtiments d'origine :

L'intérêt architectural a été évalué selon l'originalité du bâtiment, son esthétisme et/ou son intégration dans le paysage.

Les bâtiments d'origine ont été déterminés d'après leur époque de construction ou, en cas de date indéterminée, d'après la structure logique de l'agencement des bâtiments.

Carte des matériaux :

Les relevés des matériaux des murs et des toitures de chaque bâtiment ont été faits sur le terrain.

Les sites sont répartis en quatre grandes zones en fonction des propriétaires (publics ou privés) et de leur géographie :

- sites privés : les propriétaires sont privés et ont déjà des projets.
- zone du Bouchet : à Saint-Brice-sur-Vienne
- zone du Goth : à l'amont du pont Notre-Dame
- zone COFPA : à l'aval du pont Notre-Dame

L'étude des sites privés, pas concernés pour l'instant par une intervention des pouvoirs publics, s'inscrit dans une vision globale du périmètre des friches.

Le but de cette partie n'est pas de mener une étude technique génie civil approfondie. Nous n'en avons pas, d'ailleurs, les compétences. Cette analyse du bâti doit nous permettre de distinguer :

- les bâtiments destinés à la destruction,
- ceux qu'il est possible (et utile !) de réhabiliter,
- et enfin ceux dont l'état permet une réaffectation rapide, à moindre frais.

Pour ce faire, nous nous sommes appuyés sur l'inventaire de Claire ROMAIN en le complétant et en cartographiant donc l'ensemble des sites.





A. Les sites privés

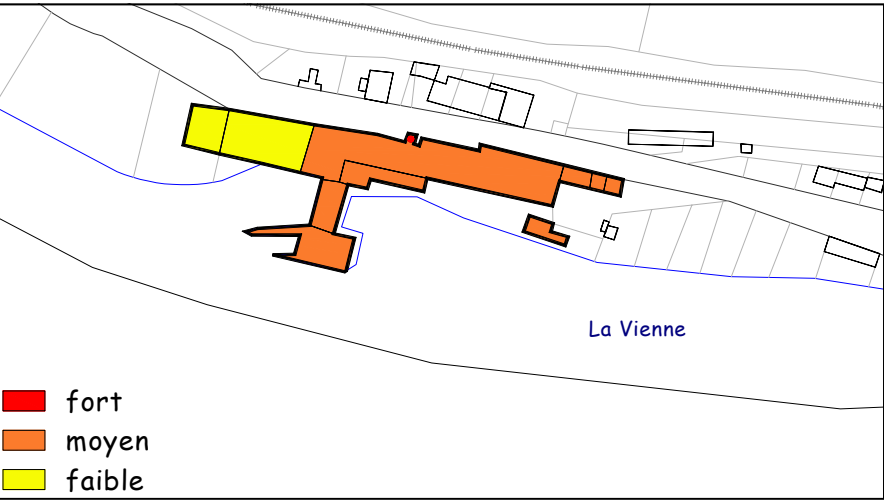
A.1. Le Moulin de l'Hôpital

Le Moulin de l'Hôpital se situe à l'entrée de Saint-Brice-sur-Vienne, lorsque l'on vient de Saint-Junien. C'était une ancienne papeterie et une usine de sacs à papier existant dès la moitié du XIX^{ème} siècle. En 1914, sa production changea pour la fabrication du papier de paille. L'usine a fermé en 1978. Aujourd'hui le moulin est occupé par différents artisans (garagiste, ébéniste, marchand d'engrais...) et par des habitations. Le seuil du moulin est équipé d'une microcentrale hydroélectrique encore en activité à titre privé. Toute une partie est inoccupée et est en assez mauvais état. [cf. carte 4]

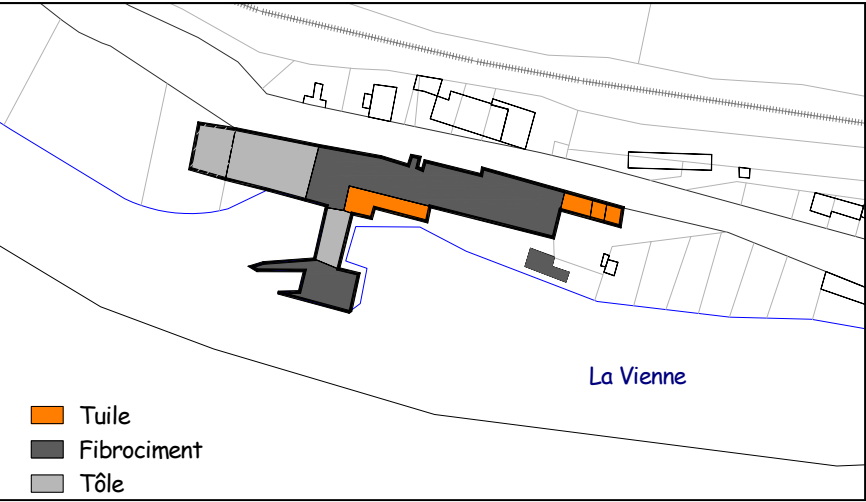
Peu de parties ont été rajoutées, ce qui explique le relatif intérêt architectural de ce moulin. Les toits sont en fibrociment et les bâtiments en un mélange de pierre et de brique, typique de la région. Mais les ajouts de béton au dernier étage [cf. photo] ainsi que le revêtement crépis défigure l'ensemble [cf. photo]. Les parties habitées et dédiées à la production de l'électricité sont en bon état, alors que le reste du bâtiment se trouve tout de même dans un mauvais état.



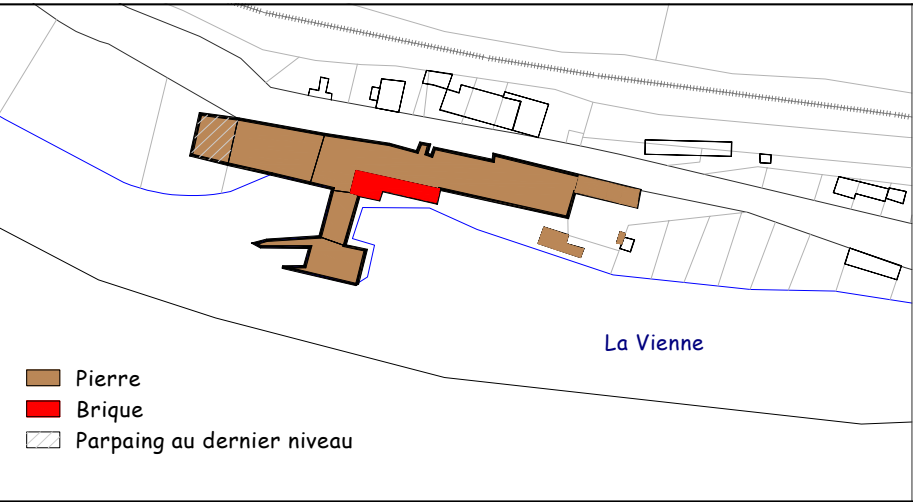
1. Intérêt architectural



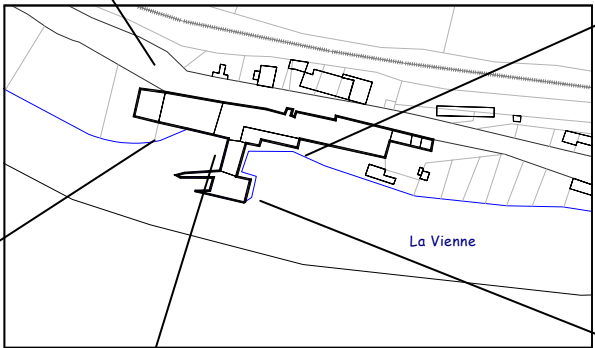
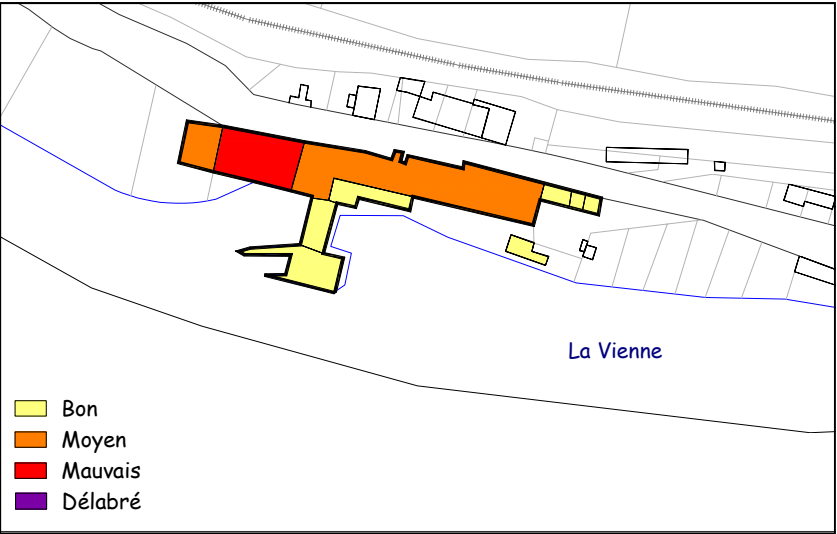
3. Toitures



2. Matériaux



4. État des bâtiments



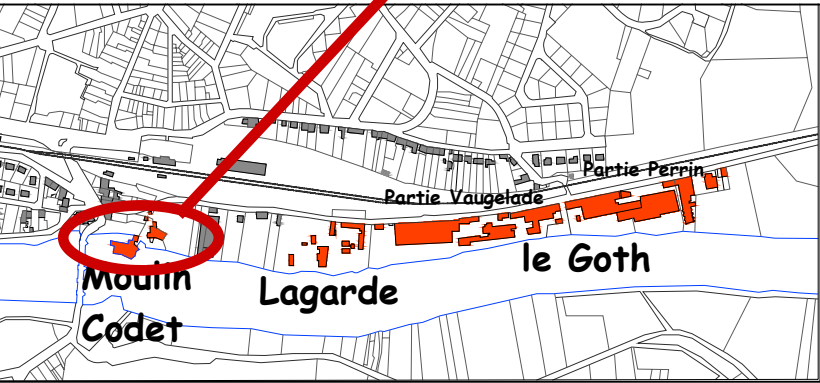


A.2. Le Moulin Codet

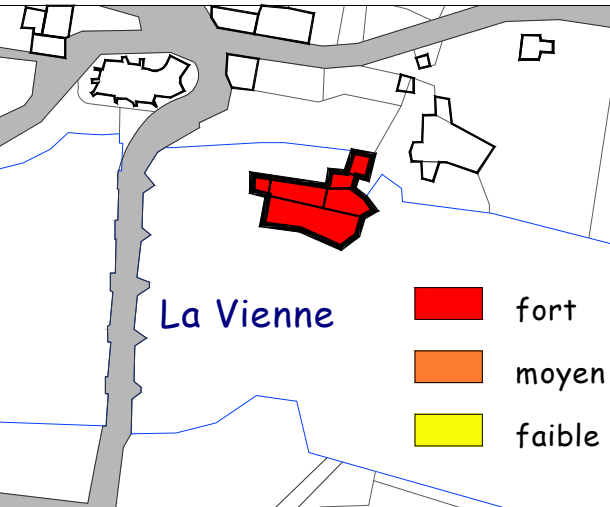
Le Moulin Codet est situé au pied du pont Notre-Dame et constitue à ce titre un élément marquant de l'entrée de ville de Saint-Junien. Son barrage en V signifie qu'un moulin identique existait sur l'autre rive, mais a aujourd'hui disparu. Un espace communal, réservé aux pêcheurs est situé entre le moulin et le pont.

Cet édifice est implanté sur les bords de Vienne depuis le XVI^{ème} siècle. D'abord moulin à grains, il fut reconverti de 1856 à 1864 en mégisserie puis en moulin à papier au début du XIX^{ème} siècle. Le moulin est racheté par la Société Générale des Papeteries en 1878. Celle-ci ferme l'usine en 1936.

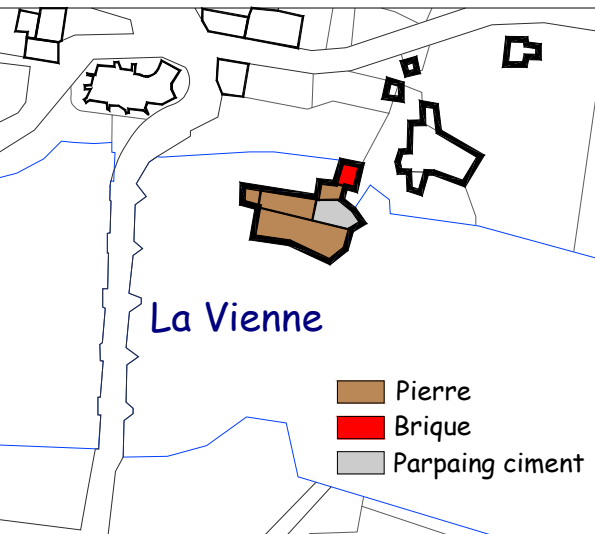
Peu de rajouts ont été effectués. Les parties les plus anciennes sont logiquement les plus affectées mais les plus intéressantes architecturalement. Par son positionnement sur la Vienne et son architecture d'époque, il constitue un enjeu majeur dans la perception paysagère. Un intérêt indubitable donc, mais largement terni par l'état de ruine du Moulin, dont la réhabilitation est impérieuse.



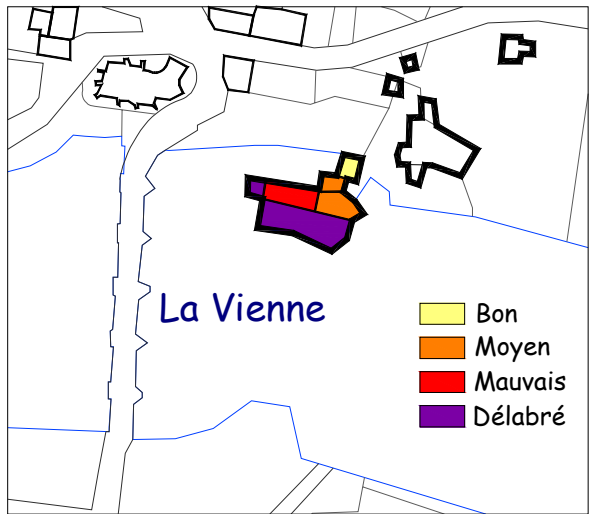
1. Intérêt architectural



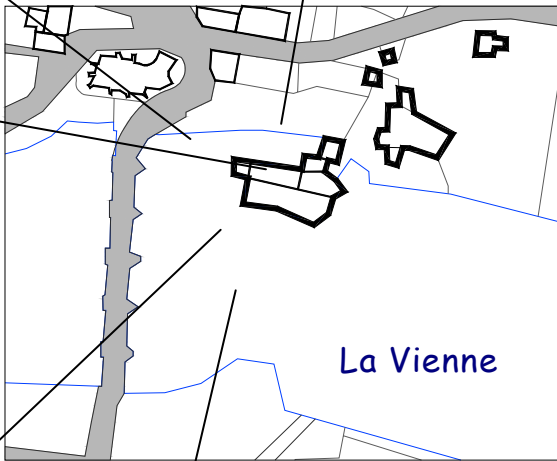
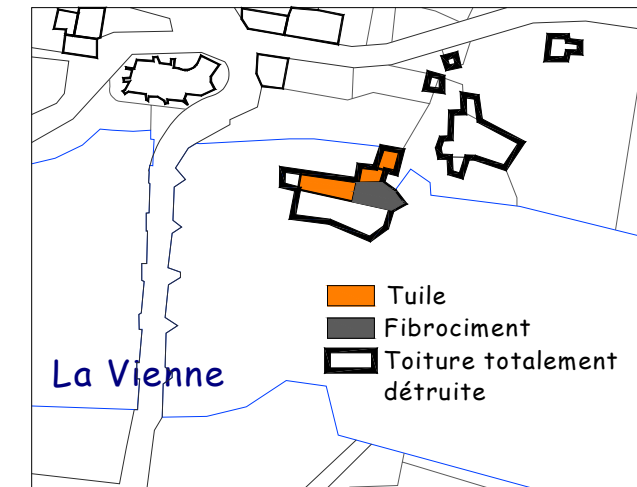
2. Matériaux



4. État des bâtiments



3. Toitures





A.3. La Fourmi

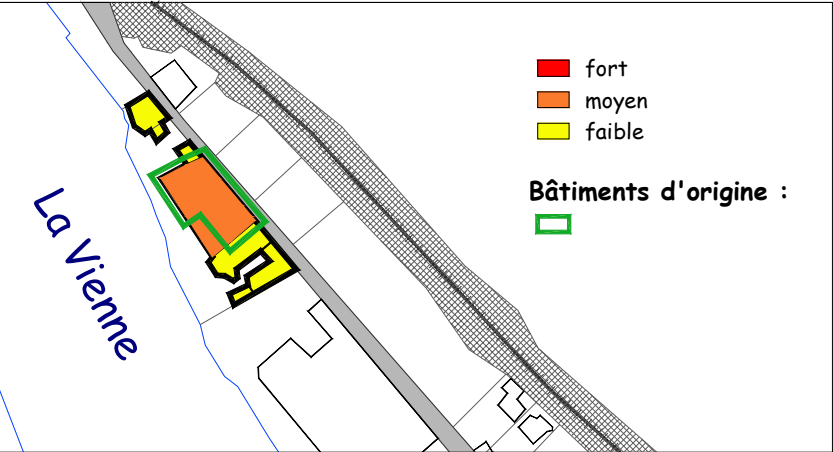
La Fourmi est située sur le Quai des Mégisseries, au pied du pont de chemin de fer. Elle a été construite par Léonard Braud en 1914, et achevée en 1920. Associé à l'entreprise Lagarde puis aux employés du Goth, usine alors en faillite, il complète son activité avec un atelier de ganterie. L'usine est vendue en 1950 puis en 1980. Elle est enfin rachetée par la mégisserie Colombier afin de créer la mégisserie Gamcuir, mais elle sera finalement revendue à des anglais en 2003.

Le bâtiment principal [cf. photo et carte 1] date du début du XX^{ème} siècle. Il est en pierre et le toit en tuile, a de grandes ouvertures et est assez bien conservé. Son architecture est différente des autres mégisseries du bord de Vienne car les bâtiments sont plus récents. Elle n'est pas d'une grande originalité hormis les grandes fenêtres. Assez imposant côté Vienne par sa hauteur, il s'intègre plutôt bien le long de la route en raison du dénivelé de la parcelle. Le reste des bâtiments sont des rajouts en brique ou en ciment, dans un état moyen voire mauvais. Il ne présente aucun intérêt architectural.

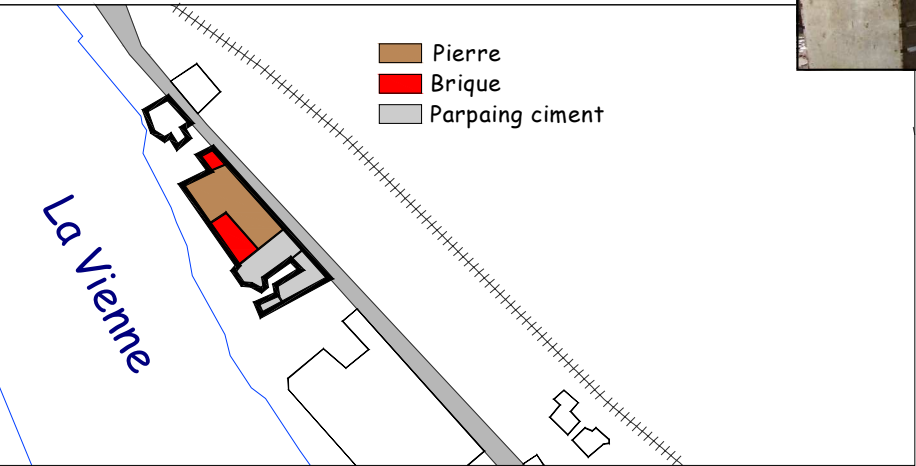
Au cours de notre stage, des travaux ont eu lieu qui ont sensiblement modifié l'aspect de l'usine. Une partie des rajouts susnommés ont été détruits, ce qui explique la différence entre les photos.



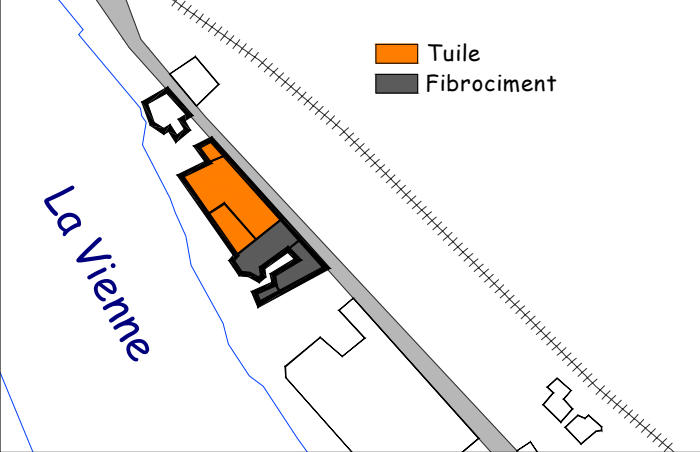
1. Intérêt architectural



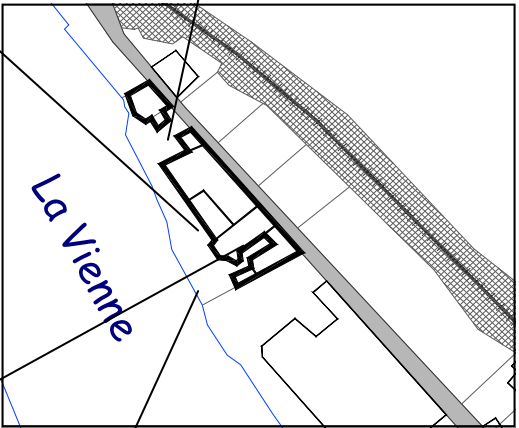
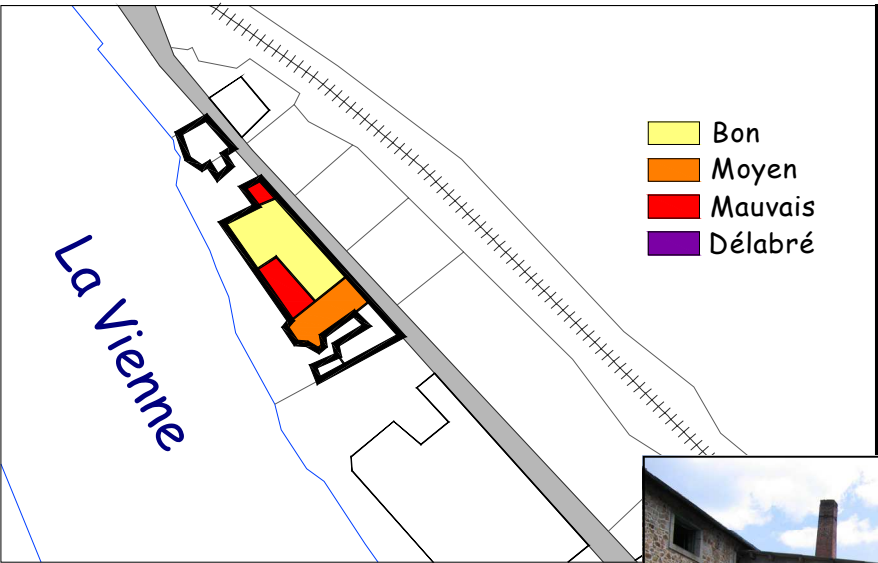
2. Matériaux



3. Toitures



4. État des bâtiments



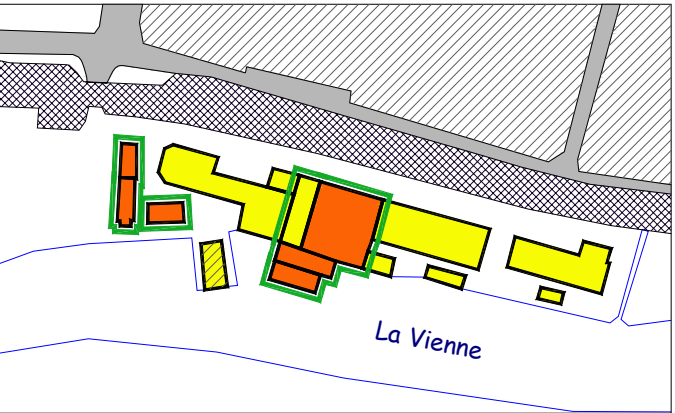


B. Le site du Bouchet

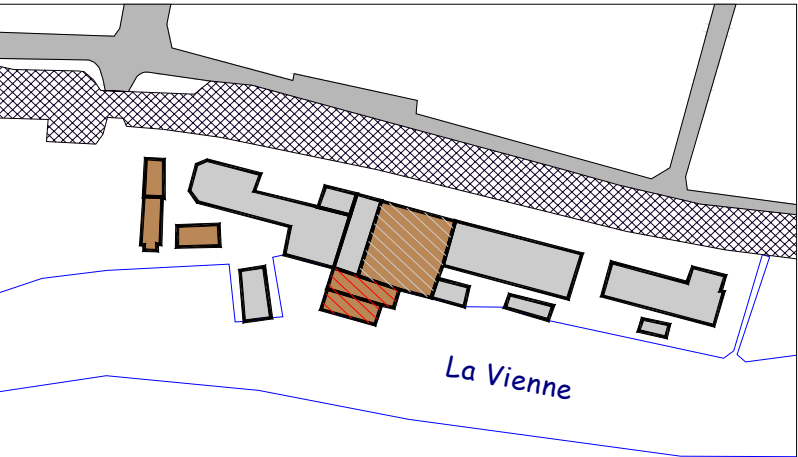
L'usine du Bouchet est une ancienne papeterie, l'une des premières à fabriquer du papier de paille. Elle a été en activité de 1876 à 1977. Après la Seconde Guerre Mondiale, elle prend le nom de Société Anonyme des Papeteries du Bouchet. Dans les années soixante, l'entreprise s'agrandit, étend sa production au carton ondulé. A partir de 1968, l'usine fabrique en parallèle des moules en polystyrène et la Société Anonyme de Plastiques du Limousin est fondée. Cette dernière continue de fonctionner lors de la fermeture de la papeterie. Le moulin est repris par les usines Duclair en 1975 puis en 1979 par l'entreprise KNAUF. Celle-ci fabrique des emballages moulés et des particules de calage pour l'agroalimentaire. L'usine ferme ses portes en 2002 et revend le moulin à la municipalité de Saint-Brice-sur-Vienne. Un bâtiment, en avancée de la Vienne, est consacré à l'exploitation du seuil depuis 1950, afin de produire de l'électricité. Une partie des bâtiments est utilisée par les pompiers pour leurs exercices. Le reste est en friche.

L'expansion de ce bâtiment s'est fait en plusieurs temps ce qui explique son agencement interne très complexe. Le bâtiment d'origine central, en pierre, [cf. carte 1 et 2], est entouré de constructions ajoutées au fur et à mesure de l'expansion économique de façon plus ou moins concentrique. Ceux qui sont adossés au bâtiment d'origine ont été construits à la fin du XIX^{ème} siècle, début XX^{ème}. Ils sont en brique et en pierre. Le bâtiment en avancée sur la Vienne en fait partie. La deuxième période d'agrandissement des locaux date des années cinquante. Les matériaux utilisés sont le parpaing ciment, le béton armé et le fibrociment. Les bâtiments sont recouverts de crépis ou de peinture. Ce sont essentiellement des hangars, des volumes allongés, qui correspondent à des chaînes de production [cf. photo]. L'état des bâtiments est hétérogène. Le bâtiment d'origine est celui en plus mauvais état (notamment la toiture), mais est également le plus intéressant à conserver des points de vue patrimonial et architectural.

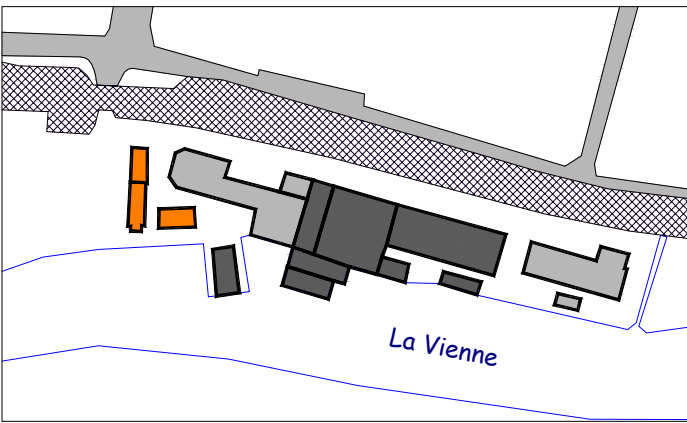
1. Intérêt architectural



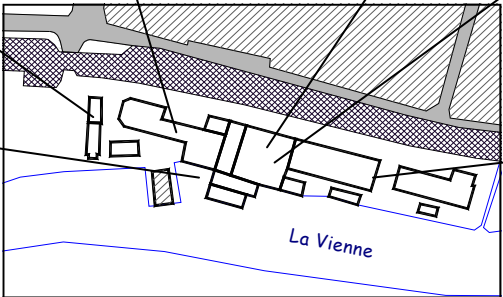
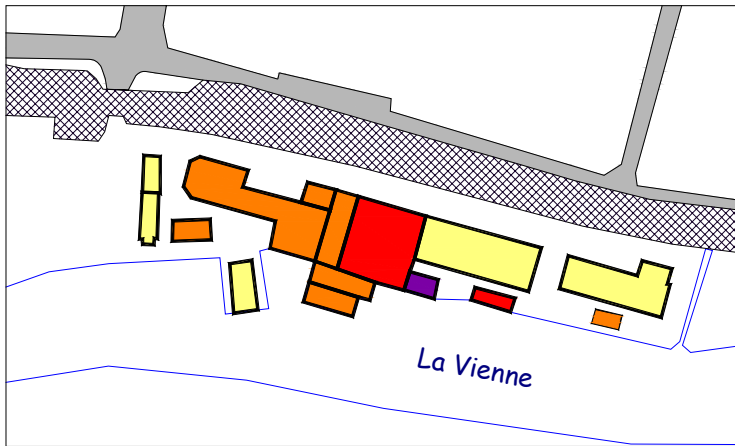
2. Matériaux



3. Toitures



4. État des bâtiments



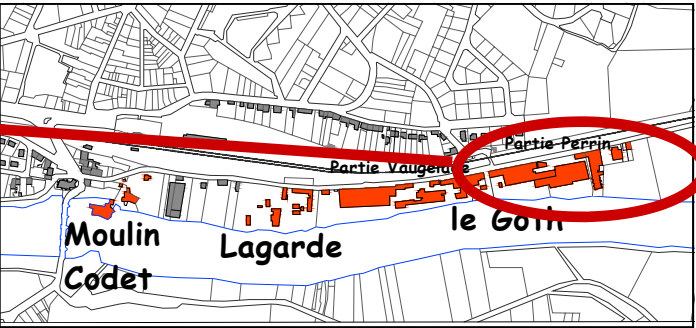
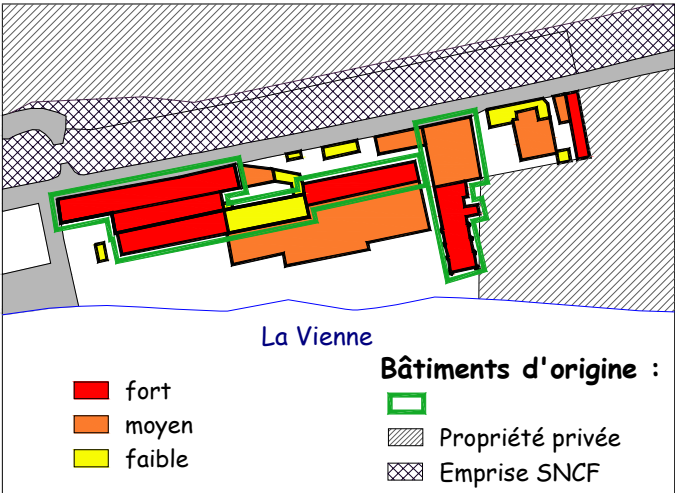


C. Zone du Goth
C.1. L'usine Perrin

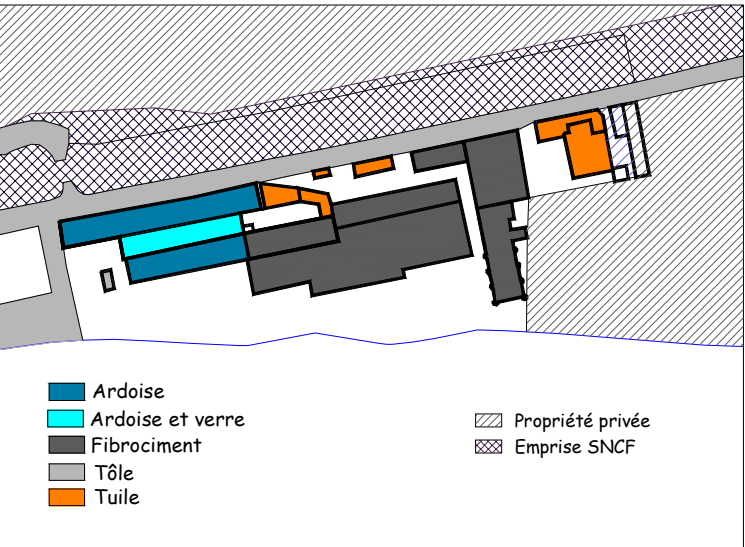
L'usine Perrin est située route de Grandmond, à proximité de l'usine Eurocup.
Ce site, autrement nommé "Le Goth", existe depuis 1880. A la fin du XIX^{ème} siècle, cette entreprise a révolutionné l'activité de mégisserie grâce à l'utilisation des nouvelles techniques apportées par la révolution industrielle et la mécanisation de certaines tâches (tour de chauffage, séchoir, disposition des bâtiments...). Ceci fut l'œuvre de deux hommes : Lucien Dumas et François Raymond. Fondée en 1874, cette usine reçoit en 1878 la médaille d'argent délivré lors de l'Exposition Universelle de Paris. Au début du XX^{ème} siècle, l'usine s'agrandit et intègre le lavage des laines et son commerce. La Société Mégisserie et Laines de Saint-Junien est fondée en 1904 avec la collaboration de François Labrunie. Elle durera jusqu'en 1934. Cette séparation s'explique par les difficultés financières rencontrées par la société. La partie mégisserie est ensuite reprise par les établissements Braud en 1937. En 1976, la mégisserie est rachetée par l'entreprise Perrin qui est restée en activité jusqu'en 2004. Actuellement l'entreprise est en redressement judiciaire.

Les bâtiments les plus anciens s'avèrent très intéressants architecturalement. Ils sont représentatifs de l'architecture des mégisseries de la fin du XIX^{ème} siècle (grands volumes, structure en trois étages, matériaux...). Le principe de la verrière date de la fin du XIX^{ème} siècle et est caractéristique de cette époque. Elle était synonyme de modernité. Elle a été détruite lors des grèves de 1902, mais reconstruite par la suite. L'agrandissement des locaux de l'entreprise a été fait petit à petit, de manière horizontale ou verticale, ce qui a entraîné un enchevêtrement intérieur et extérieur des constructions [cf. carte2]. Une partie des bâtiments est délabrée (toits, planchers, végétations envahissantes...), cependant les bâtiments les plus anciens sont dans un état correct [carte 4] : les murs porteurs paraissent encore sains, et une partie des planchers est encore en état. Ce sont les plus intéressants à conserver du fait des matériaux (bois et pierre) et de leur structure originale (pilotis, verrière, conception sur trois étages typique).

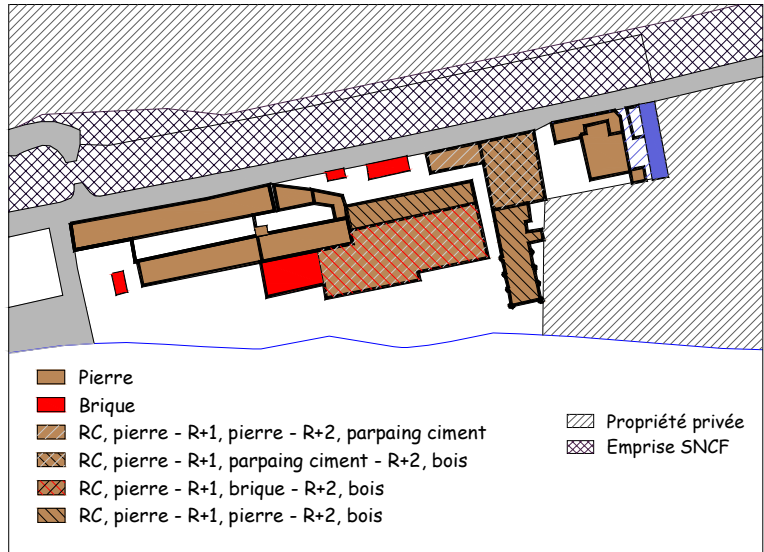
1. Intérêt architectural



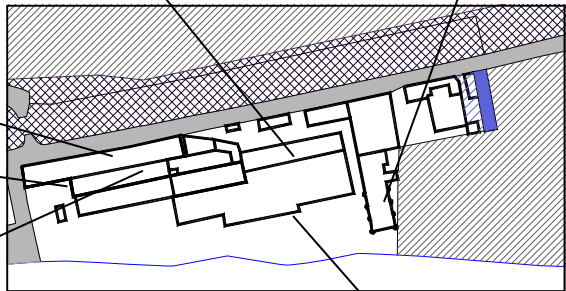
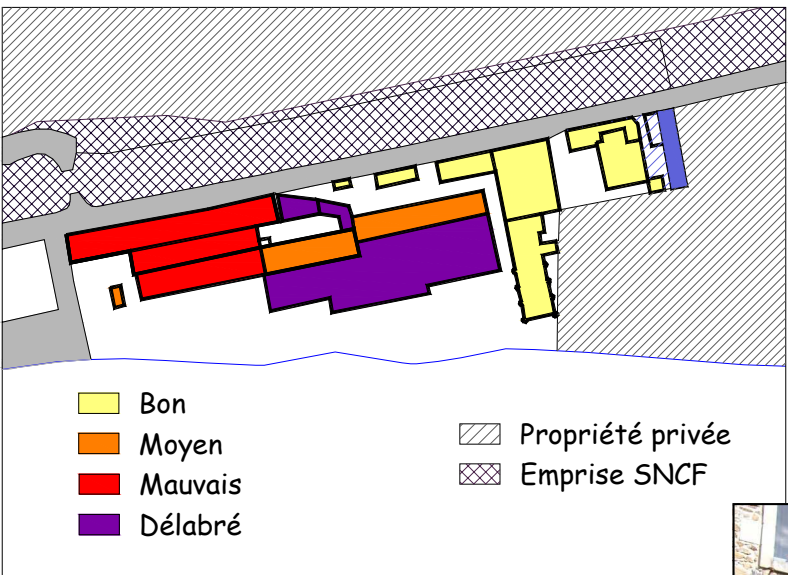
3. Toitures



2. Matériaux



4. État des bâtiments

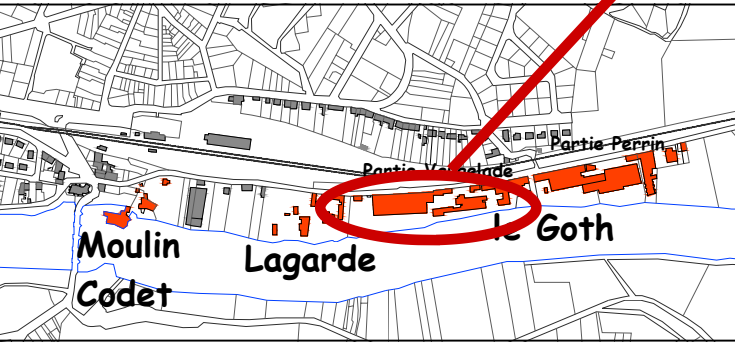




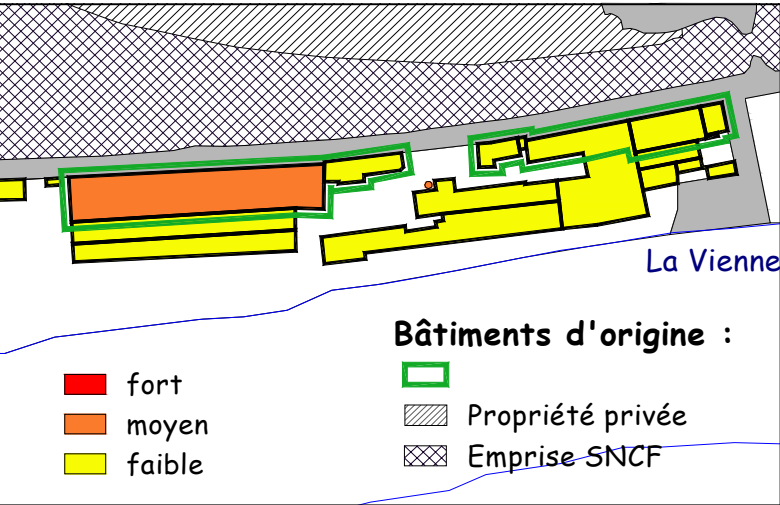
C.2. L'usine Vaugelade

L'usine Vaugelade était une entreprise de lavage et de vente de laine. Lorsque la mégisserie « Dumas & Raymond » s'est étendue à ces activités, elle s'est implantée dans ces bâtiments qui formaient un tout avec l'usine nommée « Perrin ». Elle s'est étendue au fur et à mesure d'est en ouest. Lors de sa séparation, en 1934, avec la Société Mégisseries et Laines, pour causes de difficultés financières, les bâtiments sont repris par la Société Vaugelade & Cie. En 1957, à la mort du directeur, Jean Pommiès reprend l'entreprise. Elle devient leader français en lavage de laine mais en 1997, suite à de trop lourds investissements, l'entreprise se retrouve déséquilibrée financièrement et ferme en 2000. Ses bâtiments sont mis en liquidation judiciaire et sont en cours d'achat par la Communauté de Communes Vienne-Glane. Sur la partie la plus à l'ouest, un projet d'implantation d'une tannerie semble voir le jour.

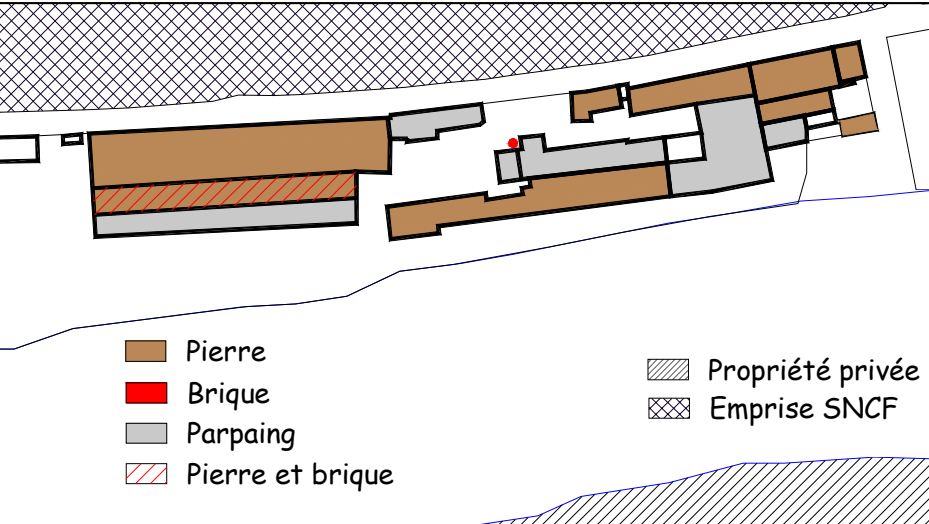
La partie la plus ancienne se situe à l'est. Elle se caractérise par des matériaux traditionnels [pierre, tuile, cf. carte 2 et 3]. Il ne reste que peu de bâtiments d'origine, victimes d'un incendie dans les années trente. Des bâtiments ont été ajoutés afin de répondre aux besoins de l'entreprise : ce sont de grands hangars de stockage en parpaing ciment [cf. carte 2]. Ceux-ci sont récents (au maximum 15 ans) et encore en bon état. Une salle toute en longueur [cf. photo], le long de la Vienne, qui servait au lavage des laines, est inutilisable pour l'implantation d'une autre entreprise en raison de la différence de niveau qui existe avec les autres bâtiments. Les bâtiments qui bordent la route se révèlent plus intéressants par leurs grands volumes.



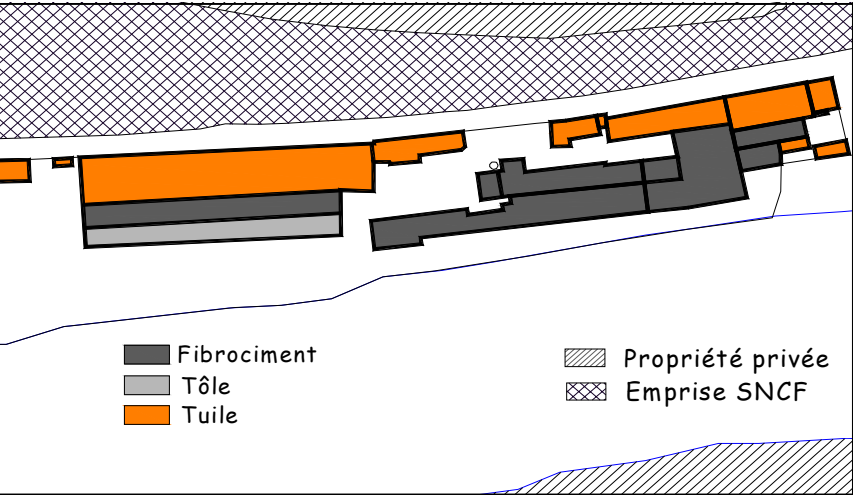
1. Intérêt architectural



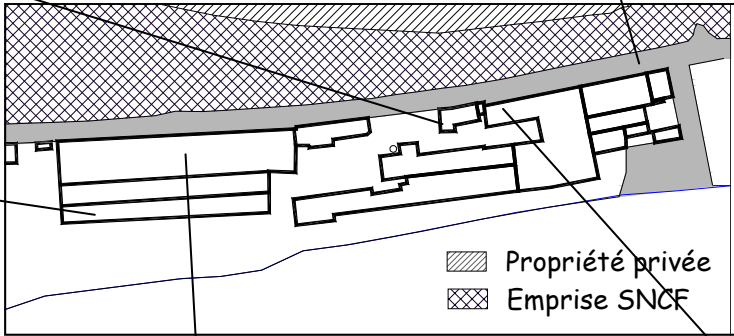
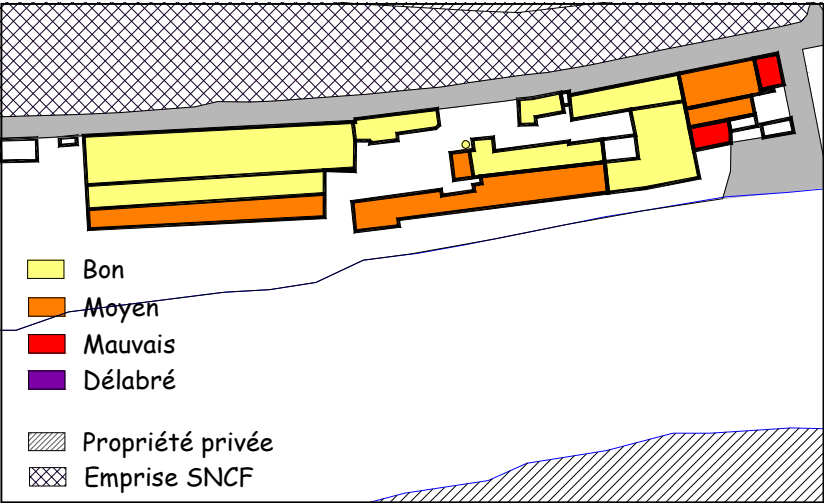
2. Matériaux



3. Toitures



4. État des bâtiments

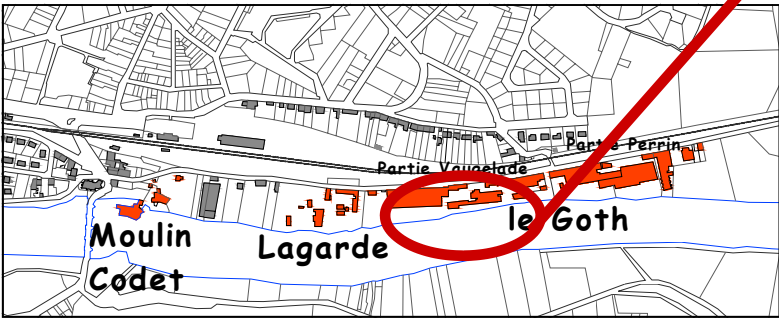




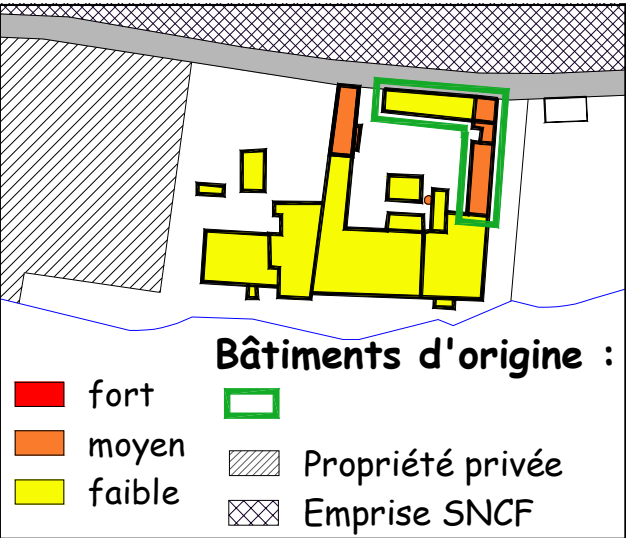
C.3. L'usine Lagarde

L'usine Lagarde a été fondée en 1865 par Jean Lagarde. Elle est restée dans les mains de la famille jusqu'en 1995, à l'exception de la période de 1911 à 1921, où Léonard Braud était directeur. Elle fut reprise, en 1995, par une entreprise de retraitement de chiffons. Celle-ci a fermé en 2001. Cette même année les locaux ont subi un grand incendie qui ravagea nombre de bâtiments. Elle est rachetée par la mairie en 2001. Des ballots de chiffon restent encore entreposés.

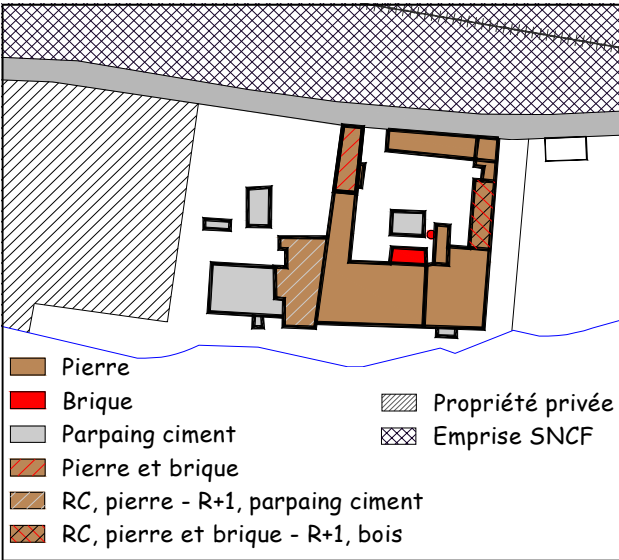
Les bâtiments les plus touchés par l'incendie sont les plus proches de la Vienne. Ce sont les anciens bâtiments de la mégisserie, ainsi que les hangars de stockage de l'usine de chiffons. Ces bâtiments ont été détruits par le feu (charpente, plancher et agencement intérieur) et le temps a continué la dévastation [carte 3 et 4]. Les constructions sont délabrées et envahies par la végétation. Les bâtiments qui abritaient l'ancienne mégisserie sont intéressants architecturalement et l'agencement de l'usine était original par rapport aux autres usines voisines. Les immeubles sont disposés autour d'une cour, alors que les autres mégisseries sont toutes en longueur, et ils n'étaient pas imposants par leur volume. D'anciens hangars, construits par l'entreprise de chiffon sont dispersés sur toute la parcelle [bâtiment en parpaing ciment, cf carte2] et dénature quelque peu l'ensemble. Les parties encore en état regroupent les anciens bureaux et d'anciennes habitations. Malgré les épreuves du temps, et des squats, elles sont encore en bon état. Les anciens bureaux ont été réhabilités par la mairie et accueillent la réserve du Pôle Cuir. Un bâtiment (anciens logements du directeur) ressort plus particulièrement par son architecture originale, début du siècle et ses matériaux [carte 2 et carte 3 : alliage prononcé de pierre, de brique, et d'ardoise, bow-window...].



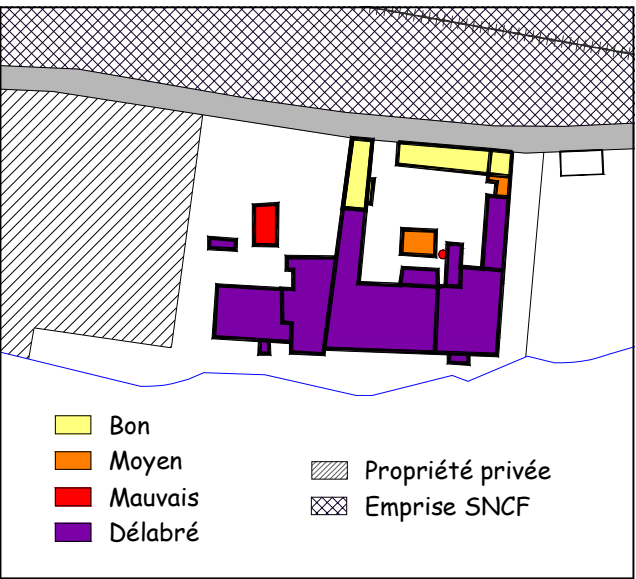
1. Intérêt architectural



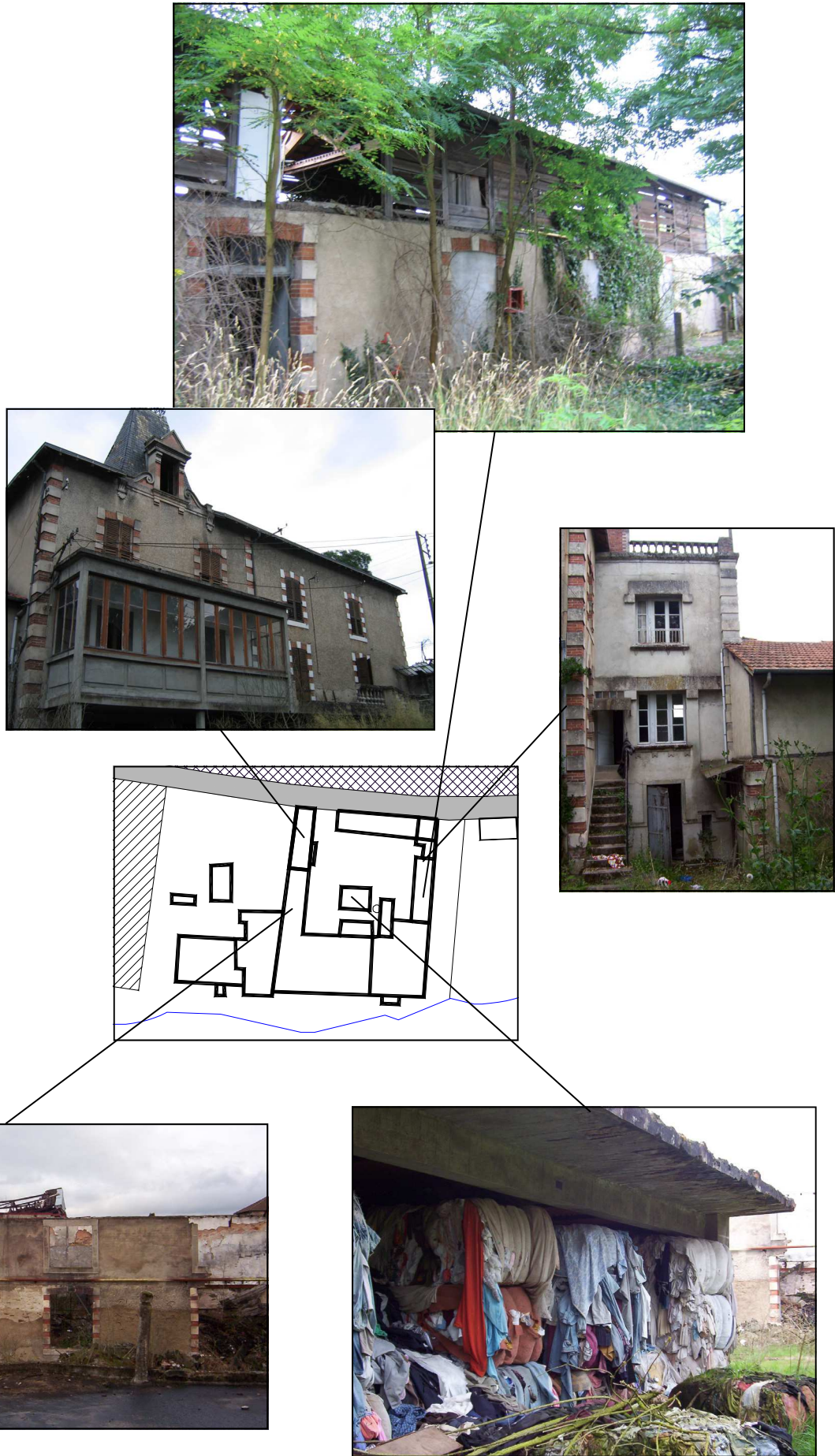
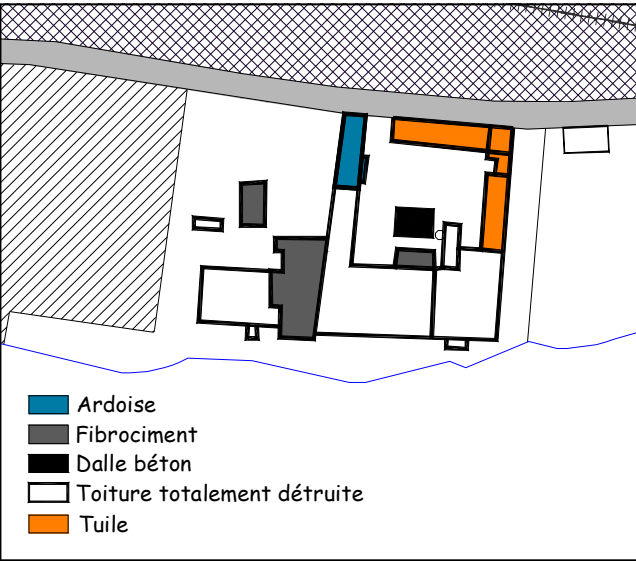
2. Matériaux



4. État des bâtiments



3. Toitures





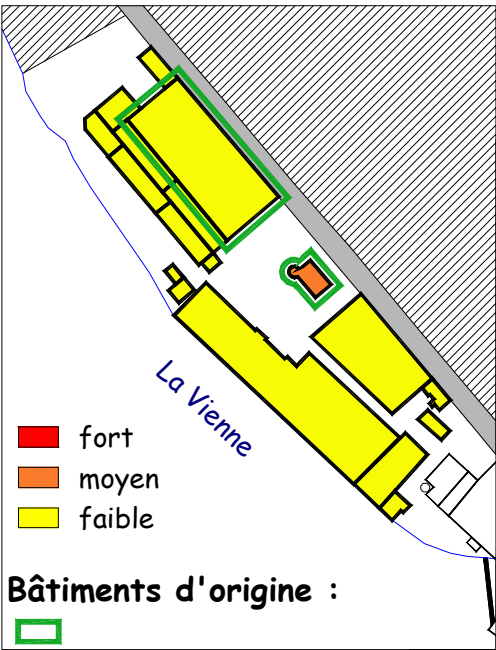
D. Zone COFPA

D.1. Site COFPA A

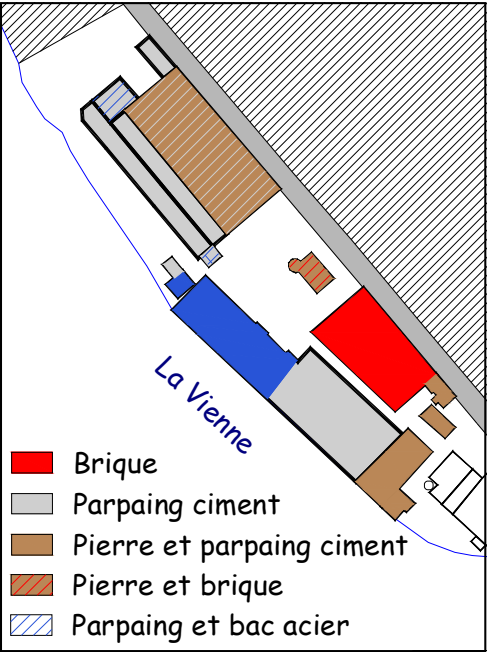
Ce site, quai des Mégisseries, correspond à l'ancien emplacement de l'usine COFPA, entreprise de feutres pour tissus non tissés. Celle-ci a déménagé en 2002 sur la zone industrielle de Saint-Junien et la Communauté de Communes a racheté les terrains. Les grands volumes industriels y sont largement majoritaires : par exemple 1 400 m² sous 8 mètres de plafond. Actuellement un des bâtiments est occupé par une compagnie de cirque.

Ils ont été construits au gré des besoins [cf. cartes 2 et 3] ce qui explique leur agencement peu fonctionnel, et la différence de matériaux. Quasiment toute la parcelle est bétonnée. Les bâtiments sont en bon état et peuvent accueillir de nouveau, et rapidement, une activité industrielle. Une ancienne maison a été transformée en bureau puis abandonnée. Malgré son état de délabrement avancé, elle conserve encore toute son originalité au sein de cet environnement très « massif » et industriel.

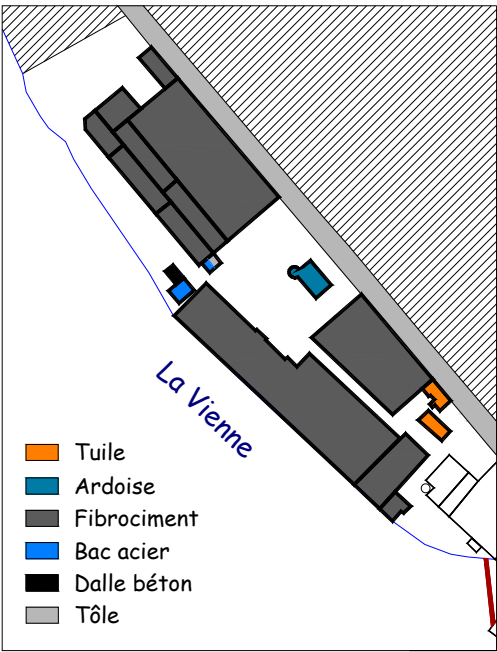
1. Intérêt architectural



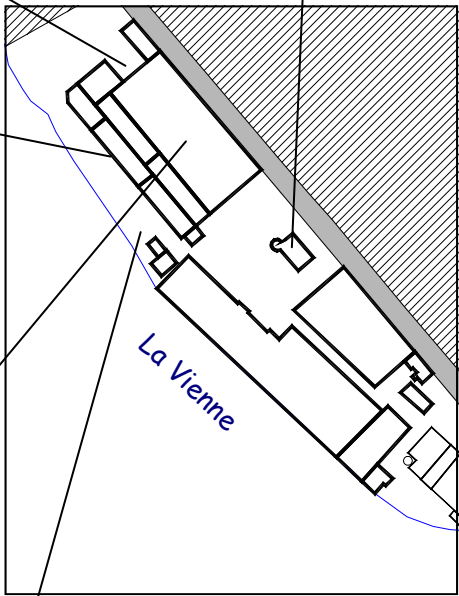
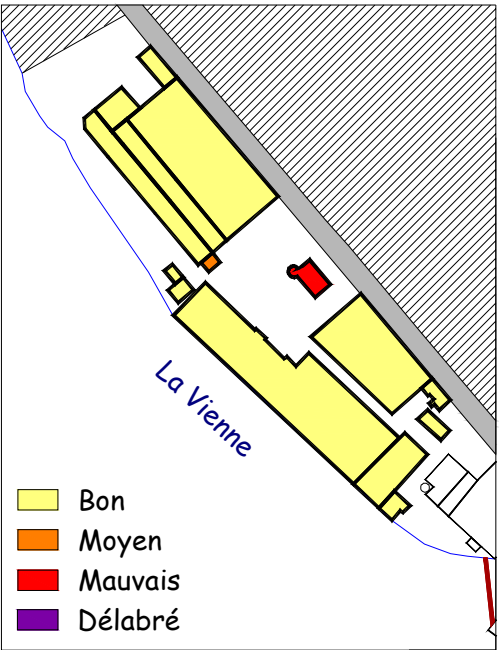
2. Matériaux



3. Toitures



4. État des bâtiments

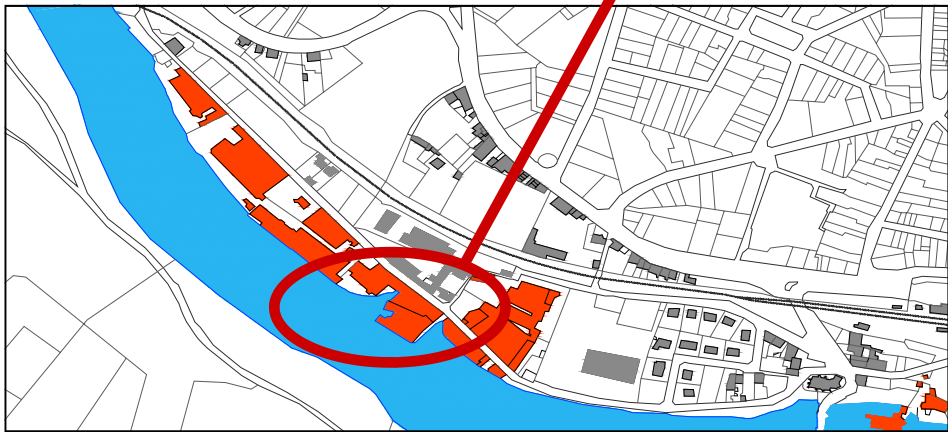




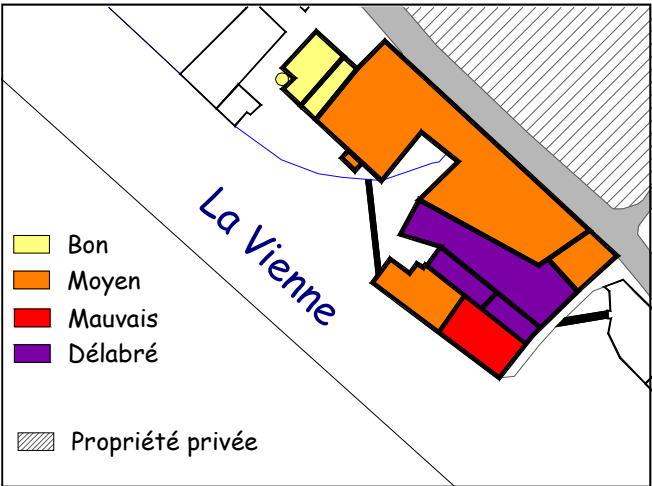
D.2. Site COFPA B

COFPA B (avec le site COFPA C) est le site de l'ancienne mégisserie Desselas et du moulin des Seilles (présence d'un seuil). Un seuil existe et le site fut exploité depuis la moitié du XV^{ème} siècle. Au commencement, on y installe un moulin et on y broie des noix, du seigle et du blé. On y foule aussi les draps, afin de les blanchir. Le moulin a fonctionné jusqu'en 1887. En 1888, Jean-Baptiste Desselas y installe une mégisserie. Elle devient rapidement concurrente de l'usine du Goth. Elle installe dès le début du XX^{ème} des bureaux et un magasin de peaux et de laines. La mégisserie fonctionne jusque dans les années 1950 où elle commence alors à décliner. L'entreprise est reprise par la Bourbonnaise puis par les établissements Pommies. Elle ferme finalement en 1999. Les bâtiments ont été rachetés par la Communauté de Communes et la commune de Saint-Junien.

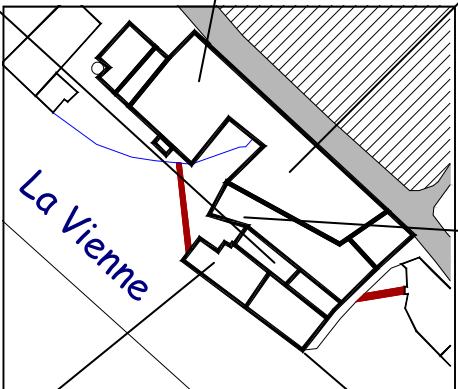
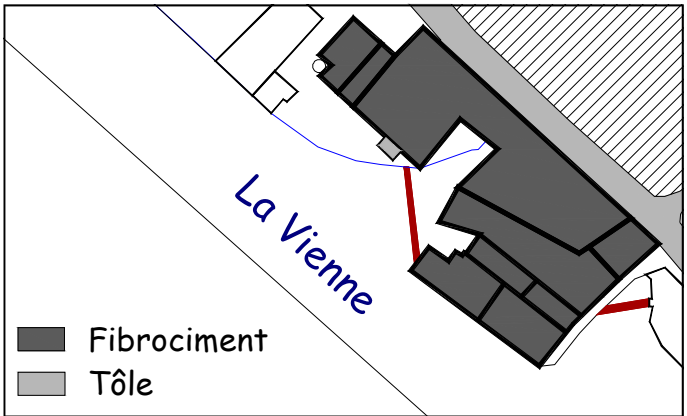
L'expansion des bâtiments s'est faite de la Vienne à la route. Les plus anciens sont ceux du moulin des Seilles. [cf. carte1]. Ils ont été transformés afin d'accueillir l'activité de mégisserie (séchoir), mais les bâtiments principaux de l'entreprise sont ceux aux bords de la route. En effet, le travail de rivière s'y faisait ainsi que le palissonnage et le séchage. Des rajouts ont été effectués dans les années cinquante [cf. carte 2 : bâtiment en parpaing ciment]. Le moulin est en mauvais état voire délabré : le toit est complètement détruit, le plancher en train de se détériorer voire inexistant à certains endroits [cf carte4] et la végétation a commencé à envahir les immeubles.



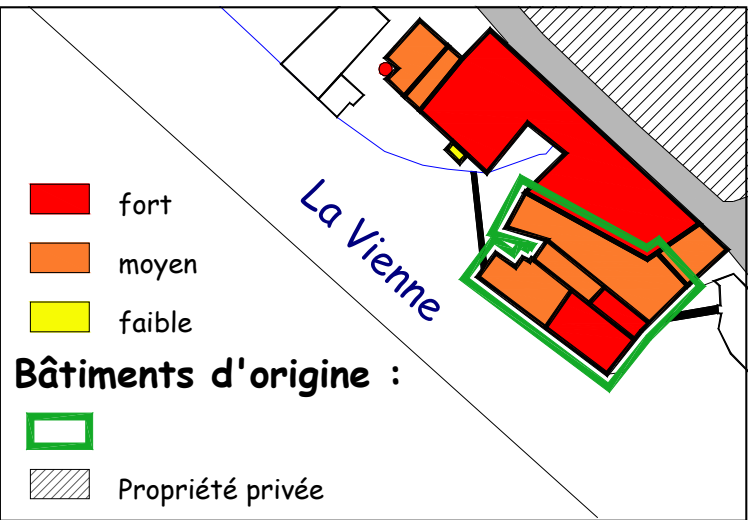
4. État des bâtiments



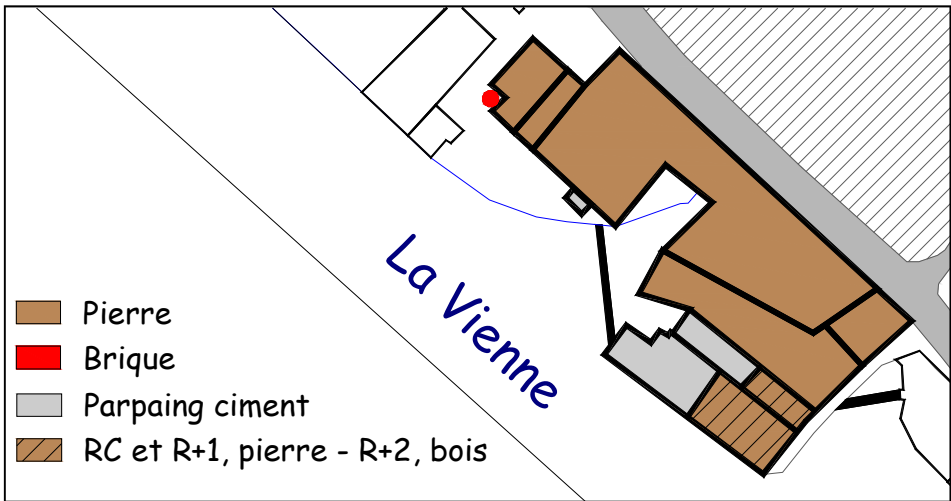
3. Toitures



1. Intérêt architectural



2. Matériaux

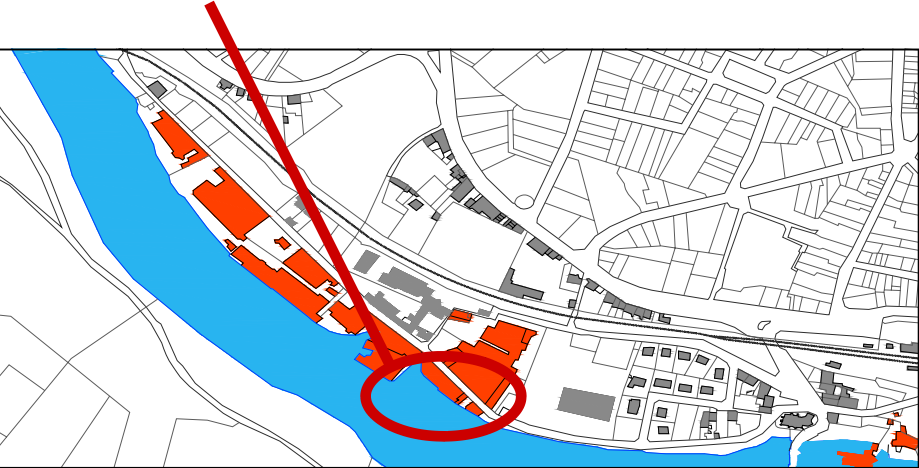




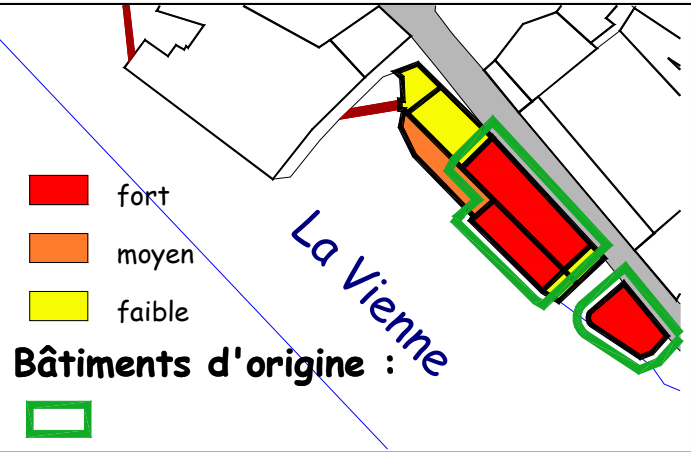
D.3. Site COFPA C

Le site COFPA C est la suite du moulin des Seilles et faisait partie intégrante de la mégisserie Desselas. Les locaux étaient eux aussi réservés au traitement de peaux et accueillait les vestiaires des ouvriers. Toute activité fut cessée en 1999. Le site est maintenant propriété de la mairie de Saint-Junien.

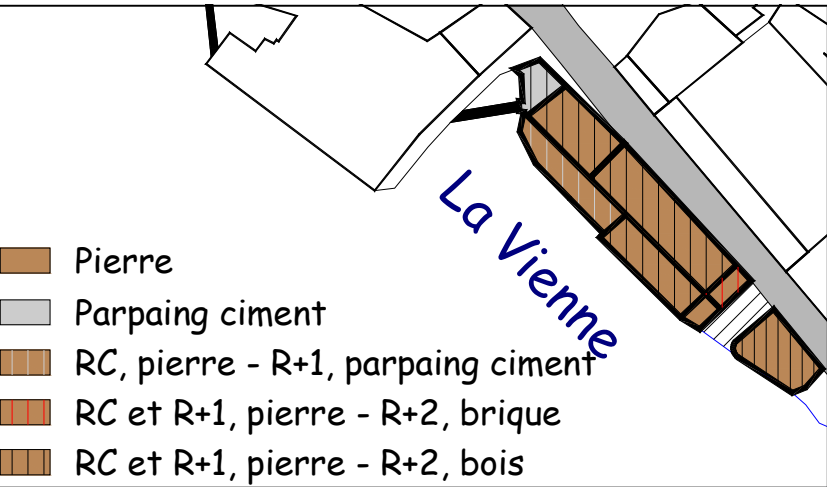
Le bâtiment d'origine date du début du XIX^{ème} siècle. Il s'agissait soit d'une des anciennes mégisseries qui s'égrenaient le long des quais, ou bien il faisait partie intégrante d'un des moulins des Seilles. Ses rajouts successifs se sont fait en plusieurs temps (différences de niveau et de matériaux [cartes 2 et 3]) : début du XX^{ème} du côté rue, années cinquante du côté Vienne. Le rattachement par un passage au premier étage s'est fait courant des années cinquante. La partie la plus ancienne est la plus délabrée mais la plus intéressante : par ses matériaux (persiennes en bois et murs en pierre : cf. carte 2) et par ses volumes simples, facile à réhabiliter. En outre les ouvertures sont grandes et les pièces du premier étage sont lumineuses. Une habitation est accolée au bâtiment d'origine. Elle va de pair avec les anciens bureaux implantés dans une maison bourgeoise, voisine des bâtiments. Cette maison, certes délabrée, s'avère très intéressante du point de vue architectural. Son portail ajoute un cachet à l'ensemble.



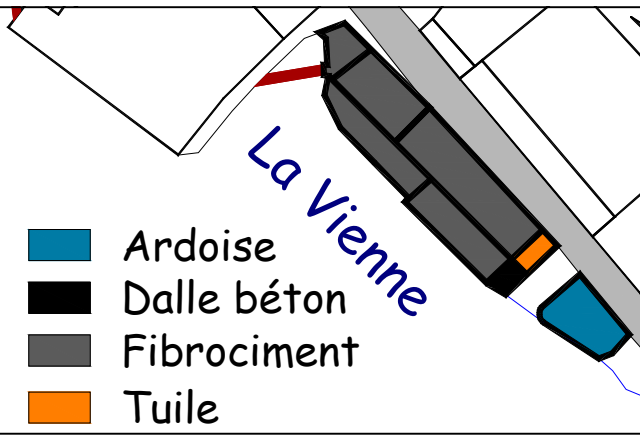
1. Intérêt architectural



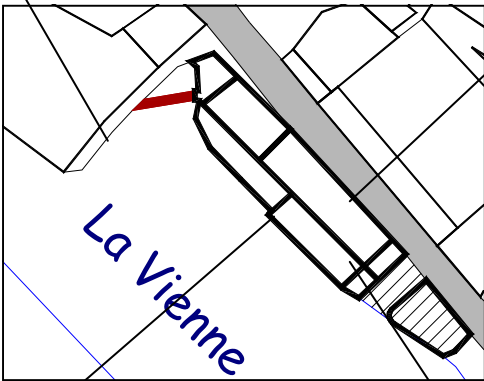
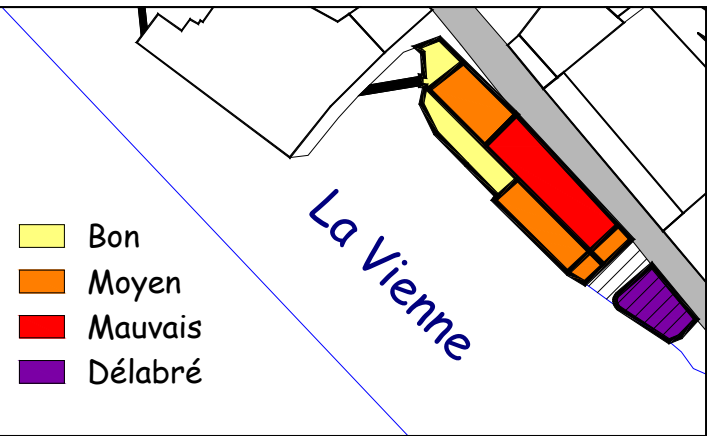
2. Matériaux



3. Toitures



4. État des bâtiments

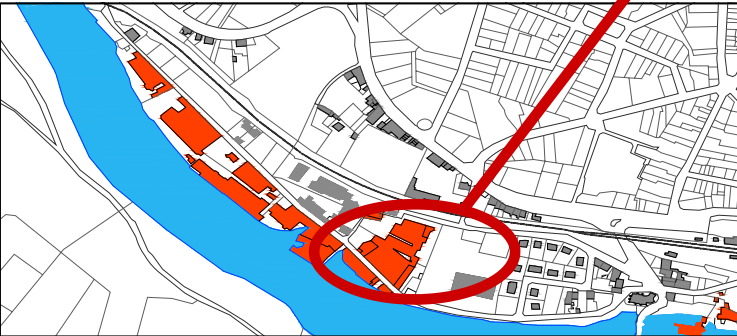




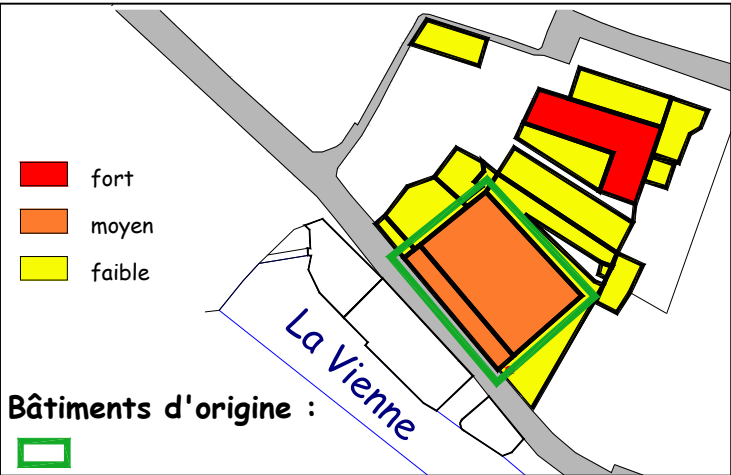
D.4. Site COFPA D

COFPA D a accueilli l'entreprise COFPA qui s'est ensuite déplacée au site COFPA A, de l'autre côté de la rue puis dans la zone industrielle de Saint-Junien. Ces bâtiments ont été rachetés par la Communauté de Communes en même temps que le site COFPA A.

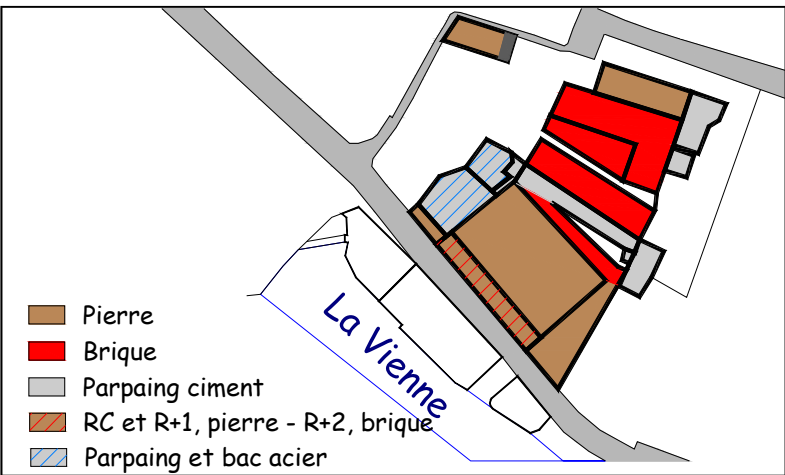
Les rajouts se sont imbriqués le long du nivellement et la structure de l'ensemble est très difficilement lisible. Trois époques de construction successives sont distinguables grâce aux matériaux de construction. La première date de la fin du XIX^{ème} siècle et les constructions sont en pierre [cf. carte 2]. Ce sont de grands volumes surmontés par une charpente en bois. La seconde période se caractérise par des constructions en brique [cf. carte 2] et s'étalerait des années trente aux années cinquante. Il s'agit de rajouts autour des bâtiments centraux, notamment des coursives et des ateliers tout en longueur. Dans cette même période, un bâtiment en brique et en verre de deux étages est édifié. Il marque encore aujourd'hui largement le paysage. Son architecture est originale pour la région car elle fait plus référence aux bâtiments industriels anglais. Enfin, la dernière période date de la fin des années soixante-dix, début des années quatre-vingt avec des constructions en parpaing ciment et bac acier [cf. cartes 2 et 3]. Certains bâtiments ressortent par leur originalité : en particulier un bâtiment en brique qui crée une identité visuelle du territoire [cf. photo et carte 1] et une grande halle par sa charpente caractéristique [cf. carte 1 et photo].



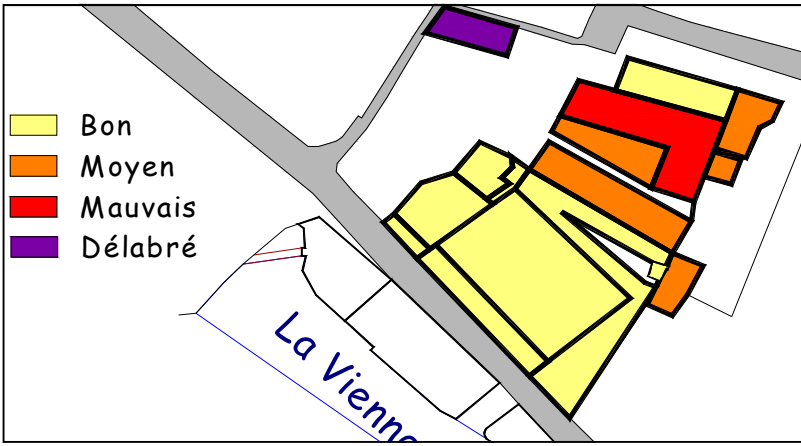
1. Intérêt architectural



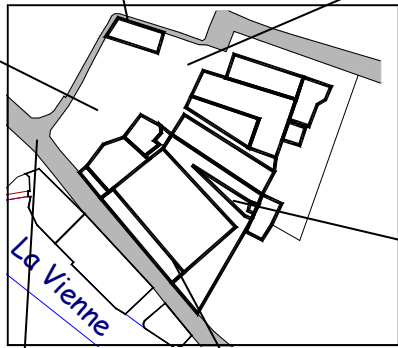
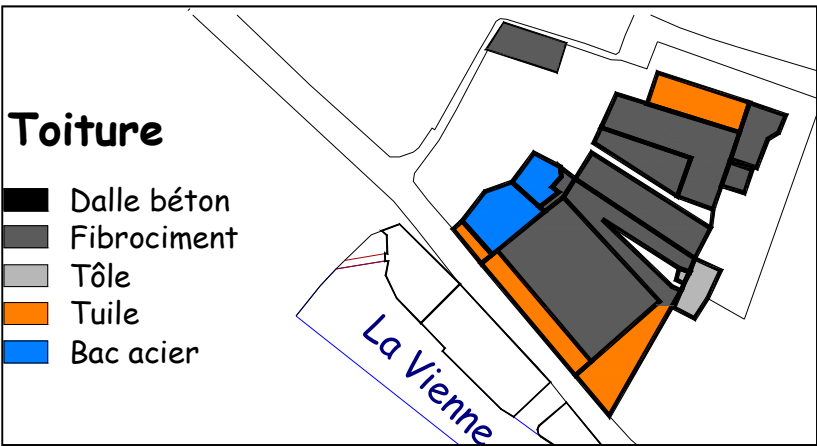
2. Matériaux



4. État des bâtiments



3. Toitures





SYNTHÈSE AFOM DE L'ESPACE DES FRICHES INDUSTRIELLES

Environnement des friches					
	ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES	
Cadre réglementaire	Droit de préemption sur toute la zone : possibilité de mener une action globale	Documents actuels contraignants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ POS restrictifs ▪ périmètres de protection 	PLU communaux et PLH intercommunal en cours d'élaboration : prise en compte des potentialités des bords de Vienne	Prédominance des acteurs publics sans une véritable place laissée aux investisseurs privés	
Cadre spatial	Une mégisserie toujours en activité et reconnue internationalement	Fermeture de la quasi-totalité des anciennes usines : de nombreux bâtiments laissés à l'abandon	Volonté politique de maintenir une certaine activité industrielle traditionnelle sur le site : projets d'implantation de la tannerie Gal et du Pôle Cuir	Tendance à la délocalisation des industries du cuir	
	Proximité d'axes de communication structurants	Une accessibilité difficile : <ul style="list-style-type: none"> ▪ dangerosité des carrefours ▪ desserte restreinte aux véhicules de petit gabarit 	Contournement est ou ouest de Saint-Junien : limitation du trafic au carrefour du Pont Notre-Dame		
	Proximité du reste de la ville	Une ligne SNCF qui rompt le tissu urbain et une topographie accentuée (fortes pentes)		Accentuation de la coupure entre la ville et ses bords de Vienne	
Cadre paysager	Paysage vallonné, préservé et chatoyant offrant une diversité de points de vue sur les friches en rive gauche	Absence de liens visuels en rive droite : les bords de Vienne sont peu perceptibles depuis la ville	Projet départemental de chemin de randonnée tout le long de la Vienne	Fermeture de l'espace par un rideau végétal	
	Affection des habitants pour les bords de Vienne : volonté forte de les réinvestir	Peu de voies accessibles au cheminement piétonnier		Privatisation des vues	

Environnement des friches (suite)

	ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Cadre environnemental	La vallée de la Vienne : intérêt touristique et sportif	Proximité de vallées sportives mieux identifiées par le grand public comme la vallée de la Dordogne	Action du SABVM (aménagement des berges), volonté politique de rendre les bords de Vienne accessibles	Atteinte au cadre naturel
	Nombreux seuils et droits d'eau	Rentabilité faible voire négative pour certains, et nuisance sonore générée	Regain d'intérêt (énergétique et pédagogique) pour les énergies renouvelables	Peu d'acquéreurs
		Zone inondable (mais événements non systématiques et régulation par des barrages)	PPRi en cours d'élaboration	Rupture du barrage de Vassivière (+13m à Saint-Junien)
		Sites potentiellement pollués et absence d'études préalables	Aides de l'ADEME	Restriction des usages envisageables

Les friches

	ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Cadre patrimonial et historique	Des bâtiments à l'architecture industrielle typique et aux matériaux traditionnels : un certain cachet		Sauvegarder et valoriser ces témoins du passé	La volonté et l'implication politique restent encore à affirmer
	Mémoire vivace d'un passé ouvrier qui reste encore douloureux		Volonté communale de promouvoir son identité	Manque d'implication des nouveaux habitants
Cadre fonctionnel	CCVG et mairie de Saint-Junien propriétaires de plusieurs sites	Un certain morcellement parcellaire et un manque de lisibilité	Avoir un seul interlocuteur sur toute la zone des friches	Charge pour la collectivité
	Diversité des bâtiments dont certains présentent de grands volumes	Un agencement intérieur parfois complexe	Demande de foncier	Projet lourd, demandant un fort investissement des collectivités, or elles mènent déjà des projets importants
	Anciens locaux de la COFPA encore en bon état	Plusieurs bâtiments dans un état délabré : toiture éventrée, planchers effondrés, humidité, présence d'amiante	Certains locaux disponibles quasi immédiatement pour implanter diverses activités	Coût de la réhabilitation supérieur à celui de la démolition, tandis que la CCVG finance déjà des projets conséquents (Centre Culturel, Centre nautique, etc.)





CONCLUSION

Aujourd'hui, la principale difficulté à laquelle doit faire face le territoire communautaire est de continuer à se développer tout en préservant sa personnalité.

La Communauté de Communes Vienne - Glane est située à la périphérie immédiate de Limoges. Elle fait partie de son aire urbaine : de nombreux ménages résident sur le territoire communautaire et travaillent à Limoges, les entreprises installées sur la CCVG profitent des infrastructures diversifiées et des services spécialisés de la capitale régionale. L'agglomération limougeaude est donc incontournable, et de fait le développement de l'espace communautaire intimement lié au dynamisme de celle-ci. Non maîtrisé, ce phénomène de périurbanisation risque d'aboutir à la banalisation du territoire et à la constitution de banlieue dortoir. Une telle situation n'est pas encore d'actualité. Le dynamisme économique et culturel, l'histoire originale et la qualité du cadre de vie préservent l'espace communal de cette dépendance anonyme à Limoges. Cependant cet équilibre est fragile, la pression foncière commence à menacer les espaces naturels. Désormais, maintenir la croissance de la Communauté de Communes implique de concilier deux tendances apparemment opposées :

- Préserver l'attractivité de l'espace communautaire en conservant des espaces naturels et en participant à la promotion de l'identité de la commune
- Accueillir des entreprises et des ménages

Réhabiliter les friches industrielles de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne apparaît comme un moyen d'accorder ces deux objectifs. Redonner vie à ces bâtiments industriels délaissés présenterait en effet le double avantage d'accueillir de l'activité sur des sites déjà bâtis et de promouvoir l'identité communautaire.

1. Accueillir de l'activité sur des sites déjà bâtis

Le territoire de la Communauté de Communes est un espace attractif pour les ménages et les entreprises : facilement accessible depuis Limoges, il bénéficie d'un cadre naturel de qualité et propose de nombreux équipements ainsi qu'un maillage dense d'associations. La demande de foncier est donc relativement importante et pose deux types de problèmes. Le premier consiste à délimiter les emplacements destinés aux espaces bâtis sans nuire au cadre naturel ; le second à répondre à la demande des nouveaux arrivants. Réimplanter de l'activité sur les friches apporterait une alternative à ces deux besoins.

La réhabilitation de ces bâtiments industriels inutilisés reviendrait en effet à « ranimer » des espaces déjà construits et d'épargner les espaces naturels. En outre, cela permettrait de recoudre le tissu urbain et de rétablir des liens entre le centre-ville de Saint-Junien et les bords de Vienne.

Ensuite, la situation géographique et l'état architectural de ces friches peuvent répondre à trois types de demandes : les ménages, les industriels et les associations. En s'installant à Saint-Junien les ménages recherchent en général un logement privatif, relativement vaste et bénéficiant d'un cadre naturel de qualité. Certaines friches industrielles se prêtent à cette destination : implantées au bord de l'eau et non loin du centre ville, les anciennes mégisseries ont souvent conservé un cachet architectural intéressant. La taille variable de ces bâtiments permettrait de répondre à la demande des ménages de



classe moyenne comme à celle des classes supérieures, et notamment des cadres qui ne se fixent que rarement sur le territoire communautaire. La seconde demande émane des entreprises ; les PME et PMI constituent un réseau dynamique qui cherche à s'étendre. Les grands volumes des bâtiments concernés pourraient convenir à de telles activités. En outre cela participerait à diversifier l'activité économique et à apporter une alternative aux grandes entreprises du papier qui assurent aujourd'hui à elles seules quasiment le dynamisme du territoire intercommunal. La dernière demande concerne enfin les associations. Particulièrement nombreuses et dynamiques, elles ne possèdent actuellement pas de locaux communs, ni même de locaux particuliers pour certaines. Les anciens bâtiments industriels situés à proximité du centre ville pourraient accueillir des locaux associatifs.

Dans ce cadre, les friches industrielles constituent un emplacement privilégié pour implanter de nouvelles activités. Elles assurent en effet un emplacement de qualité et participent à la préservation du cadre de vie.

2. Restaurer le passé afin de promouvoir l'identité communale

Afin de garantir un développement équilibré du territoire la préservation du patrimoine naturel et bâti doit s'accompagner de la préservation du patrimoine historique. Or, aujourd'hui le passé de Saint-Junien qui renferme l'identité et l'originalité du territoire communautaire est peu valorisé. La reconnaissance de ce patrimoine est pourtant essentielle, d'une part car elle explique le passé et le présent de la commune (et par extension de la Communauté de Communes) et d'autre part car elle la singularise aux yeux des résidents mais également des non-résidents.

C'est en effet l'histoire industrielle qui explique la croissance et le dynamisme actuel de la Communauté de Communes. Les mégisseries qui se sont développées sur les bords de Vienne à la fin du XIX^{ème} siècle ont construit Saint-Junien : elles sont à l'origine de son développement économique et démographique, elles ont organisé la population en fonction du prestige du métier exercé, et elles ont enfin participé à sa renommée à travers l'ensemble du territoire français. Aujourd'hui encore, cette histoire contribue au développement de la commune : le dynamisme économique, les nombreuses associations représentent l'héritage du passé industriel. Pourtant, en dépit de ce rôle moteur, ce patrimoine n'est pas transmis aux jeunes générations, le savoir-faire des mégisseries et des gantiers tend à disparaître, et les anciens bâtiments industriels sont délaissés. Il est donc aujourd'hui primordial de préserver et de faire connaître cette histoire.

Les friches industrielles offrent un emplacement idéal pour un lieu de mémoire et de transmission. Elles symbolisent à la fois le travail et les loisirs, la vie quotidienne et les grandes grèves du début du siècle. Les réhabiliter permettrait de faire prendre conscience aux habitants du passé de leur commune, et ainsi de mieux s'approprier l'espace dans lequel ils vivent. De plus, cela contribuerait à promouvoir une image communautaire forte à l'extérieur du territoire.

Les friches industrielles apparaissent non seulement comme la mémoire du territoire mais également comme une promesse d'un développement plus sain et plus équilibré.

Cependant, aussi importante qu'elle soit, cette opération de réhabilitation doit se conformer à des contraintes à la fois naturelles et réglementaires. La situation en bord de Vienne des friches oblige en effet à respecter la législation stricte des zones inondables. Et, bien qu'elles soient bâties sur le versant le moins pentu de la vallée, les aménagements devront tenir compte de la déclivité du terrain. Les documents d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique réglementent également la réhabilitation et l'attribution des bâtiments. Le projet devra enfin prendre en compte les contraintes environnementales : les anciennes mégisseries employaient en effet des produits chimiques qui ont pu polluer les sols, une étude et des travaux de dépollution devront peut être avoir lieu en fonction des aménagements proposés.





Réhabiliter les friches industrielles de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne apparaît donc comme une opération majeure pour les communes et le territoire communautaire. Majeure par les retombées et le bénéfice qu'elle apporterait, majeure également par l'implication politique qu'elle suppose. Une telle opération implique en effet de mobiliser des moyens financiers conséquents dans des délais relativement courts. Pourtant, aussi contraignant qu'il soit, ce projet est essentiel. Si la collectivité ne réhabilite pas les anciennes mégisseries, d'ici quelques années, les bâtiments tomberont en ruine et devront être détruits. Le territoire perdrait alors un des traits essentiels de sa personnalité, et un des éléments de son potentiel de développement. Pour venir à bout des difficultés de financements, d'organisation, et de gestion, les municipalités de Saint-Brice-sur-Vienne et de Saint-Junien ainsi que la Communauté de Communes devront donc faire preuve d'une volonté politique inébranlable. Seule une attitude ferme et déterminée peut en effet permettre de réaliser le projet de réhabilitation des friches industrielles, et assurer, à travers elles, une croissance équilibrée et durable du territoire communautaire.



BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages généraux :

OUVRAGE COLLECTIF, *Limousin – Encyclopédie Bonneton*, Bonneton Éditeur, novembre 2000, Paris, 320p.

Ouvrages spécialisés :

Friches industrielles :

Actes de la conférence organisée par la Commission des Communautés Européennes à Florence le 25 & 26 mai 1992, *Requalification urbaine et mutations industrielles*, Office des publications officielles des Communautés européennes, 1993, Luxembourg, 89p.

BELHOSTE Jean-François et SMITH Paul, *Patrimoine industriel - cinquante sites en France*, Éditions du patrimoine, 1997, Paris, 128p.

DATAR - Ministère de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports, *Les grandes friches industrielles*, La documentation française, 1986, Paris, 149p.

DATAR - Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la reconversion, *Réhabilitation des friches industrielles*, La documentation française, 1991, Paris, 45p.

LUCAS Valérie, *Diagnostic préalable à la restructuration du quartier de Blanc Misseron*, Rapport de stage Magistère 3, CESA, Tours, 2000, 50p.

PINARD Jacques, *L'archéologie industrielle*, Presses universitaires de France, 1985, Paris, 139p.

SAIDI Nadia, *Requalification d'une friche industrielle en centre multimédia*, projet individuel de Magistère 1, CESA, Tours 1998, 54p.

Union Régionale C.A.U.E Midi-Pyrénées (sous la direction de Thomas CASEL et Claire RENAULT), *Patrimoine industriel en Midi-Pyrénées*, Éditions Privat, 2001, Toulouse, 127p.

Environnement :

Documents de travail de Me BOIVIN pour le colloque ADEME du 12 juin 2001, *Gérer un site pollué*, transmission du 06.06.01, 23p.

DRIRE Limousin, *L'état de l'environnement et des risques en Limousin*, Édition 2004, 61p.

Géonat, *Une énergie à redécouvrir : l'eau*, juillet 2002, Cieux, 30p.

SCE Aménagement & Environnement, *Hydroélectricité en Limousin*, étude réalisée pour la délégation régionale de l'ADEME, septembre 2001, 8p.

Histoire et traditions :

Images multiples de notre patrimoine animation culturelle et touristique, *Le mouvement ouvrier à Saint-Junien, Syndicats et grèves entre 1894 et 1905*, cahier n°9, Juin 2003.

Ville de Saint-Junien, *Saint-Junien en Limousin*, Maury Imprimeur, 1982, 345p.





DUPUY Christian et ENCREVE André, *Saint-Junien, un bastion anarchiste en Haute-Vienne (1893-1923)*, Presses Universitaires de Limoges, février 2003, Limoges, 227p.

CLANCIER Georges-Emmanuel, *La vie quotidienne en Limousin au XIX^{ème} siècle*, Hachette, 1976, Biarritz, 319p.

BOURGOIN Jean, *les Antitout : de l'éveil de l'industrie à la naissance douloureuse du syndicalisme*, Nouvelles Éditions Debresse, 1964, Paris, 271p.

HIVERNAUD Albert, *Petite histoire de Saint-Junien, du VI^{ème} siècle à nos jours*, Éditions Bontemps, 1974, Limoges, 140p.

CAILLAUD Jacques et LACORRE Claude, *Les origines de Saint-Junien*, éditions de la Société Archéologique et Historique « Etienne Maleu », sans date, Saint-Junien, 60p.

THOMAS Jean-Sébastien et Thierry, *Saint-Junien : gants et gantiers*, éditions Alan Sutton, novembre 2002, Wiltshire, 93p.

Bâtiment

DUTHU Henri, MONTHARY Daniel, PLATZER Michel, *La technique du bâtiment, tout corps d'état*, éditions le moniteur, 2004, 3^{ème} édition.

GUIZIN-MULLER Dominique, *L'architecture écologique : 20 exemples européens*, éditions le moniteur, 2004.

DIDIER D., LE BRADIZEC M., NATAF P., THIESSET J., *Précis de bâtiment – conception, mise en œuvre et normalisation*, éditions Nathan, avril 2001, Saint-Amand-Montrond, 217p.

Guides législatifs :

Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, *Guide sur les établissements publics fonciers locaux*, Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer, avril 2003, Paris, 37p.

Études et rapports :

Association Départementale pour l'Aménagement des Collectivités, *Projet de démolition de l'usine du Bouchet*, document de travail, dossier n°16, mai 2003, 20p.

BORDE Stéphane, *Valorisation du patrimoine rural par le développement du tourisme itinérant dans les activités de plein air*, Stage de licence en valorisation du patrimoine rural (Université de Limoges) au sein du SABVM, décembre 2003.

LAVIGNES Bernard, *Saint-Junien : Soixante-dixièmes ostensions*, Éditions Villoutreix, 2002, Limoges, 79p.

MASBOUNGI Ariella, *Fabriquer la ville : outils et méthodes – les aménageurs proposent*, publication Club Ville Aménagement de la Documentation Française, avril 2001.

REGASSE Aurélie, *Quel périmètre de SCOT pour la CCVG ?*, mémoire de stage individuel de Magistère III d'Aménagement du Territoire, Centre d'Études Supérieures d'Aménagement, 2004.

ROMAIN Claire, *Le devenir des friches industrielles sur les bords de Vienne de la Communauté de Communes Vienne-Glane (87) : diagnostic et propositions*, Stage de MST Aménagement et développement terri-





torial durable (Institut d'aménagement, de tourisme & d'urbanisme de l'Université Michel de Montaigne) au sein de la CCVG, 2004.

SOMMIER Gilbert, *Étude de préfiguration d'une Maison du Cuir et du Gant à Saint-Junien*, octobre 2004.

Articles et revues :

Les cahiers de l'association IMPACT (Image Multiple de notre Patrimoine, Animations Culturelles et Touristiques) :

- BERNARD Franck, *Ganterie et Gantiers de Saint-Junien au XVIIème siècle*, cahier n°4, décembre 2000, 40p.
- BERNARD Franck, *L'usine du Goth à Saint-Junien, 1874-2002*, cahier n°8, décembre 2002, 40p.
- MINGAUD Alain, *Le développement de l'industrie du sac à Papier à Saint-Junien, 1875-1960*, cahier n°5, juin 2001, 48p.
- VAN DE WEYER Aidan, *Le mouvement ouvrier à Saint-Junien : syndicats et grèves entre 1894 et 1905*, cahier n°9, juin 2003, 31p.
- LE CANETON SAINT-BRICOIS, Bulletin municipal de la commune de Saint-Brice, n°1 à 25.

Sites Internet :

Généralistes:

www.crm-limousin.fr

www.ville-limoges.fr

Outils d'aménagement foncier :

www.urbanistesdesterritoires.com

www.rhone.pref.gouv.fr

www.carrefourlocal.org

www.epf-npdc.fr

www.federationdessem.fr

Microcentrales:

www.ciele.org



TABLE DES MATIÈRES

Remerciements	1
INTRODUCTION GENERALE	3
Introduction	7
Cartes de localisation des friches industrielles	9

PREMIERE PARTIE

Un territoire communautaire attractif et structuré autour de la ville de Saint-Junien

Introduction	13
I. SAINT-JUNIEN, UN PÔLE STRUCTURANT DYNAMIQUE	14
A. Présence d'une dynamique interne	14
A.1. <i>Une dynamique industrielle</i>	14
A.2. <i>Un cadre économique accueillant</i>	15
A.3. <i>Une nécessité de diversification et de valorisation</i>	16
B. Un contexte favorable : la proximité de Limoges	16
B.1. <i>Un réseau de communication dense</i>	16
B.2. <i>Une attractivité en partie due au dynamisme de Limoges</i>	18
B.3. <i>Des liaisons pendulaires à entretenir</i>	18
1. <u>Des échanges professionnels quasi équilibrés</u>	
2. <u>La difficulté de fixer les catégories sociales aisées</u>	
C. Un dynamisme économique relayé par de nombreux équipements et services	19
C.1. <i>De nombreux équipements...</i>	19
1. <u>Un maillage dense</u>	
2. <u>Une offre culturelle et sportive intéressante</u>	
C.2. <i>... qui rendent le territoire communautaire encore plus attractif et cohérent...</i>	20
C.3. <i>... mais qui nécessitent d'être améliorés et renforcés.</i>	21
II. PROTÉGER ET METTRE EN RÉSEAU L'ESPACE COMMUNAUTAIRE	22
A. Préserver une croissance équilibrée du territoire	22
A.1. <i>Le desserrement de l'agglomération Limougeaude</i>	22
A.2. <i>Le risque d'un territoire exsangue...</i>	23
A.3. <i>Conserver l'identité du territoire</i>	23
B. Mettre en réseau les potentialités touristiques du territoire	24
B.1. <i>Des flux touristiques périphériques au territoire de la CCVG</i>	24
B.2. <i>Un territoire aux richesses naturelles et industrielles à exploiter</i>	25
1. <u>Le tourisme industriel</u>	
2. <u>Le tourisme vert sur les bords de Vienne</u>	
B.3. <i>Comment valoriser ces filières touristiques ?</i>	26
1. <u>Une mise en réseau indispensable</u>	





2. Une capacité d'hébergement à renforcer et à diversifier

Synthèse AFOM

2

DEUXIEME PARTIE

Une histoire industrielle qui marque le territoire

Introduction

3

3

I. SAINT-JUNIEN : UNE VILLE QUI TOURNE LE DOS À LA VIENNE

A. Origines de l'implantation du site

34

A.1. Les environs de Saint-Junien : « un bon pays » [Caillaud & Lacorre]

34

1. Un lieu de confluence à la géographie privilégiée

34

2. Un nœud routier

A.2. Le bourg de Saint-Brice-sur-Vienne

B. Saint-Junien, une extension urbaine liée à l'activité économique

36

B.1. L'âge d'or des industries traditionnelles

36

B.2. Un développement de plus en plus tourné vers Limoges

36

C. Quelle place ont les friches au sein de chaque territoire communal ?

37

C.1. A Saint-Junien : des liens de plus en plus lâches

38

C.2. A Saint-Brice-sur-Vienne : un cadre naturel qui tend à reprendre le dessus

38

II. UNE FORTE IDENTITÉ CULTURELLE OUVRIÈRE

40

A. Jusqu'en 1880, une industrie née du territoire

40

A.1. Un territoire propice au travail du cuir et du papier

40

A.2. Présentation des différentes industries à la fin du XIX^{ème} siècle

41

A.3. 1860-1880, un tournant industriel : innovation et affranchissement des contraintes du territoire

41

1. La papeterie

2. La mégisserie

3. La ganterie

B. De 1880 à 1920, l'industrie organise la vie communale

42

B.1. Les industries à l'origine de la dégradation des conditions de vie et de la constitution du syndicalisme

42

1. Naissance des revendications

2. Institutionnalisation des revendications

3. Les grèves

B.2. Les industries, un lieu de vie quotidien

44

1. Une vie rythmée par le travail.

2. Des bords de Vienne vivants

3. Un quotidien marqué par les organismes syndicaux et politiques

C. De 1930 à nos jours, le déclin des industries traditionnelles

46

C.1. Les industries traditionnelles cessent de jouer leur rôle moteur

46

C.2. Une identité ouvrière persistante mais en mutation

46

Conclusion

4

TROISIEME PARTIE

Un patrimoine industriel à l'abandon

Introduction

5





	PAGE
I. UN CADRE PAYSAGER REMARQUABLE	52
A. La Vienne, un élément structurant du paysage	52
A.1. Une vallée découpée	52
A.2. Une vallée propice à la pratique d'activités de loisirs	53
B. Des séquences paysagères différenciées	54
B.1. Depuis la rive gauche	55
1. Le long de la D116 qui mène vers Saint-Martin-de-Jussac	
2. Le long du chemin rural	
3. Au Pont Notre-Dame	
B.2. Depuis les voies desservant les friches	57
1. Le quai des Mégisseries	
2. La route de Grandmont	
B.3. Depuis la ville de Saint-Junien	59
1. Le chemin des Seilles	
2. Le chemin du Goth	
B.4. Depuis la voie de chemin de fer	61
B.5. Depuis les friches	61
II. CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT SUR CES SITES	63
A. Les contraintes naturelles	63
A.1. Contraintes liées à la Vienne	63
1. Le risque inondation	
▪ Des bâtiments les pieds dans l'eau...	
▪ Une absence de législation précise	
▪ Le futur PPRi, une réglementation restrictive	
2. Le risque de rupture de barrage	
A.2. Contrainte liée à la topographie : une accessibilité rendue difficile	67
1. A Saint-Junien	
▪ Accès ouest : le quai des Mégisseries	
▪ Accès nord : le passage souterrain	
▪ Accès central : le carrefour du Pont Notre-Dame	
▪ Accès nord : le chemin du Goth	
▪ Accès est : la route de Grandmont	
2. A Saint-Brice-sur-Vienne	
▪ Pour le Moulin de l'Hôpital	
▪ Pour l'usine du Bouchet	
B. Les contraintes liées à l'activité humaine	70
B.1. Documents d'urbanisme et réglementations	70
1. Le Plan d'Occupation des Sols (POS)	
▪ De Saint-Junien	
▪ De Saint-Brice-sur-Vienne	
2. Les outils du PLU	
▪ Le Droit de Préemption Urbain (DPU)	
▪ Les orientations d'aménagement : traitement paysager, conservation des vues (démolition d'un bâtiment, élargissement d'une vue, ...)	
3. Les autres servitudes	
▪ Le périmètre des monuments historiques	
▪ Servitude radioélectrique de France Telecom	
▪ Les servitudes liées aux réseaux	
▪ Servitude liée au bruit	
B.2. Une activité industrielle source de contraintes spécifiques	74
1. Les industries encore en activité : le régime des installations classées	
2. L'héritage des activités industrielles passées : la dépollution	
▪ Qu'est-ce qu'un site pollué ?	
▪ Concrètement, quel traitement mettre en œuvre ?	
▪ En clair, qui paye ?	



	PAGE
III. LES POTENTIALITÉS DES MICROCENTRALES	77
A. « Comment ça marche ? »	78
A.1. Généralités	78
A.2. Caractéristiques techniques	78
B. Un intérêt indubitable : des enjeux divers	78
B.1. Un impact environnemental moindre	78
B.2. Une énergie compétitive	79
C. Un contexte favorable	79
IV. ETUDE PATRIMONIALE DU BÂTI	80
A. Les sites privés	81
A.1. Le Moulin de l'Hôpital	81
A.2. Le Moulin Codet	83
A.3. La Fourmi	85
B. Le site du Bouchet	87
C. La zone du Goth	89
C.1. L'usine Perrin	89
C.2. L'usine Vaugelade	91
C.3. L'usine Lagarde	93
D. La zone COFPA	95
D.1. Site COFPA A	95
D.2. Site COFPA B	97
D.3. Site COFPA C	99
D.4. Site COFPA D	101
 Synthèse AFOM	 103
 Conclusion	 105
1. Accueillir de l'activité sur des sites déjà bâtis	105
2. Restaurer le passé afin de promouvoir l'identité communale	106
 Bibliographie	 109
 Annexes	



ANNEXES

Annexe I : Sigles utilisés

Annexe II : Personnes rencontrées et organismes consultés

Annexe : Lexique de la mégisserie

Sigles utilisés

ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
BRGM : Bureau de Recherche Géologique et Minière
CALM : Communauté d'Agglomération Limoges Métropole
CAUE : Conseil Architecture Urbanisme et Environnement
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
CCVG : Communauté de Communes Vienne-Glane
CDT : Comité Départemental du Tourisme
COS : Coefficient d'Occupation du Sol
DDAF : Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
DDE : Direction Départementale de l'Équipement
DDE : Direction Départementale de l'Équipement
DDR : Dotation de Développement Rural
DGE : Dotation Globale d'Équipement
DI : Déchets Industriels
DIA : Déclaration d'Intension d'Aliéner
DIB : Déchets Industriels Banals
DIREN : Direction Régionale de l'ENvironnement
DIS : Déchets Industriels Spéciaux
DOCUP : DOcument Unique de Programmation
DPU : Droit de Préemption Urbain
DRAC : Direction Régionale à l'Action Culturelle
DRIRE : Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
EDR : Évaluation Détaillée des Risques
ENS : Espace Naturel Sensible
EPCC : Établissement Public de Coopération Culturelle
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPFL : Établissement Public Foncier Local
EPIC : Établissement Public à caractère Industriel et Commercial
ESR : Évaluation Simplifiée des Risques
FEADER : Fonds Européens Agricole pour le DEveloppement Rural
FEDER : Fonds Européen de DEveloppement Régional
HQE : Haute Qualité Environnementale
ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
Loi SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain
MISE : Mission InterService de l'Eau
ODAC : Office Départemental d'Aménagement et de la Construction
OPHLM : Office Public d'Habitat à Loyer Modéré

OTSI : Office de Tourisme – Syndicat d’Initiatives
PADD : Projet d’Aménagement et de Développement Durable
PAZ : Plan d’Aménagement de Zones (pour ZAC)
PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées
PDU : Plan de Déplacement Urbain
PERLES : Programme pour l’Énergie Renouvelable et la Lutte contre l’Effet de Serre
PLH : Plan Local d’Habitat
PLU : Plan Local d’Urbanisme
POI : Plan d’Opération Interne
PPI : Plan Particulier d’Intervention
PPRi : Plan de Prévention des Risques inondation
PTH : Programme Territorial de l’Habitat
SDAP : Service Départemental de l’Archive et du Patrimoine
SELI : Société d’Équipement du Limousin
SEML : Société d’Économie Mixte Locale
SHON : Surface Hors Œuvre Nette
SUP : Servitude d’Utilité Publique
TSE : Taxe Spéciale d’Équipement
VCI : Valeur de Constat d’Impact
VDSS : Valeur de Définition du Sous-Sol
VRD : Voirie et Réseaux Divers
ZAC : Zone d’Aménagement Concerté
ZAD : Zone d’Aménagement Différé
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbanistique et Paysager

Personnes rencontrées et organismes consultés

A Saint-Junien

Communauté de Communes Vienne-Glane (CCVG)

Personnel

M. BERTHELIN Alain, directeur de la CCVG

Melle. GUILLON Catherine, service Habitat

Melle. REGEASSE Aurélie, service Urbanisme

Olivier, service Voirie

Élus

Mme. DARDHILLAC Annie, adjointe Javerdat, responsable de la commission « Aménagement de l'Espace »

M. RATIER Joël, maire de Saint-Martin-de-Jussac, Président de la CCVG

▪ Commissions « Aménagement de l'Espace » et « Habitat – Cadre de vie »

M. BALESTRAT Claude, conseiller municipal Saint-Junien

M. BARDET Guy, adjoint Saint-Junien

M. BERTRAND Jacques, adjoint Saillat-sur-Vienne

M. BRUN Jacques, adjoint Saint-Victurnien

Mme. BUISSON Bernadette, conseillère municipale Saint-Junien

M. COINDEAU Lucien, conseiller municipal Saint-Junien

Mme. DESSEIX Palmira, adjointe Saint-Victurnien

Mme. FAUGEROUX Annie, adjointe Saint-Junien

M. FAVRAUD Alain, adjoint Saint-Martin-de-Jussac

M. GOURAUD Thierry, conseiller municipal Saint-Brice-sur-Vienne

M. MALAGNOUX Bruno, conseiller municipal Saint-Junien

M. RAINEIX Christian, conseiller municipal Saint-Brice-sur-Vienne

M. TROUTEAUD Yves, conseiller municipal Saint-Victurnien

M. VERDUGIER William, maire de Javerdat

Autres

ALDO architectes, cabinet d'architecture chargé de la réhabilitation du site Vaugelade

M. DUBOC Michel, économiste de la construction

Établissement Public de Coopération Culturelle

Mme. MARIE Cécile, directrice de l'EPCC

École de musique intercommunale

M. GUIMBAUD François, directeur de l'école de musique intercommunale

Pépinière d'entreprises intercommunale

M. RAFFY Denis, Chambre de Commerce et d'Industrie, animateur de la pépinière

Mairie de Saint-Brice-sur-Vienne

Mme. TUYERAS Sylvie, maire de Saint-Brice-sur-Vienne

Le personnel administratif

Mairie de Saint-Junien

Élus

M. ALLARD Pierre, maire de Saint-Junien

M. RIFFAUD Marc, adjoint Saint-Junien chargé de la culture et responsable du Ciné Bourse

Personnel

M. BAROULAUD Emmanuel, agent administratif aux archives municipales et au service culture

M. BEGEY Fabien, responsable du service politique de la ville

M. BURGUET Michel, directeur des services techniques

M. DUSSOCHAUD Lucien, directeur de cabinet du maire de Saint-Junien.

M. FAURENT Jean-Pierre, responsable du service fêtes, cérémonies et associations

Melle. FAYE Virginie, service urbanisme

Melle. LAMY Blandine, chargée de mission, réserve du Pôle Cuir

Mme. MANEUF Danielle, responsable du Centre Communal d'Action Sociale

M. TACHARD Éric, responsable du service sport

M. VAUCHAMP Jean-Pierre, responsable du service espaces verts

Tissu industriel

M. CHABAUD Michel, directeur de production de l'entreprise SOPASAC

Ms. COLOMBIER Claude, Pascal et Arnaud, responsables de la mégisserie Colombier

Mme FELIX Ginette, ouvrière spécialisée à la ganterie Agnelle, présidente du Club Question Pour un Champion de Saint-Brice-sur-Vienne

M. PERRIN, directeur d'exploitation de l'entreprise COFPA - Albany

M. PERRIN, propriétaire de la partie est du Goth

Tissu associatif

M. BERNARD Franck, président de la Société « Les Vieilles Pierres », membre du réseau IMPACT, historien

M. CHANTEGROS Hervé, président d'Astronomes Amateurs

M. CHAULET Daniel, président de Ciné Photo Vidéo Club Amateur

M. DUCROS Patrick, président des Plumes Limousines

Mme. FELIX Jeanne, présidente de Saint-Junien AVF Accueil

Mme. GADY Josette, directrice de l'Établissement du Service d'Aide par le Travail

Mme. GRANET Véronique, présidente du Centre des Arts Plastiques et des Cultures Contemporaines

M. GROS Didier, président de Citizen Band

Mme. IZARET Christiane, présidente de l'Atelier Garance

M. IZARET Pierre, président du Conservatoire Vivant des Arts Mécaniques

Mme. JACQUET Monique, présidente de La Banda

Personnes rencontrées et organismes consultés

Mme. LAYLAVOIX Annick, présidente de la section de Saint-Junien de la Fédération Nationale des Accidentés du Travail et des Handicapés

Mme. MAYERAS Danièle, présidente de Vienne & Glane Patchwork

Mme. ORLIANGE Michèle, présidente de Couture loisir, Couture plaisir

Mme. TUYERAS Sylvie, présidente d'AICARPA

M. VALAT Sylvain, président du Club Radio Amateur

M. VIGIER Jacques, Président de Par Chemin

Office du Tourisme - Syndicat d'Initiative de Saint-Junien (OTSI)

M. BRANDY Didier, directeur de l'OTSI

M. ARENA Jean-Claude, membre de l'OTSI et membre de l'association folklorique « Los Velhadors de Sent-Junian »

Associations présentes sur les friches COFPA

- Société colombophile L'hirondelle de Saint-Junien :

M. CHENE Yves, président

- Centre d'Échange des Musiques Actuelles (CEMA) :

M. SALAGNAD Julien, animateur / professeur

- Formation Entreprise du Limousin (FEL) :

M. ELDIT Ali, responsable de la Clinique du Jouet

M. VERON Bernard, accompagnant technique à la Clinique du Jouet

- Compagnie de cirque Chabatz d'Entrar :

Olivier et Cyril

Autres

M. ROUGIER Jean-Louis, retraité et investisseur immobilier en free-lance

M. & Mme WOODS Dean & Lynn, propriétaires de La Fourmi

M. BOIREAU, directeur de l'Office Publique HLM de Saint-Junien

A Limoges

Services de l'État

Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME)

Mme. VERGNENEGRE Janine, délégation régionale du Limousin, assistante Secteur Activité Économique

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)

Mme VALKENBURG, responsable du service musique et danse

Direction Régionale de l'Environnement (DIREN)

M. MOINE Benoît, adjoint au chef de l'eau et des milieux aquatiques

Direction Départementale de l'Équipement (DDE)

M. LE PIOUFLE Alain, cellule Politique Territoriale de l'État

M. TRUFFY Christian, cellule Urbanisme & Environnement

M. VERNAY Dominique, chef de la cellule Urbanisme & Environnement

Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE)

M. BLANGERO, responsable division Sites et Sols Pollués

M. RIO Gilles, responsable division Sous-sol & Environnement Industriel

M. SCHERMANN Frédéric, adjoint au chef de la division départementale DRIRE Limousin

M. SCHMITT Alby, directeur de la DRIRE

Service Départemental Architecture et Patrimoine (SDAP)

Mme. DUPUY Pascale, architecte

Services du département et de la région

Conseil Général

Mme. BOIREL Valérie, chef de projet Environnement, chargée du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

M. CROËS Ivan, coordonnateur de la Maison du Département à Cussac

M. LAFFOND Daniel, chef de projet Développement Économique

Mme. LAMAUD Dominique, chef de projet Habitat & Cadre de Vie

M. LISSANDRE Marc, directeur adjoint de l'Aménagement

M. NOËL Georges, chef de projet Aides aux Communes

Comité Départemental du Tourisme (CDT)

Mme. BARRERE Anne-Dominique, directrice du CDT

M. ROUX Stéphane, chargé de mission

Délégation Régionale au Tourisme (DRT)

Centre de documentation

Conseil Régional

Mme. BARDIT Karine, chargée d'études à la direction du développement économique

M. BARRY Philippe, chargé de mission aux espaces naturels

Mme BIDEAU, adjointe au secrétariat général pour les affaires régionales

M. BUNEL Thomas, responsable du tourisme

Mme COUBERAS Évelyne, responsable du patrimoine

M. COUTANT Thierry, responsable du service environnement habitat

M. JEANMEURE Sébastien, responsable du service énergie renouvelable

M. NOUHAUD Christophe, délégué territorial chargé de aides aux associations

Centre de documentation

Conseils Architecture, Urbanisme, Environnement (CAUE)

M. JOFFRE Bruno, architecte-urbaniste

Association Départementale pour l'Aménagement des Collectivités (ADAC)

M. LE MERRE Hugues, directeur

Autres

Société d'Équipement du Limousin (SELI)

M. Bruno GARDELLE, directeur

Divers

M. ANDRE Bernard, comité d'information et de liaison pour l'archéologie, l'étude et la mise en valeur du patrimoine industriel (CILAC), secrétaire général

Melle. BAILLEUL Hélène, thésarde au Département Aménagement de l'École Polytechnique de l'Université de Tours

M. BERNARD Jean-Marie, fédération des SEM, responsable du département Aménagement & Développement Territorial

M. BRIZARD Yoann, chargé de mission au Syndicat d'Aménagement du Bassin de la Vienne Moyenne

Mme. CONSTANT Yolande, Arc en Rêve (centre d'architecture, Bordeaux), documentaliste

M. FONKENELL Jacques, ingénieur en hydroélectricité

M. GAL Jean-Yves, dirigeant de la tannerie GAL

M. LABROCHERIE Jean-Marc, entreprise de charpente / couverture / zinguerie / menuiserie à Oudour-sur-Vayres

M. MAS Jacques, responsable du service départemental pour la Haute-Vienne de la SNCF

M. ROUSSEAU Richard, directeur régional pour le Limousin de RFF

M. SIMONNET Didier, directeur des services techniques de l'agglomération de Châtelleraut

M. TROMMEL Kees, agent immobilier à Aix-sur-Vienne

Moulin du Got

Melle. Marie-Claire, guide au Moulin du Got

Mme. BARREAU Edith, Pays Monts et Barrages, agent de développement tourisme

M. VILOUTREIX Pierre, libraire et imprimeur

Lexique de la mégisserie

La mégisserie a son vocabulaire propre. Le traitement des peaux est complexe. Il suit un processus de fabrication qui lui est spécifique et qui s'effectue en trois étapes : le travail de rivière, la teinture et le palissonnage.

Un peu de vocabulaire

- Foulon : machine en forme de tonneau qui sert à brasser le cuir
- Palisson : machine qui étire les peaux et les lisse, comme un fer à repasser
- Palissonnage : égalisation et étirement des peaux.
- Palissonneur : ouvrier qui étire et lisse les peaux à l'aide d'une machine appelée le palisson
- Pelain : grandes cuves où les peaux trempent dans un mélange de chaux afin d'enlever les poils restants.
- Travail de rivière : tout le travail de traitement des peaux. A l'origine, toutes ces opérations se faisaient en bord de rivière

Les différentes étapes de la mégisserie

Le travail de rivière

Les peaux sont reçues salées et séchées et sont trempées dans une cuve pour être réhydratées [**la trempe**]. Ensuite, les parties qui n'ont aucun intérêt sont coupées par l'ouvrier à l'aide d'un couteau. [**le rognage**]. Puis la laine est séparée de la peau grâce à un mélange de chaux et de sulfure appliqué quelques heures [**l'enchaussenage** et **le délainage**]. Les peaux sont alors immergées dans les pelains où elles trempent pendant plus d'une semaine dans de l'eau additionnée de chaux afin d'éliminer les matières grasses [**le pelanage**]. Puis les morceaux de chair en trop sont de nouveau enlevés [**l'écharnage**]. Les peaux sont ensuite rincées à l'eau dans des foulons [**le déchaulage**]. Puis la peau est préparée au tannage, dans un foulon, par une suite d'opérations : **le confitage**, **le picklage** et le **dégraissage**. Les peaux sont alors tannées grâce à un ajout de tanin végétal, pour la méthode traditionnelle, ou par addition de chrome [**le tannage**].

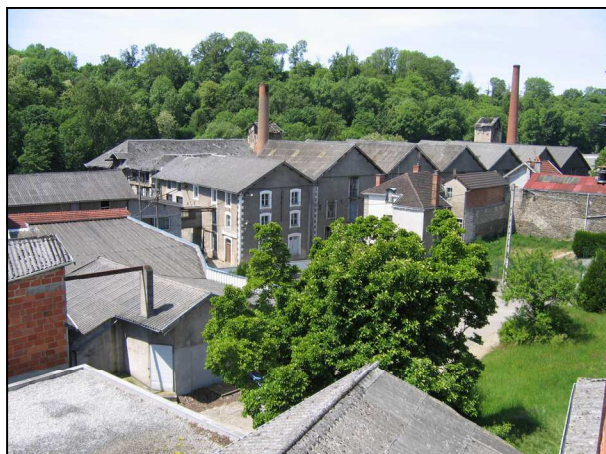
La teinture

On fait sécher les peaux dans des grands séchoirs, généralement de grands greniers ventilés. Une fois sèches, on les teint de la couleur choisie dans un foulon. Les peaux sont de nouveau mises à sécher.

Le palissonnage et le finissage de la peau

Les peaux sont alors assouplies et égalisées grâce à deux machines : le palisson et la dérayeuse, qui les étirent et les lissent.

Étude de faisabilité sur la requalification des friches industrielles des bords de Vienne à Saint-Junien et Saint-Brice-sur- Vienne (87)



CADRE D'INTERVENTION



Juliette BATAILLE
Camille DANET
Thomas GORGET
Virginie LEMARTINEL

Tuteur :
M. Jean-Paul CARRIERE

Rapport de stage de groupe
Magistère 2

Septembre 2005

Étude de faisabilité sur la requalification des friches industrielles des bords de Vienne à Saint-Junien et Saint- Brice-sur-Vienne (87)

CADRE D'INTERVENTION

Rapport de stage de groupe
Magistère 2

Septembre 2005

Tuteur :
M. Jean-Paul CARRIERE

**Juliette
BATAILLE**

**Camille
DANET**

**Thomas
GORGET**

**Virginie
LEMARTINEL**



INTRODUCTION

Suite au diagnostic que nous venons de développer, nous saisissons bien le caractère multidimensionnel d'une opération globale sur les friches industrielles. Engager une requalification sur l'ensemble de ces sites concerne en effet une multiplicité de domaines : environnement, économie, social, habitat, culture, loisirs... Chacun de ces domaines soulève nombre d'interrogations à propos des friches et des bords de Vienne :

- Comment concilier la préservation d'un cadre paysager pour partie encore naturel, avec l'attractivité croissante et l'extension urbaine que connaît le territoire de la CCVG et plus spécifiquement la ville de Saint-Junien ?
- Comment maintenir une activité traditionnelle liée au cuir aujourd'hui en retrait dans le paysage économique local ? Comment faire venir des entreprises dans des lieux pensés pour une industrie bien spécifique ?
- Comment faire en sorte que ces bords de Vienne soient accessibles au plus grand nombre et surtout attractifs, alors même que la ville leur tourne le dos ?
- Comment affecter des usages totalement opposés à l'ancienne activité industrielle, comme de l'habitat ou bien des loisirs sportifs ou culturels, sans pour autant dénaturer l'ambiance et le caractère tous particuliers qui émanent des lieux ?
- Comment rendre compte du labeur physique et du savoir-faire traditionnel qui se rattachent à cette architecture caractéristique ?

Autant de questions auxquelles ce deuxième dossier s'attache à fournir quelques éléments afin d'ébaucher un début de réponse (autrement dit, les propositions d'aménagement présentées dans notre troisième dossier apporteront une réponse définitive). Intitulé « cadre d'intervention », il a pour but de préciser tous les paramètres dont un projet global de requalification des friches industrielles devra tenir compte. Il ne s'agit pas seulement de définir les objectifs affichés d'une telle opération, partie assez abstraite finalement ; mais également et surtout de voir concrètement quels sont les aspects techniques, financiers ou réglementaires afférents à cette dernière. Ainsi, **quel est le cadre intellectuel et pratique pouvant guider une requalification de ces friches industrielles ?**

Cette étude s'organise donc en quatre parties qui, chacune, répondent à une question :

1. **« Pourquoi faut-il intervenir ? »** Détaillant les différents enjeux et objectifs de façon thématique, cette partie expose le cadre de notre réflexion qui va ensuite guider les choix effectués (maîtrise d'ouvrage, implantation d'activités, implication d'acteurs locaux ou non...).
2. **« Comment faut-il intervenir ? »** Cette deuxième partie propose une réflexion sur les différentes structures susceptibles de porter le projet de requalification et présente l'ensemble des outils financiers et d'aménagement dont la structure choisie pourra disposer.
3. **« Qui peut intervenir et de quelle façon ? »** Le maître d'ouvrage identifié, celui-ci a besoin d'apuis financiers, de conseils techniques et de partenaires gestionnaires afin de réaliser son projet, et ceci en gardant toujours à l'esprit quelles sont les attentes des utilisateurs potentiels. Cependant, cette partie met avant tout l'accent sur les sources de financement envisageables.
4. **« Dans quel cadre légal est-il possible d'intervenir ? »** Nous terminons avec une compilation de textes législatifs et réglementaires qui vont conditionner la mise en œuvre du projet. Par exemple, quelles sont les règles qui régissent l'implantation d'une activité économique ? ou bien, quelles sont les mesures de sécurité indispensables à respecter pour qu'un bâtiment accueille du public ? Autant de normes spécifiques qu'il est nécessaire de connaître afin d'engager des travaux adaptés à l'affectation prévue pour chaque site.





PREMIERE PARTIE

Pourquoi faut-il intervenir ?





INTRODUCTION

Afin de conserver une approche transversale qui prenne en compte et affirme le caractère multidimensionnel d'une opération de requalification des friches industrielles, il semble primordial d'aborder les actions à mener au travers d'une valorisation tridimensionnelle de ces espaces. Trois axes majeurs donc, qui cristallisent l'ensemble des thèmes abordés par une requalification du site, préalable indispensable à un traitement des friches et à une réappropriation des bords de Vienne :

1. La dimension paysagère

Peut-être la plus flagrante puisque l'abondance d'endroits à l'abandon a avant tout pour effet psychologique et visuel de donner une image négative, au site bien sûr, mais également au territoire dans son ensemble. Ce qui peut dissuader l'investissement dans de nouvelles activités.

De plus, l'environnement des friches exacerbe l'importance de la valorisation paysagère. Les bords de Vienne constituent en effet un lieu privilégié, où la nature est encore largement conservée. Les espaces vacants inutilisés dégradent cet environnement.

2. La dimension patrimoniale

Intimement liée à la précédente, cette dimension comprend deux éléments : l'aspect architectural et la préservation d'un bâti original. Que conserver parmi toutes ces friches ? Comment ? De plus, à ce patrimoine « palpable », s'ajoute l'histoire des lieux, et donc des personnes qui y ont travaillé et vécu. La réutilisation des friches industrielles doit être associée à la préservation du patrimoine : deux points qui contribuent à « remodeler la ville sur elle-même » (DATAR, 1991) en conservant son identité propre et en respectant son histoire.

3. La dimension fonctionnelle

Largement tributaire des dimensions paysagère et patrimoniale, la question majeure demeure celle du « recyclage » des sites : quelles nouvelles activités, et pour quels sites ? Les espaces fonciers libérés offrent en effet la capacité d'accueillir diverses activités susceptibles d' étoffer les tissus économique, culturel et social et de participer à leur diversification. Tout le problème consiste donc à procéder à des choix efficaces quant aux types d'activité à privilégier.

Cette triple approche constituera une réelle trame pour nos propos à venir. Nous déclinerons ainsi ces trois dimensions afin de dégager précisément les enjeux et les objectifs qui se dégagent du diagnostic. Cela nous permettra de déterminer le cadre d'intervention le plus pertinent pour requalifier et valoriser ces espaces afin qu'ils soient réinvestis.





Enjeux et objectifs d'une requalification des friches industrielles

Le constat général du diagnostic tient en peu de mots : la CCVG en général, et Saint-Junien en particulier, sont animés par une dynamique interne, mais demeurent largement tributaires de la proximité de Limoges. Toute la difficulté consiste à éviter une croissance uniquement périurbaine tournée vers Limoges qui se traduirait entre autres par la banalisation du cadre de vie. Banalisation qui se décline selon les trois dimensions :

1. Banalisation du **patrimoine** = perte de l'identité ouvrière via la disparition de son architecture caractéristique ;
2. Banalisation du **paysage** = risque d'un mitage de l'espace menant à une déstructuration de ce paysage encore préservé ;
3. Banalisation **fonctionnelle** = spécialisation des usages essentiellement vers du résidentiel.

La requalification des friches s'impose alors comme un moyen de **concilier le développement économique et social et l'attractivité du territoire**. En effet, valoriser ces anciens sites industriels pour les réinvestir représente une solution correspondant à différents enjeux :

A. Promouvoir l'image communautaire ⇨ constituer une image de marque auprès des non résidents

Dimension	Besoins de la CCVG (enjeux)...	... réponses sur les friches (objectifs)
Patrimoniale	Valoriser l'identité ouvrière de la communauté de communes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promouvoir l'héritage industriel ▪ Rendre ce patrimoine architectural appréhendable du grand public
Paysagère	Valoriser les entrées de ville de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne	Améliorer la perception des bords de Vienne depuis les voies de communication
Fonctionnelle	Se démarquer des territoires environnants	Redonner vie à des sites originaux à l'abandon



B. Préserver le cadre de vie ⇒ fixer les résidents

Dimension	Besoins de la CCVG (enjeux)...	... réponses sur les friches (objectifs)
Patrimoniale	Préserver le cadre naturel et bâti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réhabiliter le bâti caractéristique ▪ Dépolluer les sites
Paysagère	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en valeur la Vienne et ses rives ▪ Maintenir des espaces naturels préservés 	Éviter une privatisation des rives et des vues sur ces rives
Fonctionnelle	Contribuer au renouvellement de la ville en luttant contre la pénurie de foncier et le mitage périurbain	Profiter des espaces déjà construits mais inutilisés pour implanter de nouvelles activités ⇒ les « recycler »

C. Se (ré)approprier l'espace ⇒ satisfaire une demande des résidents

Dimension	Besoins de la CCVG (enjeux)...	... réponses sur les friches (objectifs)
Patrimoniale	Valoriser la tradition et l'histoire industrielle	Cultiver, faire partager et faire découvrir la mémoire ouvrière
Paysagère	Encourager l'accessibilité aux bords de Vienne	Recoudre le tissu urbain par des aménagements paysagers et architecturaux rendant les bords de Vienne plus « perméables » (visuellement et physiquement)
Fonctionnelle	Animer les bords de Vienne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversifier les usages ▪ Implanter des espaces publics





D. Dynamiser l'espace communautaire ⇒ attirer touristes et investisseurs

Dimension	Besoins de la CCVG (enjeux)...	... réponses sur les friches (objectifs)
Patrimoniale	Créer et mettre en réseau des activités touristiques et de loisirs autour du patrimoine industriel et des richesses naturelles	Fixer les flux touristiques périphériques
Paysagère	Répondre à une demande d'activités « Nature »	<ul style="list-style-type: none"> Aménager les bords de Vienne sans porter atteinte au cadre naturel Encourager la pratique de la randonnée et du canoë-kayak
Fonctionnelle	Favoriser la mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> Attirer les investisseurs pour des programmes immobiliers, pour favoriser l'implantation de PME – PMI, pour développer les savoir-faire traditionnels Étudier les possibilités de développement des microcentrales hydroélectriques



CONCLUSION

La requalification des friches industrielles apparaît donc comme une opération au fort potentiel car elle permet de combiner des intérêts multiples :

- *Sécuriser l'environnement à la fois pour l'homme et la faune et la flore*
- *Promouvoir l'image du territoire, en transformant l'image obsolète liée aux industries en un élément identitaire dynamique*
- *Lutter contre la pénurie du foncier*
- *Préserver l'espace naturel*
- *Contribuer au renouvellement de la ville*





DEUXIEME PARTIE

Comment faut-il intervenir ?





INTRODUCTION

Définir une manière d'intervenir sur les friches industrielles revêt deux dimensions.

Il s'agit, d'une part, de préciser quels sont tous les outils disponibles pour réaliser un projet de requalification de friches industrielles : quelles sont les procédures existantes permettant de maîtriser le foncier ? Quelles sont les dispositions réglementaires pouvant encadrer tout projet ? Existe-t-il une ou des structures administratives susceptibles de mener dans sa globalité une telle opération d'aménagement ?

D'autre part, il convient de déterminer quel sera le maître d'ouvrage qui supervisera effectivement la mise en œuvre de l'ensemble du projet. En l'occurrence, il paraît évident que la CCVG souhaite conserver une certaine maîtrise des opérations. Cependant, de quelle manière peut-elle s'organiser ? Est-il nécessaire de mettre en place une structure spécifique et distincte de la CCVG pour programmer et réaliser les opérations de requalification ?

Cette troisième partie s'organise donc en deux temps :

- *Tout d'abord, nous établirons une analyse détaillée (mise en œuvre, fonctionnement, financement) des outils (fonciers et d'aménagement) et des structures dont pourra disposer le maître d'ouvrage choisi. Cette étude s'appuie essentiellement sur des textes législatifs et réglementaires, ainsi que sur des exemples de mise en œuvre. Avant tout, ce chapitre se veut informatif. Le lecteur averti peut donc passer outre ces descriptions. A noter qu'un récapitulatif technique pour chaque outil ou structure se trouve en annexe de ce dossier (cf. Annexe I). Ce récapitulatif détaille de manière systématique leurs procédures de mise en œuvre (création, modification, suppression), leur fonctionnement et leur financement, ainsi que les avantages et inconvénients que la CCVG pourraient rencontrer en les utilisant.*
- *Dans un deuxième chapitre, nous verrons quelle application de chacun des outils et de chacune des structures présentés il est possible d'envisager sur le territoire de la CCVG. Cette réflexion doit permettre de mieux comprendre le choix de la structure porteuse du projet, choix qui a été fait lors de la réunion des commissions « Aménagement de l'Espace » et « Habitat – Cadre de vie » le lundi 6 juin 2005. Trois solutions ont été examinées et débattues : utiliser uniquement les compétences de la CCVG, créer une SEML (Société d'Economie Mixte Locale) ou bien faire intervenir un nouvel acteur, la SELI (Société d'Équipement du Limousin).*





I. Les outils et structures à la disposition du maître d'ouvrage

Cette première partie s'attache à recenser l'ensemble des moyens – c'est-à-dire les outils et les structures – auxquels peut avoir recours la collectivité pour mener à bien le projet de requalification des friches industrielles.

Deux types d'outils sont à distinguer : ceux permettant de maîtriser le foncier, et ceux s'attachant à définir un projet d'aménagement. A ces outils, il convient d'ajouter la présentation d'une structure porteuse susceptible d'être mise en place pour réhabiliter les friches industrielles.

A. Les outils fonciers

L'acquisition du foncier peut se faire de deux façons :

- à l'aide des outils classiques dont dispose toute collectivité territoriale (achats à l'amiable, DPU, expropriation) ;
- ou bien par la mise en place de programme ou structure spécifique comme une ZAD ou un EPFL.

A.1. Les prérogatives de la puissance publique

1. Les achats à l'amiable, dons et legs

L'acquisition de foncier peut se faire de façon classique, comme toute transaction foncière entre particuliers, via l'achat à l'amiable.

Les réserves foncières d'une collectivité territoriale peuvent être également constituées par les donations de particuliers.

2. Le Droit de Préemption Urbain (DPU) (cf. Annexe I-A)

Le Plan Local d'Urbanisme définit le périmètre dans lequel la collectivité a la possibilité d'exercer son DPU, c'est-à-dire qu'elle est prioritaire pour toute acquisition lors de transactions foncières. Elle a deux mois pour faire valoir son DPU à compter du dépôt par le propriétaire en mairie d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA).

Cet outil a pour objectifs de permettre à la collectivité de :

- saisir les opportunités foncières,
- concrétiser des projets d'aménagement,
- constituer des réserves foncières sur le long terme dans le cadre notamment de la requalification de friches urbaines.

3. L'expropriation dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) (cf. Annexe I-B)

Il s'agit du moyen le plus contraignant pour acquérir du foncier, pouvant même s'avérer traumatisant pour les propriétaires touchés par la procédure d'expropriation. Celle-ci obéit à des règles très précises et strictes nécessitant plusieurs années (au minimum trois ans, parfois plus de cinq ans) pour être menée jusqu'à son terme. Il s'agit par ailleurs d'une procédure très coûteuse pour la collectivité.





A.2. La Zone d'Aménagement Différé (ZAD) (cf. Annexe I-C)

1. Qu'est-ce qu'une ZAD ?

Outil d'aménagement du territoire mis à la disposition des collectivités, la procédure de ZAD a été créée en 1962 dans un contexte de croissance démographique et de pression foncière forte. Son but est de **constituer des réserves foncières en vue d'un aménagement ultérieur, et de lutter contre la spéculation foncière**. Un droit de préemption est instauré sur le périmètre. Il est détenu par une collectivité (commune ou EPCI), une SEM (ayant une convention d'aménagement), ou un établissement public ayant une vocation aménagement.

Création :

Les ZAD sont créées par décision motivée du préfet sur proposition ou après avis de la / des commune(s), ou de l'EPCI concernés. Un périmètre est délimité où le titulaire de la ZAD exerce son DPU sur les biens en vente. Avant la création définitive de la ZAD, le préfet peut constituer un périmètre provisoire de ZAD de deux ans. La ZAD a une durée de vie maximale de 14 ans et est opposable au tiers.

Domaine d'action :

Les ZAD sont généralement créées pour des ensembles commerciaux, industriels, artisanaux, scientifiques, techniques. Cependant, ce n'est qu'un outil pour constituer des réserves foncières.

2. Quels sont ses moyens d'action ?

Dès le moment de la publication de l'acte de création de la ZAD, le droit de préemption de la ZAD remplace le DPU de l'autorité publique sur le périmètre et s'applique dans les mêmes conditions. Il est à noter que les propriétaires privés peuvent également obliger, dans une certaine mesure, l'autorité publique titulaire du droit de préemption d'acquérir leur terrain en faisant valoir leur droit de délaissement : cette autorité est alors mise en demeure et doit se prononcer dans un délai de deux mois. Si elle refuse de l'acquérir, le terrain sort de la ZAD. Il n'est alors plus possible, pour l'autorité publique, de faire valoir son DPU : elle perd ainsi toute prérogative sur ce bien, quelle que soit l'évolution ultérieure de ses projets.

3. Comment est-elle financée ?

Il n'existe pas de budget propre ou de fonds affectés spécifiquement à une ZAD.

A.3. L'Établissement Public Foncier Local (EPFL) (cf. Annexe I-D)

1. Qu'est-ce qu'un EPFL ?

Avant tout, il convient de distinguer les EPFL des EPF :

- Un Établissement Public Foncier est un EPIC (Établissement Public à caractère Industriel et Commercial), créé par décret en Conseil d'État. Il en existe aujourd'hui cinq (EP de la Basse – Seine, EPF de Lorraine, EPF Nord – Pas-de-Calais, EP Ouest – Rhône-Alpes, EPF PACA) qui agissent en règle générale à une échelle régionale.
- Un EPFL est également un EPIC, mais local. Il intervient à une échelle plus réduite, en générale celle d'un département ou d'une agglomération. Cette structure tend à se développer suite à la loi SRU qui lui a donné un nouveau cadre juridique, afin d'en faire un outil d'appui aux politiques foncières, entre autres, des agglomérations (pour le renouvellement urbain en particulier).



Création :

« L'établissement public foncier est créé par le préfet au vu des délibérations concordantes des organes délibérants d'établissements publics de coopération intercommunale, qui sont compétents en matière de **schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat**, ainsi que, le cas échéant, de conseils municipaux de communes non membres de l'un de ces établissements » (Code de l'Urbanisme, art. L 324-2).

Domaine d'action :

« [L'EPF est compétent] pour réaliser, pour [son] compte, pour le compte de [ses] membres ou de toute personne publique, **toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières** [...]. [Il intervient] sur le territoire des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui en sont membres et, à titre exceptionnel, [il peut] intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci » (Code de l'Urbanisme, art. L 324-1).

Ainsi, l'intervention de l'EPFL se situe entre celle des organismes de planification et d'études (services de l'État, agences d'urbanisme, services d'urbanisme des collectivités locales, etc...) et les opérateurs qui viabilisent les terrains, construisent les bâtiments et les commercialisent. L'EPFL n'a donc pas un rôle d'aménageur ! Ce n'est pas à lui de proposer une affectation aux terrains acquis, encore moins de mettre en œuvre et de réaliser le projet : il ne fait qu'acquérir les terrains pour justement permettre aux collectivités locales concernées de le faire.

2. Quels sont ses moyens d'action ?

L'EPFL a pour mission d'acquérir des biens fonciers, de les porter, de les gérer et de les rétrocéder à la collectivité ou à son opérateur. A noter « [qu'aucune] opération [...] ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue » (Code de l'Urbanisme, art. L324-1). Cette acquisition de terrains ou de bâtiments, ainsi que la constitution de réserves foncières doivent permettre aux collectivités locales de mettre en œuvre, à court ou moyen terme, leurs projets urbains concernant principalement les secteurs de l'habitat, de l'économie (maintien, accueil ou extension des activités économiques), du tourisme et des loisirs (réalisation d'équipements collectifs ou de chemins de randonnée), et du renouvellement urbain (lutte contre l'insalubrité, résorption des friches, sauvegarde du patrimoine bâti ou non).

Cette mission foncière est définie chaque année par le conseil d'administration de l'EPFL. Elle est formalisée dans deux documents :

- le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) : document prévisionnel, devant hiérarchiser les priorités des membres de l'établissement ;
- les conventions opérationnelles : passées entre l'EPFL et un ou plusieurs de ses membres en vue d'une opération d'acquisition foncière.

Pour cela, l'établissement dispose de prérogatives de puissance publique (délégées par les collectivités locales) pour acquérir le foncier nécessaire :

- par voie amiable : DPU, droit de préemption en ZAD, droit de préemption sur les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ;
- par voie d'expropriation : seulement dans le cadre des DUP.

3. Comment est-il financé ?

Sa principale source de financement est le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) qui concerne les personnes assujetties aux quatre taxes locales (professionnelle, d'habitation, sur le foncier bâti et sur le foncier non bâti). Elle permet à l'établissement de se constituer des fonds propres, ce qui lui confère une certaine autonomie vis-à-vis de ses membres. Elle sert en particulier à financer les acquisitions foncières, les études et les coûts de fonctionnement de l'établissement.



4. Exemple d'intervention

Les EPFL existants opèrent sur des territoires assez vastes : ils se structurent souvent autour d'une agglomération au rayonnement d'échelle régionale à laquelle s'adjoignent quelques communes périphériques. Il s'agit principalement de lutter contre l'extension périurbaine de ces agglomérations et ainsi de préserver le cadre paysager et naturel des communes qui les entourent ; mais également de faciliter les projets d'aménagement et de développement des collectivités membres.

Par exemple, le territoire de compétences de l'EPFL des collectivités de Côte d'Or, créé en 2003, couvre celui de la Communauté d'agglomération dijonnaise (21 communes, 244 466 habitants). Son principal objectif est d'accompagner et soutenir le développement durable de son territoire afin de :

- renforcer son attractivité,
- maintenir une dynamique démographique,
- encourager un accueil d'activités économiques,
- favoriser la réalisation de logements.

L'acquisition de foncier permet donc la mise en œuvre des documents contractuels comme le contrat d'agglomération, le PLH ou le Plan de Déplacements Urbains (PDU).

B. Les outils d'aménagement

Les outils d'aménagement dont peut disposer le maître d'ouvrage sont :

- les dispositions réglementaires du PLU : il s'agit d'outils propres à la commune sur lesquels le maître d'ouvrage a la possibilité de s'appuyer pour réaliser son projet ;
- la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : cette procédure est à mettre en place par le porteur du projet même.

B.1. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (cf. Annexe I-E)

Le PLU est le document qui définit les grandes orientations et réglementations pour l'aménagement et le développement d'une commune. Il propose différents outils pour penser et organiser le développement urbain : le PADD, les orientations d'aménagement, le zonage et les emplacements réservés.

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Ce document correspond au projet communal : il présente **les orientations générales d'aménagement** sur l'ensemble du territoire communal. Ces grandes orientations déterminent le cadre prospectif dans lequel vont s'inscrire le zonage et les dispositions réglementaires afférentes.

Dans ce document doit donc se dessiner la vision globale du développement urbain communal.

2. Les orientations particulières d'aménagement

Partie facultative du PADD, les orientations particulières d'aménagement reprennent le PADD de façon plus précise, documents graphiques à l'appui (appelés schémas d'aménagement). Elles prévoient, sur des quartiers ou des secteurs, des actions et des opérations d'aménagement à mettre en œuvre afin de les réhabiliter, restructurer ou aménager. **Elles précisent donc les principales caractéristiques architecturales, paysagères, urbaines et sécuritaires à donner aux voies et espaces publics afin de les préserver ou de les améliorer.**





3. Le zonage

Le PLU partage le territoire communal en quatre zones distinctes : urbaine (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières (N). Ce zonage encourage une utilisation rationnelle de l'espace.

L'on peut également « *délimiter des zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement des bâtiments existants pourraient, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposés ou autorisés [...]* et **fixer les destinations principales des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter** » (alinéa 5 article L 123-1, *Code de l'Urbanisme*). Dans les zones U et AU, il est possible de produire un « *plan de masse côté à trois dimensions [qui définit] des règles spéciales* » (article R 123-12, *Code de l'Urbanisme*) : les règles afférentes à ce zonage sont alors plus précises, voire plus contraignantes.

Dans le cas des friches, il apparaît donc envisageable de définir dès à présent l'affectation exacte de chacune d'elles.

4. Les emplacements réservés

Le PLU offre aussi la possibilité de créer des emplacements réservés destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts (alinéa 8 article L 123-1, *Code de l'Urbanisme*). Ils facilitent la réalisation d'espaces publics en permettant de **prévoir leur futur et éventuel emplacement**. Ainsi, la population est informée des projets à venir qui seront par là même intégrés à l'aménagement général de la commune.

Il n'existe pas d'obligation de réaliser les opérations prévues ni d'acquérir les terrains concernés. En revanche, les propriétaires peuvent faire valoir leur droit de délaissement.

B.2. La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) (cf. Annexe I-F)

1. Qu'est-ce qu'une ZAC ?

Les ZAC ont été créées par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967. En 1977, elles ont remplacé les anciennes procédures d'aménagement telles que la ZUP (Zone d'Urbanisation Prioritaire) et la ZRU (Zone de Rénovation Urbaine).

Domaine d'action

Les ZAC sont des « *zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs privés ou publics* » (article L311-1, *Code de l'Urbanisme*).

La procédure ZAC permet à la fois de produire des constructions et de réaliser des équipements publics d'infrastructures (voirie et réseaux) et de superstructures. La réalisation d'un programme d'équipement public est obligatoire, à la différence des procédures de lotissement et du permis de construire. En effet le recours à une ZAC ne se justifie que si l'opération a une certaine ampleur et aboutit à un aménagement réel.

Depuis la loi SRU du 13 Décembre 2000, la procédure ZAC a été modifiée. A partir de maintenant, le PLU doit inclure le projet d'urbanisme de la ZAC. Ainsi, la création d'une ZAC conduit à une révision ou à une modification du PLU. Ce dernier doit préciser :

- la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- la localisation prévue pour les principaux équipements publics et espaces verts ;
- la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) c'est-à-dire la somme des surfaces habitables de chaque niveau.





Création :

L'État, une collectivité locale (EPCI ou communes) ou un établissement public ayant vocation aménagement (par la loi ou par son statut) peuvent être à l'initiative d'une ZAC. Tout au long de la procédure de création, la population doit y être associée dans les termes définis au préalable par l'initiateur.

Un **dossier de création** est à réaliser par l'initiateur. Ce dossier est constitué des documents suivants :

1. un rapport de présentation ;
2. un plan de situation ;
3. un plan de délimitation du ou des périmètres de la zone, le PAZ (Plan d'Aménagement de Zones). Le périmètre de la ZAC n'est pas contraint à la continuité territoriale ;
4. une étude d'impact ;
5. préciser si la taxe locale d'équipement sera exigée ou non.

Ce rapport est approuvé par l'organe délibérant de l'initiateur (sauf pour l'Etat) qui décide de la création de la ZAC. Le document est alors annexé au PLU.

Réalisation et gestion de la ZAC : organisation fonctionnelle

Après décision de création, est constitué un **dossier de réalisation**, approuvé par l'organe délibérant de l'initiateur. Ce dossier comprend :

1. un projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
2. un projet de programme global des constructions à réaliser dans cette zone ;
3. les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

Ce dossier complète l'étude d'impact.

La réalisation de la ZAC peut être menée par trois sortes de maîtres d'ouvrages différents :

- la **personne morale** ayant pris l'initiative ;
- un **Établissement Public** ou une **SEML** à qui la personne morale initiatrice aurait confiée l'aménagement et l'équipement par **convention publique** ;
- une **personne publique ou privée** à qui la personne morale initiatrice a délégué par convention ordinaire l'aménagement et l'équipement de la ZAC (dans le cas d'un aménageur privé, la collectivité est dégagée de sa responsabilité financière).

Dans le cas des deux derniers maîtres d'ouvrage, un rapport annuel financier et récapitulant les actions réalisées est présenté devant l'initiateur.

Les coûts des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers sont à la charge de l'aménageur de la zone. Un cahier des charges très précis (prescriptions techniques, architecturales, urbanistiques...) peut être monté pour la durée de réalisation de la zone.

2. Quels sont ses moyens d'action ?

Pour une maîtrise foncière :

Le maître d'ouvrage dispose de trois outils lui permettant de maîtriser le foncier, situation préalable souvent appréciable lors de la réalisation d'une ZAC :

- l'acquisition amiable : uniquement après avis du service des domaines ;
- la préemption : DPU ou ZAD. L'aménageur privé ne peut bénéficier de ce droit ;
- l'expropriation : pour cause d'utilité publique (la personne publique doit faire une Déclaration d'Utilité Publique [DUP] auprès du préfet).

Les propriétaires peuvent également jouer de leur droit de délaissement.





Pour un partenariat avec le privé :

L'organisme gestionnaire doit donner son accord sur tous les permis de construire situés sur le périmètre de la ZAC. Il peut en outre se mettre d'accord avec les propriétaires par le biais de conventions, ce qui permet d'allier financements privés et financements publics.

3. Comment est-elle financée ?

La ZAC a pour obligation d'atteindre à la fin de son opération, l'équilibre budgétaire. L'opérateur investit dans des opérations dont la vente des terrains (ou des bâtiments) doit lui permettre d'avoir un retour sur investissement.

4. Exemple de l'utilisation d'une ZAC lors d'une opération de réhabilitation de friches industrielles : la ZAC Bouchayer-Viallet à Grenoble

Cette ZAC de 14 hectares environ possède 6 hectares de friches qui se situent au bord d'une rivière. Cette friche se trouve en entrée de ville et tombe en désuétude depuis 20 ans. La ville a décidé d'instaurer une ZAC pour quatre raisons principales :

- acquisition du foncier ;
- remembrement et découpage du foncier en vue de cessions auprès des constructeurs ;
- viabilisation et aménagement des terrains ;
- financement des équipements publics.

Ses objectifs sont : avoir une mixité des usages, renforcer les lieux d'animation et de rencontre, privilégier une qualité urbaine et environnementale (construction HQE) des espaces publics, ainsi que relier le quartier à la ville et au reste de l'agglomération.

Pour cela son programme est d'implanter de l'activité économique (tertiaire, industries, artisanat et commerces), du logement et des équipements publics (essentiellement à travers l'implantation d'activités associatives et culturelles comme, par exemple, des résidences d'artistes).

Cette ZAC a été créée en avril 2004, après vote du conseil municipal. En septembre, le dossier de réalisation de la ZAC est approuvé. En 2005, les terrains sont préparés : dépollution des sols, réalisation des voiries et réseaux, démolition et conservation des bâtiments. En 2006, est prévue la construction de bâtiments d'activités et de logements ainsi que la réhabilitation de la petite halle, symbole de la ZAC.

La petite halle (4 000m²) : symbole de la ZAC



Source : *Rapport de présentation, ZAC Bouchayer-Viallet de la Ville de Grenoble*

5. Bilan : quels sont les avantages et les inconvénients d'une procédure ZAC ?

Les avantages de la mise en place d'une ZAC :

L'outil d'aménagement ZAC présente les avantages suivants :

- possibilité de réaliser des ZAC aussi bien dans des secteurs construits que non construits ;
- mixité et pluralité des aménagements ;
- possibilité d'intervention de plusieurs promoteurs. La participation à la ZAC est négociée via des conventions.



Limites de la procédure ZAC :

La procédure ZAC a été créée il y a 40 ans dans un contexte où l'urbanisation se faisait essentiellement sur des terrains vierges. Aujourd'hui, la situation générale a évolué. Avec la volonté d'avoir, dans la lignée d'un développement durable, une gestion économe de l'espace, l'aménagement doit maintenant organiser le renouvellement urbain. Les projets urbains qui s'en suivent se font sur de l'existant.

Cependant, la ZAC :

- se situe sur des périmètres vides ou préalablement vidés dont leur aménagement permet un meilleur retour sur investissement ;
- correspond à un programme généralement précis et qui dépend des contraintes budgétaires prévisionnelles des investisseurs privés et publics ;
- doit présenter un bilan prévisionnel (bilan de ZAC) équilibré qui limite la prise de risques et le choix d'aménagement et peut alors conduire à un échec urbain et économique tout en étant un succès financier ;
- possède une procédure de modification du programme lourde et n'offrant pas la souplesse nécessaire.

Les projets actuels de reconquête de l'espace urbain qui nécessitent du temps, de l'incertitude d'actions, de l'imprévu ne rentrent donc plus dans le moule de la ZAC.

Aujourd'hui, quand utiliser la procédure ZAC ?

La ZAC est l'outil adéquat pour des opérations qui ont lieu sur des périmètres relativement réduits, avec des calendriers courts, et un programme bien inséré dans un marché de l'immobilier stable. Elle peut alors se passer d'une forte implication politique et monter une convention avec des partenaires privés.

C. Un exemple de structure porteuse : la Société d'Économie Mixte Locale (SEML) (cf. Annexe I-G)

Tous les outils présentés précédemment sont susceptibles d'être utilisés par n'importe quel type de maître d'ouvrage. Il existe différentes structures juridiques (syndicat intercommunal, établissement public, association) pouvant être mises en place pour des projets de requalification de friches industrielles, et en l'occurrence une Société d'Économie Mixte Locale. Cette structure paraît la plus adaptée pour un tel type de projet et sera donc la seule étudiée.

C.1. Qu'est-ce qu'une SEML ?

La SEML est une Société Anonyme de droit privé associant des collectivités locales (communes, EPCI, département, région) à des partenaires économiques et financiers, qu'ils soient privés ou publics. Elle est initiée par les collectivités.

Les SEM sont dites locales par distinction avec les SEM d'Etat qui associent l'Etat et des actionnaires privés. Lorsque des collectivités locales sont présentes dans une SEM d'Etat, elles sont minoritaires.

Les SEM sont en majorité implantées dans les villes de taille moyenne (entre 30 et 50 000 habitants). 67% des SEM ont moins de 20 salariés.





C.2. Quels sont ses moyens d'action ?

1. Domaine d'action

Le *Code général des collectivités territoriales* (CGCT) précisent que les collectivités locales peuvent confier à une SEML « *[la réalisation] des opérations d'aménagement [et] de construction, [l'exploitation] des services publics à caractère industriel ou commercial, ou [...] tout autre activité d'intérêt général* » (art. L 1521-1). La SEML est apte à gérer un projet depuis sa conception jusqu'à sa gestion.

La SEML peut intervenir au delà de son périmètre géographique, et pour des sociétés ou des collectivités ne participant pas à son capital. Celles-ci doivent alors apporter tout le financement nécessaire s'il s'agit d'un organisme privé; ou le garantir, s'il s'agit d'un organisme public.

La SEML agit dans le cadre d'une convention privée lorsqu'elle associe des collectivités locales et des acteurs publics et privés, ou bien dans le cadre d'une convention publique si le projet ne concerne que des acteurs publics ou semi-publics.

2. Organes de gestion

Un conseil d'administration ou de surveillance composé des acteurs participant au capital de la SEML contrôle le fonctionnement de la société. Il décide des modifications de capital, des changements de dirigeants et des actions à mener. Chaque collectivité ou groupement a droit au moins à un représentant ; ensuite les sièges sont attribués proportionnellement au capital détenu par chaque organisme.

C.3. Comment est-elle financée ?

Les collectivités locales peuvent détenir entre 51 et 85% du capital et le secteur privé entre 15 et 49%.

Les collectivités territoriales participent au financement de la SEML en tant qu'actionnaires : elles peuvent acquérir des actions et allouer en retour des subventions en compte courant d'associé (prêts effectués par l'associé). Cet apport se fait dans le cadre d'une convention express, ce qui signifie que l'avance doit être remboursée ou incorporée au capital de la SEML au bout de deux ans.

Toutefois les collectivités ne peuvent pas accorder un financement continu à la SEML. Trois cas de figure empêchent l'octroi d'aides financières ou d'avances à la SEML par une collectivité territoriale :

- si l'apport porte la participation de la collectivité au capital social au-delà de 85% ;
- si, suite à des difficultés financières, les capitaux propres de la SEML sont devenus inférieurs à la moitié du capital social ;
- si la participation totale de la collectivité (avances déjà consenties plus celle envisagée) excède 5% des recettes réelles de son budget de fonctionnement.

Les SEML peuvent bénéficier de subventions spéciales si elles construisent du logement. En cas de difficultés majeures, les départements et les communes peuvent leur accorder des financements exceptionnels.

Les apports privés quant à eux sont libres mais ils ne doivent pas faire dépasser la participation des partenaires privés au-delà de 50% du capital.



C.4. Bilan : quels sont les avantages et les inconvénients d'une SEML ?

1. Les avantages d'une telle structure

La relation privilégiée avec la collectivité :

Les collectivités locales apportent la majorité des subventions ; or, comme les sièges du conseil d'administration et du conseil de surveillance sont accordés proportionnellement au capital détenu, les élus locaux conservent aussi bien la maîtrise du capital que celle de l'organe délibérant.

Les accords s'établissent sur la base d'un contrat, ce qui permet à la collectivité de garder un droit de regard sur la situation financière, les orientations et les décisions de la SEML. Sa gestion s'effectue donc en toute transparence.

La contractualisation présente un second avantage, elle permet de décharger en partie la collectivité de ses responsabilités. La société a son autonomie juridique, elle assume entièrement les actions qu'elle mène. Elle préserve les élus des aléas de la vie quotidienne : l'usager du service est dissocié du contribuable.

L'ancrage au territoire :

Les liens entre la SEML et le territoire sont très étroits. D'une part car elle œuvre en partenariat avec les acteurs publics et privés du territoire, et d'autre part car son action est guidée par l'intérêt général. Ses interventions s'avèrent donc en adéquation avec la stratégie locale.

La souplesse du droit privé :

La SEML est régie selon le droit privé. La comptabilité commerciale, la gestion dynamique du recrutement et des carrières, la rapidité des décisions libèrent la société de la lourdeur des procédures de la gestion publique.

La gestion d'entreprise :

Son statut de Société Anonyme la contraint à une rigueur de gestion et à un équilibre financier comme n'importe quelle société privée. Elle doit dégager ses propres ressources et créer de la valeur pour ses actionnaires. Elle n'est pas conçue pour pallier à une difficulté ponctuelle et s'inscrit dans le cadre d'un projet durable et viable. Elle est donc tenue d'obtenir des résultats et d'être performante pour assurer sa pérennité. Sa structure permet une gestion souple, elle est à même d'adapter le fonctionnement de la structure au volume de ses actions, à ses missions et objectifs.

La SEML présente l'avantage de combiner l'efficacité et la rigueur de la vision entrepreneuriale, au souci de l'intérêt général et à la transparence propre à la gestion publique.

2. Comparaisons avec...

- **Un établissement public :** la souplesse du droit privé préserve les SEML des lourdeurs de procédures de création et de fonctionnement des établissements publics. Plus réactives, elles garantissent une meilleure satisfaction des usagers.
- **Une association :** la SEML assure à la collectivité un réel contrôle sur les comptes et les missions. Une association est un organe plus indépendant, il n'existe pas de réel contrôle extérieur et intérieur ; les responsabilités sont davantage diluées. Il est donc difficile d'apprécier le risque et les flux financiers. Enfin, une association n'est en général pas adaptée à la logique économique.
- **Une entreprise :** la SEML garantit la prise en compte de l'intérêt général et est régie par le contrôle de ses décisions par la collectivité.





3. Les limites d'une telle structure

Des activités trop diversifiées :

Avant la loi de 1983, les SEML devaient avoir un domaine d'action précis (aménagement, logement, services...). A présent, elles peuvent avoir plusieurs objectifs complémentaires. Toutefois, un domaine d'action trop diversifié réduit la compétitivité professionnelle et la bonne connaissance du terrain. Si plus de 20% du chiffre d'affaire ne provient pas du secteur dominant, la croissance et la pérennité de la SEML peuvent devenir problématiques.

Un actionnariat dispersé :

Si un actionnariat nombreux et varié peut sembler un gage de confiance des acteurs locaux, il participe aussi à compliquer le contrôle et les décisions. Un actionnariat réduit autour de la collectivité locale majoritaire garantit une plus grande efficacité dans les actions menées.

Des fonds propres insuffisants :

La Conférence Générale des Tribunaux du Commerce fixe le montant minimum des SEML d'aménagement à 150 000 € ; mais, à l'heure actuelle, cette somme est insuffisante. Pour assurer un fonctionnement efficace, les fonds propres doivent être égaux au montant du budget annuel de fonctionnement.

Un résultat net faible ou déficitaire :

L'objectif d'une SEML est de renforcer ses fonds propres. Pour être viable, le résultat net doit être excédentaire à 5% du chiffre d'affaire et 10% du capital social.

L'insuffisance de partenaires privés :

Bien que la SEML soit basée sur un partenariat entre acteurs publics et acteurs privés, dans les faits, les acteurs privés sont peu présents. Ainsi les collectivités possèdent en moyenne 63% du capital, les organismes institutionnels 15%, les banques 12% et les entreprises privées seulement 10%.



II. Déterminer le porteur de projet

Si une multiplicité d'acteurs peuvent apporter leur concours pour la réhabilitation des friches industrielles et la mise en valeur de leurs abords, déterminer un porteur de projet unique semble nécessaire afin de mener une action globale et cohérente sur l'ensemble des sites. En effet, il ne s'agit pas seulement de remettre en état d'utilisation des bâtiments marqués architecturalement et fonctionnellement, mais aussi (et avant tout !) de réfléchir à l'avenir de l'ensemble des bords de Vienne, c'est-à-dire souligner les relations qui existent entre les sites et déterminer quelles sont les interactions qu'ils entretiennent. D'autre part, toute action entreprise doit tenir compte de diverses dimensions (économie, habitat, loisirs, tourisme) pour leur aménagement. Ainsi, le terme de porteur de projet est plutôt à comprendre ici comme celui qui **coordonne l'ensemble des actions entreprises** par les différents acteurs intéressés par la requalification des friches industrielles et investis dans cette démarche. Le maître d'ouvrage devra donc s'apparenter à un « chef de file », personnage référent possédant une vision d'ensemble des opérations.

Quelle structure juridique serait la mieux adaptée pour porter le projet de réhabilitation des friches industrielles et de mise en valeur de leurs abords ? La CCVG peut-elle assumer seule le portage du projet dans l'état actuel de ses compétences ?

Notre réflexion s'effectuera en trois temps :

- tout d'abord, nous ferons le bilan des outils fonciers et d'aménagement évoqués précédemment pour voir quelle peut être leur application sur le territoire communautaire ;
- puis nous présenterons trois scénarii envisageables pour le choix du maître d'ouvrage : la solution CCVG, la solution SEMI, et la solution SELI ;
- et enfin, nous conclurons avec le compte-rendu de la réunion du 6 juin 2005 lors de laquelle le choix du scénario le plus pertinent a été débattu, en présence des commissions « Aménagement de l'Espace » et « Habitat – Cadre de Vie », ainsi que du Président de la CCVG, M. Joël Ratier, et des maires de Saint-Brice-sur-Vienne et de Saint-Junien, Mme. Sylvie Tuyéras et M. Pierre Allard.

A. Quelle application des outils fonciers et d'aménagement sur le territoire communautaire ?

Suite à la présentation des différents programmes / procédures / structures envisageables dans le cadre d'une opération de requalification de friches industrielles, nous nous attachons dans les paragraphes suivants à évaluer leur intérêt pour celles de la CCVG.

A.1. Les outils fonciers

1. La ZAD

Dans le cas de la réhabilitation des friches, la ZAD ne constitue pas le bon outil et ceci pour deux raisons fondamentales :

- ✦ le DPU s'exerce déjà sur toute la zone d'étude. Or la ZAD est utilisée essentiellement quand celui-ci est inexistant ou inefficace ;
- ✦ les collectivités locales possèdent déjà une bonne partie des friches : site COFPA / moulin des Seilles, usine Lagarde, établissements Vaugelade, usine du Bouchet.

D'autre part, une ZAD ne prévoit pas l'aménagement final de l'espace concerné : elle permet de constituer des réserves foncières dans le but de réaliser un projet, mais ne participe en aucun cas à l'élaboration et à la mise en œuvre de ce projet. Elle n'apporte aucun outil autre que la maîtrise du fon-





cier, ce qui ne permet pas de concevoir quelle sera l'occupation future des terrains. Or, dans le cas présent, penser à la destination future des sites en même temps que les acquérir est un préalable afin que l'opération soit la plus efficace possible. La procédure ZAD ne doit donc en aucun cas être considérée comme une solution unique pour une requalification de friches industrielles. Au contraire, elle fait partie de tout un panel d'outils à la disposition du maître d'ouvrage, mais exclusivement destinée à l'acquisition de foncier. En parallèle, il paraît nécessaire qu'une structure bien identifiée détermine l'affectation de chaque acquisition.

2. L'EPFL

Dans le cas de la CCVG, la création d'un EPFL paraît surdimensionnée et inappropriée, et ce pour plusieurs raisons :

- **une taille critique insuffisante** : créer un EPFL sur une seule communauté de communes regroupant à peine 20 000 habitants est inutile et contreproductif. En effet, c'est tout d'abord une structure lourde qui possède ses propres services, son propre personnel et sa propre gestion : l'établissement demande donc un financement conséquent. Ensuite, il a pour but de favoriser une vision globale et une mise en cohérence des politiques foncières d'un territoire vaste. Or l'échelle de la CCVG est suffisamment réduite pour que les différentes collectivités locales connaissent grosso modo leurs propres besoins et potentialités ;
- **une absence de projet concret** : le but d'un EPFL est uniquement de constituer des réserves foncières et non de réaliser des aménagements. Il n'y a donc pas de projet réel derrière les acquisitions. Or, dans le cas des bords de Vienne, il semble plus pertinent de connaître quels usages peuvent être affectés à quels sites, avant que la collectivité maîtrise le foncier. Il peut en effet s'avérer inutile pour la CCVG par exemple, d'acquérir un site, si l'opération prévue peut être réalisée par une personne privée seule.

En revanche, si un EPFL était amené à se créer dans le département de la Haute-Vienne ou sur la région Limousin, la CCVG pourrait envisager de l'intégrer. Cela lui permettrait de recevoir une aide, en particulier financière, pour ses acquisitions foncières.

Les outils fonciers seuls ne sont pas adaptés dans le cas de la requalification des friches. Un projet d'une telle envergure doit nécessairement combiner la maîtrise foncière avec une vision globale d'aménagement.

A.2. Les outils d'aménagement

1. Les outils du PLU

Les PLU des communes de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne sont actuellement en cours de révision et n'ont pas encore défini toutes leurs règles d'urbanisme, ni leur zonage. Tout l'intérêt est donc d'intégrer dès maintenant ce projet de requalification des friches industrielles sur les bords de Vienne dans les documents d'urbanisme locaux afin qu'une action cohérente puisse rapidement être engagée. La concomitance de cette étude et de la révision de ces PLU évite ainsi une trop longue procédure de modification des règles et du zonage.

Cependant, ces outils seuls ne permettent pas de concevoir et de lancer un programme précis d'aménagement des bords de Vienne, puisqu'ils ne définissent **pas de limites temporelles** pour la mise en œuvre du projet. Il n'y a **pas de réel plan d'ensemble du projet**, mais de multiples dispositions facilitant sa réalisation.

Enfin, l'élaboration des PLU reste aux mains de chaque commune. La mise en adéquation des dispositions prévues pour les zones des friches industrielles sur chaque territoire communal avec un projet porté au niveau intercommunal dépend avant tout d'une volonté et d'un souci de cohérence portés par ces municipalités.



2. La ZAC

La mise en place d'une ZAC paraît intéressante pour la requalification des friches industrielles en bord de Vienne, et ce, à plusieurs titres :

- elle oblige à définir un programme précis des opérations à entreprendre avec des financements déterminés et un phasage à respecter ;
- elle incite à la recherche de partenaires privés ;
- elle favorise une certaine mixité fonctionnelle ;
- elle peut avoir un périmètre discontinu.

Cependant, le **délai de création (deux ans minimum) et la lourdeur de la procédure empêchent d'engager une action rapide sur cet espace.**

Si les outils d'aménagements se prêtent davantage à cette opération de requalification des friches industrielles en obligeant à déterminer un projet d'aménagement, ils présentent encore quelques lacunes. En effet, ils ne permettent pas :

- dans un cas une coordination et un contrôle de l'évolution des différentes actions entreprises,
- et dans un autre une réalisation rapide du projet.

B. Trois maîtres d'ouvrage potentiels

Suite à ce bilan des principaux outils fonciers et d'aménagement dont peut disposer le porteur du projet pour mener à bien la requalification des friches, il nous faut désormais déterminer quel en sera effectivement le maître d'ouvrage. Trois scénarii peuvent être envisagés :

- la CCVG porte seule le projet ;
- une Société d'Économie Mixte Locale est créée ;
- la réalisation du projet est déléguée à la SELI (Société d'Équipement du Limousin).

B.1. Première solution : utiliser les compétences de la Communauté de Communes Vienne – Glane

1. Une organisation intercommunale adaptée

La CCVG fonctionne par commissions auxquelles les communes adhérentes ont délégué un certain nombre de compétences. Ces commissions sont au nombre de neuf :

- Finances ;
- Développement économique : promotion et communication économique, aides ;
- Environnement ;
- Habitat – Cadre de Vie : élaboration d'un PLH intercommunal ;
- Voirie ;
- Sports ;
- Tourisme et Loisirs ;
- Culture : création d'un Établissement Public de Coopération Culturelle, école de musique intercommunale ;
- Aménagement de l'Espace : requalification des zones de friches industrielles.

Au vu de cette dernière compétence, la CCVG s'est déjà portée acquéreuse de plusieurs sites au même titre que les communes de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne.





2. Une situation actuelle obligeant la CCVG à donner des réponses rapides

La CCVG octroie à titre gracieux des locaux à plusieurs associations : la clinique du jouet de la FEL (Formation Entreprise du Limousin), le CEMA (Centre d'Échange des Musiques Actuelles), la compagnie de cirque Chabatz d'Entrar et l'association de colombophilie « L'Hirondelle de Saint-Junien ». Toutes ces associations sont hébergées dans les anciens sites de l'usine COFPA. Or, il s'agit de situations précaires et provisoires : certains locaux n'ont pas d'eau courante (association de colombophilie), d'autres ne sont soit pas adaptés pour accueillir du public et en particulier des enfants (Chabatz d'Entrar), soit pas sécurisés et donc soumis à des cambriolages (CEMA). L'urgence pour la CCVG est de trouver des solutions rapides pour permettre à ces associations de fonctionner normalement.

Du fait de sa compétence « friches industrielles », la CCVG peut se poser comme le maître d'ouvrage du projet de requalification. S'il lui faut certes aujourd'hui apporter des réponses urgentes aux besoins des associations susnommées, cela ne doit pas se faire dans la précipitation. En effet, installer définitivement une association dans un bâtiment (sécurisation, équipement, transformation des locaux) pourrait s'avérer inintéressant et coûteux à terme si, auparavant, il n'a pas été pensé aux diverses potentialités dont recèlent les sites, et donc à l'ensemble des usages qu'il aurait été possible d'implanter. L'urgence d'une situation ne doit pas entraver la réalisation de projets plus globaux et demandant plus de temps de mise en œuvre.

3. Pourquoi la CCVG peut-elle se poser en maître d'ouvrage unique ?

Laisser la CCVG seul maître d'ouvrage du projet de requalification des friches industrielles présente plusieurs avantages aux yeux des élus :

- cela évite de superposer les structures : la CCVG se pose comme l'interlocuteur unique pour tous les acteurs présentés précédemment. Il lui revient donc de coordonner les différentes actions entreprises ;
- cela renforce la lisibilité du projet auprès de la population : les collectivités locales sont des entités assez bien identifiées par la population, même si le rôle de la CCVG reste encore aux yeux de certains habitants assez flou du fait de l'absence de lien électif direct ;
- cela leur permet de garder un certain contrôle sur la mise en œuvre du projet : déléguer cette dernière à une structure administrative distincte réduirait de fait l'implication et la participation des politiques locaux ;
- cela donne au projet une dimension qui dépasse les limites communales : si les friches se situent uniquement sur deux communes, leur requalification bénéficiera à l'ensemble de l'intercommunalité. Par exemples : réimplantation d'activités industrielles ou artisanales sur ces bords de Vienne avec la Taxe Professionnelle Unique, locaux spécifiques pour l'école de musique intercommunale, implantation du Pôle Cuir retraçant l'histoire et les techniques d'une tradition industrielle propre au territoire avec constitution d'une véritable image de marque, etc....

Cependant, le gros point noir de cette solution concerne le financement : la CCVG a-t-elle les capacités financières pour réaliser un projet d'une telle envergure ? Certes, la TPU apporte des subside conséquents avec la contribution de grands groupes au rayonnement international, mais la communauté de communes suit déjà des projets importants : la réhabilitation du Ciné Bourse, la création du centre culturel, la construction d'un centre aquatique, entre autres. Réhabiliter la vingtaine d'hectares de friches du territoire représente des dépenses lourdes pour une collectivité. Cela comprend en effet le financement des études préalables (relevés métriques, niveau de pollution, intérêt patrimonial et paysager), des opérations de dépollution (infiltration de produits chimiques dans les sols, amiante), des travaux de démolition, de réhabilitation, de connexion aux différents réseaux ainsi que des aménagements paysagers. En outre, prévoir un nouvel équipement ou affecter un nouvel usage à des espaces implique ensuite des coûts de fonctionnement. La CCVG pourra-t-elle assumer ce fonctionnement qui se traduit généralement par un déficit dans le budget ? Quels sont les partenaires financiers aux-



quels elle pourrait s'associer et par quel biais ? Autant de questions auxquelles les élus communautaires devront répondre avant de lancer le projet.

Confier le projet à la CCVG rentre dans ses compétences et présente l'avantage pour les élus de conserver la maîtrise du projet, de contrôler le bon fonctionnement et la pertinence des opérations. Toutefois, le poids financier des travaux et du fonctionnement des équipements ne peut être supporté entièrement par la collectivité seule.

B.2. Deuxième solution : créer une Société d'Économie Mixte Locale (SEML)

Dans le cas de la CCVG, la création d'une SEML pose un triple problème : son domaine d'action, son territoire d'intervention et ses perspectives de développement.

1. Le domaine d'action

La SEML agit sur un secteur relativement large comme les transports en commun, l'offre touristique, la gestion des déchets, le développement économique. Or, la requalification des friches industrielles est un sujet transversal, puisqu'il lui touche aussi bien l'habitat que l'économie ou le tourisme ; cependant il demeure attaché à un emplacement spécifique qui ne lui permet pas d'envisager de renouveler ou d'élargir ses activités.

Il existe toutefois des SEML créées pour réhabiliter des friches industrielles. La ville de la Ciotat a ainsi mis en œuvre la SEM de Développement Économique et Portuaire afin de restructurer ses chantiers navals. Mais, si la surface est comparable à l'espace des friches (35ha et 1 500m de quai), le contexte reste bien différent : la Ciotat, qui compte 32 000 habitants, est une station balnéaire de Méditerranée en pleine croissance.

2. Le territoire d'intervention

La SEML se retrouve sur des territoires très variés. Il existe aussi bien des SEML à l'échelle régionale (SEM pour l'Aménagement et l'Équipement de la Bretagne), que départementale (SEM de l'Oise), ou communale (SEM de la ville de Memmie). Il semble cependant y avoir une taille et un dynamisme critique. Ainsi, les plus petites communes ayant des SEM ont entre 15 000 et 25 000 habitants et sont bien souvent animées par d'importantes agglomérations voisines. La SEML d'Aménagement de Montesson qui semble a priori être une petite structure (un seul employé) et implantée dans une petite commune (13 242 habitants) est en réalité un territoire stratégique : elle est située à 15km au nord-ouest de Paris.

3. Les perspectives de développement

Pour être viable, une SEML doit avoir des perspectives de développement passant, entre autres, par l'extension et la rentabilité de ses activités. Or celles-ci restent limitées dans le cas des friches des bords de Vienne présentes sur le territoire communautaire. A la rigueur, il pourrait être envisagée une adhésion ultérieure des autres communautés de communes possédant des friches comme celle du Val de Vienne (Aix-sur-Vienne) à la SEML.

Créer une SEML uniquement pour la gestion des friches de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne paraît inadapté ; c'est une structure bien trop lourde pour un tel projet sur un territoire aussi restreint.





B.3. Troisième solution : faire intervenir la Société d'Équipement du Limousin (SELI) (cf. Annexe I-H)

Si la mise en place d'une SEML s'avère quelque peu démesurée, il pourrait en revanche être plus intéressant de se rattacher à une SEML déjà existante : la SELI.

1. Présentation de la SELI

Implantée à Limoges, la SELI œuvre dans le domaine de l'aménagement du territoire et plus particulièrement du développement économique ; elle est chargée de la gestion de la Technopole Es-ther, de la restructuration et de l'extension d'un centre commercial et du Fond d'Intervention des Services, de l'Artisanat et du Commerce (FISAC). Mais son action ne se résume pas seulement au cadre économique ; elle a ainsi participé à la création d'une maison de retraite, à une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat, à la restructuration du Musée municipal de Limoges.

La SELI est susceptible de réhabiliter des friches industrielles en bord de Vienne. En effet, elle combine une bonne connaissance du territoire et un domaine d'action suffisamment vaste pour traiter l'ensemble des problématiques liées aux friches. Elle est ainsi habilitée à implanter de l'habitat, des activités économiques ou culturelles.

La SELI compte 29 salariés et représente un capital de près de 2M €. Elle est détenue à 60% par les collectivités. Elle est principalement composée du Conseil Régional, de l'agglomération de Limoges et de la Caisse des Dépôts et Consignation.

2. Deux scénarii possibles

Intégrer la SELI :

Si la CCVG décide d'intégrer la SELI, elle doit en devenir actionnaire pour faire partie du conseil d'administration. Elle se retrouvera donc aux côtés d'autres collectivités non directement concernées par la requalification des friches, et devra se prononcer sur l'ensemble des projets que mène la SELI. La CCVG gardera certes un certain contrôle sur la mise en œuvre du programme, mais elle ne décidera pas seule et devra respecter les orientations prises au cours du conseil d'administration par l'ensemble des actionnaires. Cela suppose en outre un investissement financier important.

Faire appel à la SELI

Dans ce deuxième cas, la CCVG et la SELI passent une convention d'aménagement pour le programme de requalification des friches : par exemple, la communauté de communes peut déléguer dans le cadre d'une ZAC ses compétences en matière d'acquisition du foncier et de réalisation des opérations. La SELI agit alors seule, comme n'importe quel maître d'ouvrage en lieu et place de la CCVG.

3. Bilan

Contacté par nos soins, le directeur de la SELI, M. Bruno GARDELLE, s'est montré très intéressé par le projet. Il estime, en particulier, que la mise en place d'une procédure de ZAC serait appropriée pour réaliser ce projet de requalification de friches industrielles. La SELI serait alors tout à fait à même de gérer ce programme d'aménagement.

Cependant, dans ce cas, le contrôle de la réalisation des opérations échappe aux acteurs locaux, et tout particulièrement à la CCVG puisqu'il doit y avoir délégation de compétences. Si cette dernière souhaite néanmoins garder une certaine main mise sur les opérations, il lui faut devenir actionnaire de la SELI.



L'intervention de la SELI est donc intéressante dans deux cas :

- si la CCVG souhaite prendre part au fonctionnement de la SELI et devenir actionnaire ;
- si la CCVG préfère se décharger du projet et le remettre dans les mains d'un maître d'ouvrage compétent.

C. Quel scénario choisir ?

Par trois fois, nous avons présenté l'avancée de notre travail aux élus des commissions « Aménagement de l'Espace » et « Habitat - Cadre de Vie » :

- le 4 mai : présentation de la méthode de travail et du diagnostic ;
- le 6 juin : présentation du cadre d'intervention ;
- le 1^{er} juillet : présentation des propositions d'aménagement (contrairement aux deux précédentes réunions, des techniciens de la ville de Saint-Junien et des représentants du monde associatif étaient également présents).

Lors de la deuxième réunion, le but était avant tout de déterminer avec les élus quel serait le maître d'ouvrage. La présentation des outils et des trois scénarii possibles avec les avantages et les inconvénients afférents suscita des réactions, en particulier de la part du maire de Saint-Junien et du président de la CCVG. La discussion fut très animée et il en est ressorti une volonté forte de la part des élus de porter le projet eux-mêmes, et de se l'approprier.

Nous retranscrivons ci-dessous le compte-rendu de la partie discussion de cette réunion, ce qui devrait permettre de mieux comprendre pourquoi nous préconisons que **la requalification des friches industrielles de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne soit confiée à un comité de pilotage élargi au sein de la CCVG.**

C.1. Extraits du compte-rendu de la commission du 6 juin 2005

1. Choix du maître d'ouvrage

Il est décidé que la CCVG conservera la maîtrise d'ouvrage de la requalification des friches, et ce, pour plusieurs raisons :

Refus de superposer les structures :

Trois arguments sont avancés. Cette superposition nuirait à la lisibilité du projet, entraînerait un surcoût financier inutile, et les structures présentées semblent peu adaptées car :

- une SEMI est une structure lourde qui nécessite un champ d'action supérieur au territoire communautaire ;
- la ZAC est une procédure trop lourde et trop longue qui ne répond pas à l'urgence de la situation actuelle ;
- la ZAD est inutile puisqu'il reste peu de terrains à acquérir. La procédure peut même se révéler risquée car elle peut obliger la CCVG à donner à une réponse immédiate, sinon, dans le cas contraire, le terrain « sort de la ZAD ». Toutefois, elle présente deux intérêts : elle fige le prix du m² (une procédure qui peut se révéler intéressante si un terrain suscite des enjeux fonciers et donc une spéculation foncière) et elle permet d'envisager la réhabilitation des friches sur un territoire plus large qui peut éventuellement s'étendre jusqu'aux friches des bords de Glane.





Efficacité des structures déjà présentes :

Les élus locaux apparaissent comme les plus à même pour recevoir et répondre aux besoins de la population dont ils sont les représentants.

L'élaboration en cours des PLU représente une véritable opportunité car :

- le zonage du PLU autorisera une mixité fonctionnelle (habitat, locaux associatifs, activités économiques) ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) offre la possibilité de définir un projet de développement pour l'ensemble des friches et de l'inscrire dans une vision communale.

Enfin, les documents d'urbanisme déjà présents autorisent l'aménagement de la zone. Les emplacements réservés permettent par exemple de définir un projet.

Volonté de conserver la gestion :

Assurer une mixité fonctionnelle est un objectif difficile à atteindre ; seul un contrôle attentif et constant des collectivités locales sur le projet peut garantir une véritable diversité des activités.

Les élus doivent faire face à des demandes urgentes. Conserver la maîtrise du projet leur assure la certitude que les associations occupant les locaux COFPA aujourd'hui en situation précaire, seront rapidement relogés. Une solution doit être envisagée dans les mois qui viennent.

Garder la gestion du projet permet enfin de conserver une certaine souplesse dans la destination des bâtiments et se réserver la possibilité d'accueillir des projets venant de l'extérieur.

2. Associer les acteurs concernés

Quelle collaboration est-il possible d'envisager entre la CCVG et d'autres acteurs concernés par la requalification des friches industrielles ?

Avec les communes :

Les friches se trouvant sur le territoire de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne et les PLU étant communaux, une coopération sans faille des membres de ces deux municipalités (élus **ET** techniciens) et des membres de la CCVG sera nécessaire. De plus, certaines parcelles appartiennent à la Ville de Saint-Junien. Une collaboration étroite est donc également fondamentale entre Saint-Junien et la Communauté de Communes pour proposer des locaux (afin que la CCVG puisse intervenir) et éventuellement accueillir des activités d'intérêt communal.

Avec les associations :

Intégrer les associations en instaurant des étapes dans la mise en œuvre du projet permettra à la mairie et aux associations d'échanger sur les actions qui les concernent toutes deux.

3. Débat sur la pertinence de créer un comité de pilotage

Cette solution présente plusieurs intérêts. Elle permet :

- **un travail transversal** : plusieurs commissions sont concernées par la réhabilitation des friches et il semble indispensable d'intégrer les communes de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne en tant que telle afin qu'elles prennent en compte le projet de réhabilitation dans leurs documents d'urbanisme ;
- **une certaine efficacité** : le suivi du projet s'effectue par les mêmes personnes ;
- **d'établir un phasage et un financement des opérations.**

Cependant, se repose encore une fois la question de **l'inutilité de superposer les structures** : logiquement, l'organisation et le fonctionnement actuels de la CCVG doivent permettre de faire circuler l'information...



C.2. Le choix final : un comité de pilotage élargi au sein de la CCVG

La compétence « requalification des zones de friches industrielles » relève de la commission Aménagement de l'Espace. Le projet pourrait ainsi très bien rester uniquement de son ressort.

Cependant, ce projet englobe des interventions et des usages futurs très divers ; cela implique qu'il concerne aussi d'autres commissions, et en premier lieu :

- Développement Économique (Ex. : mise à disposition de locaux pour de la petite industrie ou du gros artisanat),
- Habitat – Cadre de Vie (Ex. : création de logements dans le cadre du PLH intercommunal),
- Culture (Ex. : site dédié à l'École de Musique intercommunale).

Il paraît donc essentiel que des membres de ces commissions participent à la réflexion et à la mise en œuvre du projet. D'autre part, cela évite d'éparpiller les prises de décisions et ainsi d'avoir une action cohérente pour tous les usages envisagés.

Si les élus communautaires constituent le noyau dur de ce comité de pilotage, il semble nécessaire d'y associer d'autres acteurs concernés plus ou moins directement

- des personnalités du monde associatif : Office de Tourisme – Syndicat d'Initiative, associations susceptibles d'occuper les locaux ou ayant des projets de mise en valeur et de découverte des sites, ... ;
- des représentants d'institutions publiques : Office Public HLM, DDE, Centre Communal d'Action Sociale, etc.

Ceux-ci ne doivent pas être considérés comme des permanents du comité de pilotage, mais en tant qu'invités ou consultants. En effet, plusieurs ont déjà des projets :

- soit liés aux friches : « circuit des bonnes fontaines » de l'OTSI ; bourse d'échanges de pièces mécaniques du CVAM (Conservatoire Vivant des Arts Mécaniques) ; pour la DDE, projet d'itinéraire de découverte de la vallée de la Vienne depuis le département de la Charente et jusqu'à Limoges ;
- soit qui peuvent se réaliser dans les friches : recherche de locaux spécifiques par de nombreuses associations, besoin d'une certaine hauteur sous plafond et d'une vaste surface pour implanter durablement une association de cirque, recherche de chantiers pour des ateliers de réinsertion.

Leur participation au comité de pilotage doit se faire de manière ponctuelle, c'est-à-dire lorsque leur implication concorde avec la partie du projet discutée.

Enfin, l'animation de ce comité de pilotage doit revenir au technicien déjà rattaché à la commission Aménagement de l'Espace qui en constitue d'ailleurs le noyau politique.





CONCLUSION

Maintenir la conception ainsi que la mise en œuvre du projet de requalification au sein même de la CCVG est essentielle mais nécessite quelques adaptations.

En premier lieu, choisir la CCVG comme maître d'ouvrage unique permet de mettre en avant et de souligner la dimension communautaire que comporte ce projet. Il s'agit avant tout de rendre à nouveau vivant des lieux témoins d'un passé industriel qui a marqué l'ensemble du territoire ; lieux qui peuvent aujourd'hui en devenir son image de marque. Si les communes de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne ont déjà des idées d'affectation ou d'usages pour certains sites, cela doit se faire en partenariat avec la CCVG afin que les actions soient réalisées dans une vision globale d'aménagement.

Cependant, la multiplicité des domaines touchés par une requalification des friches industrielles ainsi que les nombreux acteurs concernés ou susceptibles d'être intéressés impliquent de créer, au sein de la CCVG, un comité de pilotage élargi qui ne regroupe pas seulement les commissions « Aménagement de l'Espace » et « Habitat – Cadre de Vie », mais fasse intervenir d'autres acteurs, qu'ils soient ou non membres de la CCVG. Ce comité de pilotage doit être la caisse de résonance de toutes les idées émises pour ces sites. Il paraît en outre nécessaire qu'une personnalité a priori politique émerge pour faire avancer le projet.

Enfin, au cours de la réflexion menée par le comité de pilotage élargi, celui-ci peut très bien décider de faire appel ponctuellement à la SELI pour la réalisation de certains projets.



TROISIEME PARTIE

Qui peut intervenir et de quelle façon ?





INTRODUCTION

*Après avoir déterminé quelle structure juridique était la plus adéquate pour porter le projet, nous allons à présent détailler l'ensemble des acteurs susceptibles d'être concernés par l'opération de requalification des friches industrielles ; en d'autres termes, **QUI intervient et POUR QUI ?** Ils peuvent être divisés en trois catégories : les acteurs de la réhabilitation, les acteurs de la gestion et les utilisateurs.*

Une première partie détaillera les organismes susceptibles d'apporter une aide à la requalification des friches industrielles. En effet les communes de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne ainsi que la CCVG ne peuvent réaliser seules un tel projet. Réhabiliter de tels sites suppose des moyens financiers considérables. En outre, la diversité des travaux à mener obligent les collectivités à faire appel à des organismes spécialisés pour chaque domaine d'intervention. Elles ne possèdent en effet pas les compétences techniques et humaines pour gérer à la fois la dépollution des sites, le développement d'une zone industrielle, la création de logement ou bien assurer la gestion d'un Pôle associatif. Les acteurs de la réhabilitation peuvent apporter quatre types d'aides :

- ***Aide à la décision** : conseils techniques adressés au maître d'ouvrage afin qu'il puisse choisir le projet répondant le mieux à ses exigences de qualité et de coût.*
- ***Aide à la création** : apports financiers destinés aux travaux de requalification du terrain et des bâtiments.*
- ***Aide à la gestion** : apports financiers destinés à supporter les coûts de fonctionnement du site. Si les opérations de requalification bénéficient généralement d'aides, les financements destinés à l'entretien du site sont beaucoup moins fréquents ; or, ce sont les coûts les plus lourds.*
- ***Contrôle** : enfin, certains organismes sont chargés de veiller à ce que les nouveaux équipements respectent la réglementation en vigueur.*

Cette première partie présente les différents acteurs de la réhabilitation regroupés en fonction de leur domaine d'action. Un premier point détaillera donc les actions destinées à requalifier l'existant (le patrimoine bâti, écologique et paysager) ; et un second développera les aides destinées à l'implantation d'une nouvelle activité (économie, habitat, locaux associatifs, Pôle Cuir).

Ensuite, une deuxième partie définira les acteurs de la gestion. En effet, tout comme la collectivité ne peut se charger seule des travaux de requalification, elle n'a pas vocation à gérer la totalité des sites. De nombreux projets peuvent ainsi être confiés à des privés.

Enfin, la dernière partie évoquera les différents utilisateurs potentiels de ces équipements. A l'image de la mixité fonctionnelle qui caractérise les friches industrielles, une certaine mixité sociale caractérise ces utilisateurs du fait de la diversité de leurs origines, de leur fréquentation et de leurs pratiques.





I. Les acteurs de la réhabilitation

La requalification des friches industrielles en bord de Vienne combine plusieurs dimensions. En effet, implanter une nouvelle activité dans un site industriel à l'abandon implique à la fois des choix en matière de préservation du patrimoine bâti, de protection de l'environnement mais également de promotion de la dynamique économique ou culturelle. Autant de domaines d'action qui font chacun intervenir des acteurs spécifiques.

Afin de faciliter l'intervention de la Communauté de Communes, nous recensons ici l'ensemble des acteurs susceptibles de venir en aide et de soutenir le projet communautaire. Deux types d'aides se distinguent, les aides attribuées pour retraiter l'existant, c'est-à-dire le bâti et les espaces extérieurs actuels, et celles accordées pour l'implantation d'une nouvelle activité.

A. Les aides destinées à la requalification de l'existant

Implanter de nouveaux usages est une étape essentielle de la requalification de friches industrielles. Toutefois, les bâtiments étant pour certains abandonnés depuis près de trente ans, ils demandent des travaux de réhabilitation importants avant de pouvoir à nouveau accueillir des activités. La première étape consiste donc à recréer un environnement favorable afin d'attirer et de fixer les utilisateurs potentiels de ces sites. L'enveloppe extérieure du bâtiment, le traitement des espaces naturels alentours sont en effet des éléments qui contribuent à animer durablement le site et pérennisent l'opération de requalification.

Le retraitement des espaces existants est une démarche globale qui prend aussi bien en compte l'aspect naturel que la dimension paysagère ou architecturale. Autant de domaines qui exigent d'une part des compétences qui dépassent le champ d'action de la CCVG, et d'autre part des investissements lourds qu'elle ne peut supporter seule. Elle doit donc nécessairement avoir recours à des acteurs extérieurs qualifiés dans ce type d'intervention.

Cette partie détaille les structures susceptibles d'intervenir en les déclinant par domaine (activité économique, activité culturelle, habitat, espaces naturels, etc....).

A.1. Le patrimoine bâti

1. Aide à la décision : le Conseil Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE)

Le CAUE est une association rassemblant des représentants de collectivités, des professionnels ainsi que des personnes qualifiées. Son rôle principal est de conseiller les collectivités et les privés désireux d'assurer une qualité architecturale et une bonne intégration paysagère de leur construction.

Un avis précieux dans le cas des friches puisque l'intégration paysagère des anciens bâtiments industriels est un des enjeux majeurs de cette étude.

2. Le contrôle : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP)

Le SDAP est un service déconcentré du ministère de la culture et de la communication à l'échelon départemental. Son rôle est de fixer les contraintes législatives permettant de protéger le patrimoine bâti. Il prend ainsi part à l'élaboration des documents d'urbanisme à travers les « dispositions architecturales » du PLU. Il délivre également des avis sur des projets modifiant des espaces protégés.

Il constitue donc un acteur incontournable dans le travail de réhabilitation des friches puisque l'usine des Seilles, la Fourmi, le moulin Codet, l'Usine Lagarde et une partie de l'Usine Vaugelade sont concernés par le périmètre de protection de bâtiments classés ou protégés.





3. Aide au financement

La Région :

Les friches industrielles de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne n'étant pas classées comme bâtiments protégés, ni même comme petit patrimoine non protégé, elles ne peuvent pas bénéficier des aides traditionnelles attribuées aux bâtiments reconnus comme d'intérêt patrimonial.

Néanmoins, elles ne sont pas pour autant exclues de toute aide destinée à l'immobilier. Elles peuvent en effet s'inscrire dans le programme de reconquête des espaces dégradés de la Région. Le Conseil Régional accorde une aide à l'ensemble des « *friches d'origine industrielles [...] ayant vocation à faire l'objet d'un programme d'aménagement lié au développement économique, touristique, culturel, de l'habitat* ». (*Guide des aides de la direction du développement économique*, Conseil Régional du Limousin). Les travaux de réhabilitation des bâtiments présentant une valeur architecturale ou patrimoniale peuvent bénéficier d'un taux d'intervention allant jusqu'à 50% (plafond de 150 000€). Les études peuvent être financées à hauteur de 80%. Cette aide concerne les collectivités territoriales et leur groupement, les établissements publics, les sociétés d'économie mixte, les organismes bailleurs, les associations et organisations d'intérêt public.

Le Département :

Le Conseil Général propose une aide à la rénovation des façades dans le cadre du Programme Territoriale de l'Habitat (PTH). Ces subventions sont destinées à améliorer l'aspect extérieur du bâti de la commune. Pour en bénéficier, la collectivité doit proposer une opération globale de réhabilitation des façades. Les travaux sont subventionnés à hauteur de 10% (et sont plafonnés à 20 000€) pour les logements privés, et de 30 à 40% pour les collectivités en fonction de leur potentiel fiscal.

La quasi-totalité de l'aspect extérieur des friches devant être retravaillé, il est donc possible de créer un programme global de réhabilitation des façades des anciennes mégisseries et de l'inscrire dans le cadre du PTH.

La Fondation du Patrimoine :

C'est un organisme privé indépendant ayant vocation à préserver et à valoriser le patrimoine non protégé par l'État et aujourd'hui en voie de disparition. Elle apporte son concours à des personnes publiques et privées pour percevoir des subventions, acquérir, entretenir, gérer le patrimoine et accueillir du public.

Lorsque la maîtrise d'ouvrage est assurée par une commune ou une association, la Fondation du Patrimoine peut ouvrir des souscriptions ou engager des subventions. Lorsque le travail de réhabilitation est réalisé par un privé, elle tend plutôt à délivrer un label « patrimoine non protégé et site » qui permet au propriétaire de bénéficier d'une aide d'État sous forme de déductions fiscales. Le changement d'affectation ne l'empêche pas d'intervenir si l'aspect extérieur est protégé.

Elle recherche en effet les bâtiments qui se distinguent par leurs qualités architecturale, historique et symbolique, par la valeur de leur environnement et leur état de conservation. Autant d'éléments qui semblent prédisposer certaines friches comme l'Usine des Seilles ou le site du Goth à une intervention de la fondation du patrimoine.

A.2. Le patrimoine écologique

1. Aide à la décision : L'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME)

L'ADEME est un établissement public national à caractère industriel et commercial, placé sous la tutelle conjointe des ministères de la recherche, de l'écologie et de l'énergie. Il est chargé de mettre en oeuvre la stratégie nationale du développement durable, de protection de l'environnement et de maîtrise de l'énergie.





Dans le projet de requalification des espaces extérieurs des friches industrielles, l'ADEME peut intervenir en tant que conseiller pour le traitement des sites pollués. Elle est en effet qualifiée pour assurer les travaux de recherche de polluants et préconiser ensuite les actions à suivre pour dépolluer le site.

2. Le contrôle : La Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE)

La DRIRE est un service déconcentré de l'État qui agit pour le compte des ministères de l'aménagement du territoire et de l'environnement sous l'autorité du préfet de département. Elle est chargée de contrôler les activités industrielles susceptibles de nuire à l'environnement. Elle impose des prescriptions aux installations classées afin de diminuer le risque et de protéger la population.

Sur les friches la DRIRE remplit principalement un rôle de police. Elle est en effet chargée de contrôler le fonctionnement des installations classées comme « Eurocup » ou « Gamcuir » afin de s'assurer qu'elles respectent la législation. C'est également elle qui détermine l'état dans lequel se trouve un terrain lors de l'implantation d'une nouvelle activité, afin que cette dernière ne soit pas tenue pour responsable des pollutions antérieures.

3. Le financement

La Région :

Le programme de « *reconquête des espaces dégradés* » concerne également les opérations de traitement paysager. Elles prennent en compte les travaux de démolition, terrassement, verdissement, réhabilitation des bâtiments d'intérêt patrimoniaux, c'est à dire l'ensemble des opérations destinées à préparer le terrain en vue des aménagements futurs. Ce programme est destiné aux acteurs publics et il finance jusqu'à 80% des études et 50% des travaux (plafond de 150 000€).

L'ADEME :

En plus de son rôle de conseiller l'ADEME peut participer à environ 50% des études de dépollution dans le cadre de son programme de lutte contre la pollution des sols d'origine industrielle.

L'Europe :

L'Europe peut participer à la restauration des sites pollués par le biais de la mesure 1.3.2 « Réhabilitation des friches industrielles et sites pollués », inscrite dans le Document Unique de Programmation du Limousin (DOCUP) qui met en avant les besoins spécifiques de la région. Destinée aux collectivités, groupements de collectivités, entreprises et établissements publics ayant acquis un site pollué sans en être les responsables, cette mesure finance principalement les dépenses liées aux frais d'études, les travaux curatifs et de réhabilitation ainsi que ceux liés au programme de suivi de l'évolution du site. Les études peuvent être subventionnées à hauteur de 80% et les travaux à hauteur de 40%, voir de 80% si la maîtrise d'ouvrage est confiée à un acteur public et que la participation du Fond Européen de Développement Régional (FEDER) n'excède pas 50% des aides publiques. Il est donc essentiel de mobiliser d'autres aides publiques : plus les financements de l'État, de la Région et du Département sont importants, plus la participation de l'Europe augmente. Le financement du projet dépend donc, avant tout, des subventions publiques, hors Europe.

Aujourd'hui cette mesure dispose toujours de fonds. Cependant, il n'est pas certain qu'elle conserve cette capacité de financement dans les mois à venir. En effet, ce programme européen prendra fin en 2006 ; sa reconduction pour la période 2007-2013 engendre ainsi deux types de changements : l'un à court terme et l'autre à plus long terme.

Les premières modifications des financements interviendront dès septembre 2005. Depuis 2000, toutes les orientations de développement n'ont pas suscité le même intérêt. Certaines mesures ont ainsi alloué la totalité de leur fond alors que d'autres disposent encore d'une capacité de financement inté-



ressante. C'est pourquoi, afin de satisfaire le plus grand nombre de demandes, les financements encore disponibles seront redistribués d'ici fin 2005 à l'ensemble des mesures. Pour être certain d'avoir accès à ces financements, il faudrait déposer un dossier signalant l'existence d'un projet sur les friches industrielles de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne d'ici fin septembre 2005 à la préfecture de la Haute-Vienne. Ce délai étant très court, il est impossible de savoir si la Communauté de Communes pourra bénéficier ou non de la mesure. Cette incertitude concernant les financements européens est encore accrue par les modifications liées au futur programme 2007-2013.

L'élargissement de l'Europe oblige en effet à revoir l'attribution des aides à plus long terme. Les critères des régions dites en difficulté seront ainsi modifiés ; le Limousin, aujourd'hui considéré comme une région en reconversion, deviendra un territoire privilégié et ne pourra donc plus bénéficier de certaines aides actuelles. Le nouvel objectif « Convergence », qui prend le relais de l'objectif 2, prévoit que les régions dont le PIB est inférieur à 75% du PIB européen bénéficieront de 78% des fonds, ce qui écarte le Limousin (son PIB est aujourd'hui à 81%).

Cette incertitude ne doit cependant pas condamner la Communauté de Communes à l'inaction. En effet, s'il semble difficile de présenter des dossiers d'ici fin septembre, il est impératif de les constituer au plus vite afin que, dès la mise en place du prochain programme européen, le projet de requalification des friches industrielles de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne fasse partie des premiers dossiers étudiés.

A.3. Le patrimoine paysager : les aides au financement

1. La Direction Départementale à l'Équipement (DDE)

La DDE est un Service déconcentré du ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement. C'est un service technique d'aménagement à la disposition de l'État et des collectivités territoriales. Elle est chargée de coordonner et d'organiser des liaisons entre les différents projets. Elle apporte une aide financière à hauteur de 50% (plafonnée à 38 000€) pour les études de planification et d'aménagement ainsi que des études d'impact.

Elle peut enfin intervenir dans le cadre de la politique du « 1% paysage et développement ». Cette politique est destinée à subventionner les travaux ayant trait à la valorisation du paysage et au développement économique des territoires proches d'axes routiers majeurs. Les friches peuvent bénéficier de ce programme car la CCVG est traversée par la N141, reconnue comme un axe territorial structurant. L'ensemble des opérations de réhabilitation, d'aménagement paysager, de création de chemin de randonnée, d'enfouissement des réseaux et de création d'espaces verts et publics peuvent donc bénéficier d'une aide allant jusqu'à 50% (plafond de 38 000€), à condition toutefois d'être inscrits dans un projet plus global sur l'ensemble des bords de Vienne.

2. Le Département, la Région et l'Europe

Le **Département** peut subventionner les chemins de randonnée créés par une collectivité à condition qu'ils soient inscrits dans le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) et qu'ils respectent la Charte départementale de randonnée. Ces aides prennent alors en charge 25 à 30% des coûts de création, d'entretien et de promotion (panneaux, guides) du sentier.

La **Région** peut également participer à la requalification des espaces extérieurs dans le cadre de sa politique de reconquête des espaces dégradés. Le Conseil Régional finance 80% des études et accorde une aide de 50% (plafonnée à 150 000€) pour les travaux de démolition, reprofilage des terrains, aménagement des abords extérieurs (hors Voirie et Réseaux Divers [VRD]), réinsertion paysagère et restauration écologique.

L'**Europe** peut enfin compléter ces aides par la mesure 3.2.1 « Protéger, améliorer et valoriser le cadre de vie » qui subventionne jusqu'à 40% des travaux de mise en valeur paysagère des bourgs, villa-





ges et zones urbaines. Cette mesure ayant été beaucoup sollicitée depuis le début du programme, l'Europe ne finance actuellement plus qu'à hauteur de 10% les travaux de requalification paysagère.

Il est possible que ces financements soient reconduits lors du budget 2007-2013 dans le cadre de l'objectif 3 du Fond Européen Agricole pour le Développement Rural (FEADER) qui vise à améliorer le cadre de vie dans les zones rurales. Les travaux contribuant à préserver et à rénover le patrimoine rural et naturel seraient alors subventionnés à hauteur de 15%.

B. Les aides destinées à l'implantation d'une nouvelle activité

Une fois le site réhabilité, la seconde étape consiste à ranimer ces espaces désertés en implantant de nouveaux usages.

Toutefois ce changement de destination est loin d'être aisé. Attribuer des bâtiments qui ont été conçus pour un travail aussi spécifique que celui du cuir à une activité culturelle ou économique actuelle soulève des difficultés majeures. Tout comme l'opération de requalification des espaces existants, l'implantation de nouvelles activités demande des fonds et des compétences qui dépassent les attributions de la Communauté de Commune. Elle doit donc faire appel à des acteurs extérieurs.

B.1. L'activité économique

1. Aide au financement : la Région, le Département, l'État et l'Europe

Les aides économiques sont versées par le Département et la Région. Cette dernière gère à la fois ses propres aides, celles de l'État et celles de l'Europe. Les financements accordés diffèrent selon le type et l'emplacement de l'entreprise. Les activités qui obtiennent le plus d'aides sont l'artisanat et l'industrie de production ; l'activité tertiaire quant à elle n'est que très peu subventionnée.

Dans le cas de réimplantation d'activités économiques sur les friches, la subvention la plus intéressante pour les entreprises nouvellement implantées est l'aide à l'immobilier d'entreprise qui prend en charge la « *construction et l'extension de bâtiment [et comprend] le coût de construction ou des travaux, des voiries et des réseaux divers intérieurs à la parcelle ainsi que les frais annexes correspondants (honoraires d'intervention, assurance et contrôle technique, levé topographique et, si nécessaire, sondages)* ». (*Guide des aides de la direction du développement économique, Conseil Régional du Limousin*) Ces travaux sont subventionnés à hauteur de 15% sous réserve du respect des taux maximums prévus par la réglementation européenne. Outre cette subvention immobilière, les entreprises peuvent être financées jusqu'à 27% lors d'investissements matériels et immatériels, de création d'emploi ... tout au long de leur développement comme l'ensemble des entreprises du Limousin.

Aujourd'hui, les aides du conseil régional apportent un soutien non négligeable aux entreprises, et ce notamment grâce à la participation de l'Europe par le biais de l'objectif 2 de ses Fonds Structuraux. Or le prochain programme sera beaucoup moins favorable pour le Limousin. Il est néanmoins possible que les entreprises puissent bénéficier du FEADER dans le cadre de l'axe 3 « *Diversification des activités économiques et amélioration de la qualité de vie en milieu rural* » qui accorderait une aide de 15% pour les projets de création d'activités non agricoles, de micro entreprises et d'équipements touristiques.

2. Aide à la gestion : la Chambre de Commerce et d'industrie (CCI)

La CCI est un établissement public administratif de l'État, dirigé par une assemblée de chefs d'entreprise élus par leurs pairs, sous la tutelle du ministère en charge de l'industrie, des PME, du commerce et de l'artisanat. Elle représente les intérêts généraux du commerce et de l'industrie.

La CCI assure une mission de prestataire de service, mais également d'information, de conseils, de formation et de gestion d'équipement. Elle peut donc assister la Communauté de Communes dans sa recherche d'entreprises.





B.2. Le pôle associatif (locaux associatifs, école de musique, résidences d'artistes et halle) : aides aux financements

1. Aide à la création

Le Département :

Le département accorde 15% (plafonnés à 450 000 €) des investissements au titre des bâtiments communautaires, à condition que ces derniers soient éligibles à la Dotation Globale d'Équipement (DGE) ou à la Dotation de Développement Rural (DDR).

La Région :

La contribution de la Région s'élève en moyenne à 20% ; elle peut être plus importante si l'opération est inscrite au **Contrat de Pôle Structurant**. Il s'agit d'un programme spécifique à la région Limousin. Établi en 2004, entre la Région, la CCVG et la ville de Saint-Junien, il a pour but d'encourager le développement des petites agglomérations afin de participer à un développement équilibré de l'espace régional. Il s'articule autour de quatre grands objectifs :

1. **Maintenir l'attractivité résidentielle**, en améliorant l'offre de logements et en préservant l'espace naturel.
2. **Diversifier l'activité économique**, en offrant un environnement favorable à l'implantation d'entreprises et en participant à la promotion des savoir-faire locaux.
3. **Structurer la politique de développement touristique**, en donnant un contenu à l'offre touristique, en valorisant les activités de loisirs et en créant des réseaux de sites touristiques.
4. **Maintenir des services de qualité**, en encourageant la création d'équipements structurants participant au rayonnement de Saint-Junien.

Les projets répondant à ces caractéristiques peuvent bénéficier de deux types d'aides. Soit une aide sectorielle calculée en fonction des règles en vigueur au moment de la demande, soit une aide inscrite au titre des politiques territoriales de la Région ; dans ce cas, la Région participe au financement de minimum 20% du projet.

Aujourd'hui, seul le Pole Cuir a été reconnu comme éligible au Contrat de Pole Structurant, à condition que le projet réalise les objectifs de sauvegarde, de promotion et de valorisation du territoire. Cependant, d'autres projets peuvent prétendre à ces aides. La halle de loisir peut également s'inscrire dans un tel projet dans le cadre de la « requalification de salle pour des manifestations culturelles en réseau avec le centre culturel » (*Contrat de Plan État Région*, action 83, convention pour le développement culturel). Si les locaux associatifs et l'École de musique intercommunale prouvent leur rayonnement intercommunal, ils pourraient également être inscrits dans le prochain contrat de Pole Structurant.

Actuellement, le Contrat de Pôle Structurant est un programme distinct du Contrat de Pays. Cependant, le zonage géographique des deux programmes est très proche, et ils sont tous les deux subventionnés par le même acteur, à savoir la Région. Par soucis d'économie, il est donc probable que la Région décide de fusionner les deux outils et d'intégrer le Contrat de Pole Structurant au prochain Contrat de Pays, dans le cadre d'un volet urbain.

L'État :

L'État accorde en moyenne 10% ; cette contribution peut être complétée par la DGE et la DDR :

- La DGE est une subvention de l'État pour soutenir les collectivités dans leur effort d'investissement. Une partie des aides est versée régulièrement en fonction du seuil de population et du potentiel fiscal de la commune, l'autre étant accordée sur dossier. L'opération de requalification des friches industrielles pourrait bénéficier de cette dernière dans le cadre de la





rénovation de bâtiments communaux à vocation culturelle ou associative. Le taux de subvention maximum est alors de 40% (plafonné à 300 000€).

- La DDR est destinée aux groupements de communes à fiscalité propre exerçant les compétences Aménagement de l'Espace et Développement Économique. Elle finance les projets participant au développement économique de la commune, en d'autres termes, les opérations créatrices d'emplois et augmentant la richesse fiscale du territoire. La CCVG ayant sa propre fiscalité et les deux compétences requises, elle peut donc bénéficier de la DDR, et le taux de subvention maximum est de 66%.

2. Aide au fonctionnement

La Délégation Régionale à l'Action Culturelle (DRAC) :

La DRAC est un service déconcentré du ministère de la culture et de la communication. Elle est chargée de promouvoir l'éducation culturelle et artistique à travers le territoire.

Dans le cas des friches elle peut cofinancer le séjour en résidence des artistes.

La Région :

Le Conseil Régional peut participer au fonctionnement du pôle associatif à travers deux types de subventions :

- l'aide à emploi : destinée à financer la création d'emplois au sein d'associations, elle prend en charge environ 50% du coût salarial.
- l'aide au développement culturel : c'est une subvention ponctuelle, elle est réservée aux événements particuliers (exposition, spectacle, bourse d'échanges).

B.3. Le Pôle Cuir

1. Aide au financement

Le Contrat de Pays :

Le Pôle Cuir est un projet qui demande des moyens financiers importants. La solution la plus intéressante pour la collectivité serait de l'inscrire dans le prochain Contrat de Pays. Ce dernier amène en effet l'ensemble des financeurs à se réunir pour décider ensemble des aides à accorder. Ils prennent en charge en moyenne 50 à 60% des études et travaux.

Cependant, l'ensemble de ces financements publics ne couvre qu'une petite partie des coûts engendrés par une telle structure. Ils ne prennent pas en charge le fonctionnement du musée. Aucune aide public n'est apportée pour renouveler les expositions et faire ainsi perdurer le musée.

2. Aide à la gestion

Les partenaires privés :

Une alternative à cet écueil serait de faire appel à des professionnels, de démarcher auprès de fondations afin de s'allier avec des partenaires privés. Ces derniers pourraient alors s'impliquer dans une logique de mécénat d'entreprise, principe selon lequel les entreprises consacrent une part de leur capital à soutenir des projets culturels et obtiennent en retour une réduction fiscale sur leurs impôts.

Insufflée par les professionnels du cuir, une telle démarche pourrait permettre d'inscrire le développement du musée sur le long terme.





Le Comité Départemental du Tourisme (CDT) :

Le CDT est un organisme public institutionnel, émanant du Conseil Général. Il œuvre pour la mise en relation des opérations et projets touristiques sur le département. Il est chargé, dans un premier temps, de conseiller les collectivités dans leurs projets ; il s'emploie ensuite à coordonner l'offre culturelle et enfin à assurer sa promotion en éditant des guides, des plans et des plaquettes.

Sur le territoire des friches, le CDT peut donc participer à la promotion des opérations prévues (Pôle Cuir, chemins de randonnée...) et les inscrire dans le réseau des équipements touristique existants.

B.4. L'habitat : aides au financement

1. L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

L'ANAH est un établissement public national à caractère administratif ayant vocation à aider des propriétaires privés à améliorer le confort ou à remettre en état leur(s) logement(s). Elle cible les travaux visant à accroître la sécurité, l'accessibilité – notamment aux personnes handicapées – et la salubrité, ainsi que les économies d'énergie et l'isolation phonique. Elle prend également en charge l'élimination et l'isolation des matériaux contenant de l'amiante.

Pour avoir accès à ces aides, la construction de ces logements doit avoir été achevée il y a plus de quinze ans, et le propriétaire doit s'engager à occuper ou à louer le logement en question pendant neuf ans. De manière générale, elle subventionne entre 20 et 25% des travaux, mais les aides varient selon la zone géographique de l'immeuble et son état d'occupation (habité ou loué).

2. Le Département

Le Conseil Général accorde des subventions aux acteurs publics et privés désireux de réhabiliter des logements dans le cadre du Programme Territorial de l'Habitat (PTH).

Les propriétaires privés peuvent ainsi bénéficier d'une aide de 10% (plafonnée à hauteur de 30 000 à 40 000€ selon les opérations) à condition de remplir certains critères. Le propriétaire doit prouver :

- que son quotient familial ne dépasse pas 8 400€,
- que le bâtiment est postérieur à 1950,
- qu'il est inoccupé depuis un an,
- et qu'il est intégré dans le centre bourg.

Pour obtenir ces aides les propriétaires bailleurs doivent en plus correspondre aux critères de l'ANAH.

Les acteurs publics bénéficient également d'aides pour la réhabilitation de logements locatifs publics. Ils sont subventionnés à hauteur de 15% (plafonné à 60 000€).

Globalement les friches de Saint-Junien remplissent les critères d'éligibilité. En effet, bien que les bâtiments ne soient pas implantés au cœur du centre ville, leur proximité géographique et les liens fonctionnels (réseaux piétons et routiers) et historiques qu'ils entretiennent avec le bourg leur permet d'avoir accès à ces aides.

B.5. Les microcentrales hydroélectriques

1. Aide à la décision et au financement : l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME)

En sa qualité d'établissement public chargé de veiller à la protection de l'environnement, l'ADEME peut également intervenir sur le territoire des friches en tant que conseiller pour les études de remise en marche des microcentrales hydroélectriques et leur gestion.





2. Aide au financement

La Région et l'ADEME :

La Région et de l'ADEME peuvent accorder un soutien financier commun dans le cadre du Programme pour l'Énergie Renouvelable et la Lutte contre l'Effet de Serre (PERLES), chargé de promouvoir les énergies renouvelables. Cette opération prend en charge jusqu'à 70% de l'étude de faisabilité et jusqu'à 20% des travaux de fonctionnement. L'ADEME peut accorder un supplément d'aide pour la réalisation des travaux si le porteur du projet démontre qu'en dépit de la remise en marche de la centrale microélectrique, il ne parvient pas à un équilibre budgétaire au bout de neuf ans. Ces subventions sont destinées aux acteurs publics comme aux acteurs privés, à condition qu'ils possèdent le droit d'eau et aient obtenu l'aval du conseil supérieur de la pêche.

La Région :

Si le projet revêt une dimension pédagogique, il peut prétendre à un deuxième type d'aide auprès du Conseil Régional au titre du programme de « *connaissance, sensibilisation et éducation de l'environnement* ». Cette opération est destinée aux collectivités, groupement de collectivités ou associations ; elle finance à hauteur de 20% les études et les travaux.

Inscription au Contrat de Pays en complément du Pôle Cuir :

Il est également possible d'inscrire la remise en marche de la microcentrale hydroélectrique des Seilles dans un projet plus vaste comme le Pôle Cuir et de l'intégrer dans le Contrat de Pays. L'opération bénéficierait alors des financements conjugués de l'État, du Département et de la Région.

Ces différents acteurs apportent un soutien à la fois technique, financier et décisionnel aux projets de réhabilitation de friches industrielles engagés par une collectivité territoriale. Ils lui permettent de mener à bien les études préalables ainsi que la phase travaux. Cependant, une fois la réhabilitation achevée, se pose le problème de la gestion. De la même façon que la collectivité ne peut supporter seule l'ensemble des travaux de requalification, elle ne peut se charger seule du fonctionnement de la totalité des sites.



II. Les acteurs de la gestion des sites

Une fois les sites réhabilités, les communes ou la Communauté de Communes peuvent en déléguer la gestion à des organismes publics, des associations ou des personnes privées. Cette démarche leur permet à la fois de se décharger de l'administration quotidienne de ces bâtiments, mais également de favoriser l'appropriation de ces nouveaux équipements par les organismes actifs de la commune et par la population.

A. Les associations locales

La collectivité peut décider de confier la gestion de certains équipements comme le pôle associatif, le Pôle Cuir ou la remise en marche des centrales hydroélectriques à des associations locales. Ces dernières prennent alors en charge l'animation de l'équipement et organisent les activités destinées à la population. En retour, la municipalité leur loue gracieusement le local et les décharge des coûts de fonctionnement (eau, électricité, assurance).

B. Les établissements publics

La collectivité peut également privilégier des établissements publics comme par exemple, l'Établissement Public de Coopération Culturelle (EPCC) rattaché à la CCVG. Il est chargé de promouvoir et de diffuser la culture sur le territoire intercommunal. Il est donc habilité à s'occuper des projets culturels d'intérêt communautaire. Dans le cadre de sa compétence « spectacle vivant », il pourrait prendre en charge :

- la gestion des associations culturelles et artistiques intercommunales afin de coordonner les projets associatifs et professionnels liés à la culture ;
- les résidences d'artistes afin de conforter la dynamique du centre culturel. Prendre en charge le logement des artistes professionnels permettrait en effet à l'EPCC d'assurer une programmation sur le long terme.

Étant à vocation industrielle et commerciale, il se destine à la programmation de spectacles vivants et non pas à la gestion du patrimoine de la Communauté de Communes, contrairement aux établissements publics administratifs. Cependant, le cas du Pôle Cuir invite à reconsidérer la situation présente car il peut être perçu comme un projet structurant du territoire communautaire. Son rayonnement est en effet amené à dépasser les limites de Saint-Junien et à s'étendre sur l'ensemble du territoire régional, voire national. La collectivité n'a donc pas vocation à porter seule un tel projet. Une des solutions envisageables serait d'élargir les compétences de l'EPCC afin que ce projet dispose de ses propres ressources financières et humaines.

C. La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

La collectivité peut également choisir de créer un atelier relais. Le principe de l'atelier relais est de proposer des locaux équipés à un coût peu élevé. Il se distingue de la pépinière d'entreprises par le fait qu'il n'accueille pas seulement des entreprises en création, mais également des entreprises déjà établies, cherchant à conforter leur développement. Dans ce cas, la collectivité a le choix entre deux attitudes : conserver ou déléguer la gestion de l'atelier relais.

Conserver la gestion de l'atelier relais, pratique assez courante pour une collectivité, signifie qu'elle a la possibilité d'établir un contrat avec l'entreprise fixant, d'une part, les modalités de gestion





du site, et d'autre part, un certains nombres d'objectifs à atteindre pour l'entreprise. Toutefois, si elle préfère ne pas se charger de la gestion de ces activités économiques, elle a la possibilité de déléguer la gestion de l'atelier relais à la CCI.

Enfin, la collectivité peut également solliciter l'intervention de la CCI pour organiser des visites d'usines.

D. L'Office Public d'Habitat à Loyer Modéré (OPHLM) et l'Office Départementale d'Aménagement et de la Construction (ODAC)

Les offices d'HLM et l'ODAC sont des bailleurs sociaux chargés de gérer des bâtiments appartenant à une collectivité et destinés à la location ou à l'accession à la propriété de personnes ne dépassant pas un certain plafond de revenus.

Si la collectivité décide d'implanter des logements sociaux sur les bords de Vienne, elle peut choisir de faire appel à l'OPHLM de Saint-Junien ou à l'ODAC, un bailleur social propre au département de la Haute-Vienne.

Cependant, dans le cas des friches industrielles, implanter des logements sociaux ne paraît pas être la meilleure solution. Tout d'abord, l'ampleur des travaux à réaliser ne s'accorde pas avec la création de logements à loyers modérés. En outre, l'architecture des anciennes mégisseries se prête davantage à l'aménagement de logements spacieux, car seules de vastes pièces permettent de conserver les façades à l'identique, sans rajouter d'ouvertures. Enfin, la demande à laquelle l'OPHLM de Saint-Junien doit aujourd'hui répondre, s'oriente vers de petits logements pavillonnaires.

E. Les acteurs privés

Dans le cas présent, les acteurs les plus à même de prendre en charge l'implantation de logements sur les friches industrielles sont les promoteurs privés. Ces derniers achètent le site et l'aménagent selon leur projet.

Afin de préserver une certaine cohérence au sein du projet global de requalification mais également au sein de la politique intercommunale en matière d'habitat, ces acteurs privés devront être consultés dans le cadre de la commission élargie ainsi que lors des débats sur le PLH.

Le fait de confier la gestion de certains projets à des acteurs locaux contribue à pérenniser l'action communautaire. A chaque acteur partenaire du projet correspond un public destinataire spécifique. Diversifier les organismes présents sur le site permet donc de multiplier la promotion de ces espaces auprès de la population et d'attirer ainsi un nombre croissant d'utilisateurs.



III. Les utilisateurs

Un des objectifs de la réhabilitation des friches industrielles est de ranimer les bords de Vienne, d'amener la population à fréquenter de nouveau les berges et les anciennes mégisseries. Aujourd'hui, ce lien entre la Vienne et les habitants ne peut plus être assuré comme au début du siècle par une activité unique ; il doit être recréé autour de plusieurs centres, afin d'assurer un développement durable du site. C'est en effet la conjugaison de différentes activités qui permet de toucher un public large et d'assurer une dynamique tout au long de la journée.

Ainsi, une triple diversité distingue les utilisateurs des friches :

- leur origine, car les activités prévues sont destinées à l'ensemble de la population du territoire communautaire, voire régional ou national ;
- leurs pratiques, car les friches font cohabiter des activités de différente nature : professionnelle et de détente, des espaces verts et des espaces culturels ;
- leur type de fréquentation des sites que ce soit tout au long de la journée ou de l'année, car certains bâtiments sont occupés en permanence, d'autres sont utilisés à des heures précises de la journée, ou bien encore ne servent que lors de manifestations ponctuelles.

Cette dynamique générale est portée par quatre types d'activités : l'économie, le résidentiel, le culturel et enfin ce qui a trait à l'environnement et au paysage. Nous allons à présent définir, activité par activité, quelles sont les caractéristiques propres à chaque type d'utilisateur.

A. L'activité économique

L'implantation de nouvelles activités économiques a pour objectif principal de participer à la diversification du tissu économique du territoire communautaire. Les friches destinées à accueillir à nouveau de l'activité industrielle peuvent en effet se prêter à l'implantation de différents types d'entreprises : de l'artisanat, des activités industrielles traditionnelles (comme une tannerie) ou non, et des activités tertiaires.

Le choix des entreprises devra cependant prendre en compte deux paramètres majeurs :

- la taille des sites : les volumes des anciens bâtiments industriels se prêtent à l'accueil d'activités secondaire et tertiaire. Cependant, il est difficile d'agrandir ces bâtiments ; la présence de la zone inondable, de la route au nord et de la Vienne au sud limite l'extension des locaux. Ces sites doivent donc être destinés en priorité à des PME ou PMI, qui pourraient se satisfaire de la surface bâtie existante.
- l'accessibilité aux sites : actuellement, seule la route des bords de Vienne dessert l'ensemble des friches industrielles. Cette voirie est suffisamment large pour permettre le passage d'un camion, mais elle demeure trop étroite et trop proche des autres habitations pour être empruntée par un nombre important de véhicules. L'activité implantée ne doit donc pas être tributaire du transport régulier de produits en quantité trop élevée.

Aujourd'hui les entreprises susceptibles d'être intéressées par le site des friches industrielles sont d'une part les PME PMI déjà installées sur le territoire communautaire et recherchant des locaux plus grands, et d'autre part des PME PMI implantées sur l'agglomération limougeaude et nécessitant également des bâtiments plus vastes et un terrain moins cher.

Ce type d'entreprise génère une activité diurne régulière. La difficulté consiste à fixer les salariés et tout particulièrement les cadres sur le territoire communautaire. Ces derniers ne trouvent pas une offre de logements sur la CCVG susceptibles de les détourner de Limoges.





B. L'activité résidentielle

La création de logements sur les friches a pour objectif de diversifier l'offre résidentielle de Saint-Junien. La réhabilitation des anciennes mégisseries en habitations permet en effet de créer des logements intermédiaires et de standing, privatifs ou en location, qui font aujourd'hui défaut sur son territoire. Ces résidences sont destinées à deux types d'utilisateurs :

- ✦ les ménages saint-juniauds, désireux d'acquérir un logement individuel, privatif et agrémenté d'un espace vert ;
- ✦ les ménages limougeauds, tout particulièrement les cadres qui travaillent sur Saint-Junien mais logent à Limoges. Afin d'attirer et de fixer ces catégories sociales aisées, la commune doit diversifier son parc de logements et proposer des habitations de caractère. Bâties dans un environnement naturel de qualité, les anciennes mégisseries qui ont conservé les caractéristiques des bâtiments industriels du début du siècle se prêtent à l'accueil de logements de standing.

La présence d'habitations en bord de Vienne garantit une animation permanente des anciennes friches industrielles. La difficulté consistera donc à faire cohabiter cet usage permanent avec des activités plus ponctuelles comme des manifestations sportives ou culturelles, ou simplement la fréquentation de sentiers piétonniers le long de la Vienne. En effet, si les riverains peuvent se plaindre des désagréments causés par le passage de promeneurs, ces derniers peuvent en retour revendiquer un meilleur accès aux berges.

C. Les activités culturelles

Les activités culturelles implantées sur les friches industrielles ont vocation à créer une animation pour un large public tout au long de l'année. Les équipements culturels répondent à deux objectifs : assurer la dynamique quotidienne du territoire communautaire, et participer à sa promotion à l'échelle du territoire régional voire national.

La création d'un pôle associatif permet d'assurer l'animation quotidienne du territoire. En effet, en regroupant l'ensemble des associations et en implantant des résidences d'artistes, cela offre la possibilité de générer une activité quotidienne et durable sur le site, activité animée tour à tour par des pratiques culturelles, artistiques ou sportives. Ce pôle associatif est essentiellement destiné à rassembler les habitants de la Communauté de Communes, quelque soit leur âge, leurs centres d'intérêts ou leur pratique.

Le Pôle Cuir, quant à lui, est tourné vers un public plus large. Il est chargé de promouvoir l'histoire, l'identité et l'originalité du territoire intercommunal sur l'ensemble du Limousin. De plus, sa dimension de recherche et formation offre la possibilité d'élargir sa fréquentation à l'échelle nationale. En effet, si le Pôle Cuir met en place un espace d'apprentissage, il sera le seul à offrir une telle formation en France ; ce qui implique que son rayonnement s'étendra ainsi à l'ensemble du pays.

Les utilisateurs de ces activités culturelles assureront une animation des sites principalement concentrée le soir et les jours de repos. La difficulté consistera ici à maintenir la dynamique de ces activités dans le temps, c'est-à-dire à les renouveler afin de conserver l'intérêt des visiteurs.

D. Les activités liées à l'environnement et au paysage

Les activités liées à l'environnement et au paysage ont une dimension plus locale. Elles sont davantage destinées à accueillir les habitants du territoire communautaire et à bénéficier d'un tourisme de proximité.





Les espaces verts publics et les cheminements piétonniers, assurant la liaison entre les bords de Vienne et le centre-ville, sont essentiellement créés pour les habitants de la Communauté de Communes, et tout particulièrement ceux de Saint-Junien.

Les circuits de randonnées sont davantage destinés à être utilisés par l'ensemble des habitants de la Communauté de Communes ainsi que par les personnes résidant dans les communes alentours, puisque ces circuits de randonnées peuvent être reliés au GR 654, qui passe à l'est de la CCVG.

Ces activités assurent également un usage ponctuel des sites. L'originalité de cette fréquentation est qu'elle concerne la totalité des friches industrielles. Les utilisateurs des cheminements piétons parcourent en effet l'ensemble de ces sites.

Si la mixité fonctionnelle est une des forces du projet de requalification des friches, elle véhicule aussi son lot de contraintes. La cohabitation d'activités peut en effet provoquer des conflits d'usage. Il faudra attacher une attention toute particulière aux gênes que peuvent occasionner le voisinage d'activités professionnelles, ludiques et de logements.





CONCLUSION

Le coût de la réhabilitation des friches industrielles est le principal obstacle à la mise en œuvre de l'opération. Les collectivités sont freinées par les sommes colossales mises en jeux. Pourtant, elles ne sont pas seules à financer de tels travaux, car de nombreux organismes publics et privés sont susceptibles de participer à ce type d'opération via des subventions. En moyenne, toutes aides confondues, les opérations de requalification de friches industrielles peuvent espérer être subventionnées à hauteur de 60%. Un tableau récapitulatif se trouve en annexe et résume, action par action, l'ensemble des taux de subvention octroyés.

Cependant, cette situation est appelée à évoluer. En effet, la participation de l'Europe diminuera probablement dans les années à venir car le nouveau programme européen pour 2007-2013 sera davantage orienté vers les nouveaux pays entrants. Les mesures de soutien aux régions en reconversion ne seront ainsi pas reconduites sur le Limousin. Il est aujourd'hui trop tôt pour estimer quelle sera la participation financière de l'Europe dans un tel projet. C'est pourquoi, en conclusion du dossier « Propositions d'aménagement », le financement de notre scénario type sera développé selon deux hypothèses : le maintien des financements européens et l'arrêt du programme de subventions pour le Limousin.

Généralement, les subventions sont attribuées par type d'activités (économie, tourisme, habitat, ...) ; il paraît donc intéressant de partitionner les différents aménagements. Ainsi, réaliser deux opérations distinctes destinées à implanter des logements plutôt qu'une seule, permettrait d'obtenir plus de subventions. Cette démarche ne peut cependant pas se décliner à une trop petite échelle, car il est essentiel de conserver un projet global et cohérent de mise en valeur des bords de Vienne.

L'incertitude qui caractérise l'attribution des subventions — notamment des aides européennes — ne doit pas entraver l'action de la CCVG. Au contraire, il est impératif que le comité de pilotage élargi se réunisse au plus vite pour définir quelles sont ses priorités et quelle programmation elle souhaite engager. Cette étape lui permettra, d'une part, d'amorcer un travail d'information auprès des organismes subventionneurs, et d'autre part, de pouvoir réagir rapidement dès que les fonds européens seront redistribués et que la programmation pour 2007-2013 sera établie.



QUATRIEME PARTIE

Dans quel cadre légal est-il possible d'intervenir?





INTRODUCTION

La requalification des friches industrielles de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne, comme nous venons de le voir, fait intervenir une multitude d'acteurs et sera encadrée par un comité de pilotage élargi.

La réalisation de ce projet est néanmoins conditionnée par des contraintes naturelles ou bien liées à l'activité humaine comme l'a précédemment établi notre diagnostic (cf. « 3^{ème} partie : Un patrimoine industriel à l'abandon »). De ces contraintes découlent des mesures législatives et réglementaires qui viennent encadrer toute opération. Ce cadre légal concerne l'environnement du site (environnement urbain et occupation humaine), les sites proprement dits de friches industrielles (pollution et état des bâtiments) et les affectations choisies pour chaque immeuble (habitat, activité économique, accueil du public, espace vert et chemins de randonnée, seuil hydroélectrique). La partie qui suit répertorie des références législatives et réglementaires sans les détailler. Ce travail est, normalement, réalisé par le maître d'œuvre, mais cette compilation permet à la CCVG, maître d'ouvrage, de prendre conscience des contraintes légales qui influenceront fortement le coût et la durée du projet.

Ainsi, nous distinguerons les contraintes relatives au fait urbain et à l'occupation humaine, puis celles relatives à l'état actuel des friches industrielles, et enfin celles qui s'appliquent à n'importe quelle opération de construction et de réhabilitation.

Nota bene : chaque contrainte est traitée de manière thématique en suivant la trame suivante :

- explication et / ou justification des procédures à respecter
- liste des textes de référence venant encadrer cette procédure (objet du texte : articles, *code*)





I. Les contraintes liées au fait urbain et à l'occupation humaine

Les friches industrielles ne sont pas isolées. Elles s'inscrivent dans l'organisation urbaine de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne, et leur requalification doit prendre en compte les contraintes qu'imposent leur environnement proche : l'occupation humaine, le fait urbain, la présence de monuments historiques. Le *Code de l'Urbanisme* et les PLU réglementent une partie des actions qui peuvent avoir lieu sur les friches. Elles sont également conditionnées par les contraintes résultant de la proximité de monuments historiques.

A. Le Code de l'Urbanisme et le PLU

A.1. Le PLU

Document réglementaire local, le PLU donne les principales orientations d'aménagement pour des quartiers ou des secteurs et peut préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics. Il comporte un règlement qui fixe les règles générales de construction et d'équipement des terrains, ainsi que les servitudes d'utilisation du sol.

1. Compatibilité des opérations d'aménagement avec le PLU

Toute opération d'aménagement doit être compatible avec les orientations définies dans le PADD. Celui-ci précise diverses dispositions concernant (art. R 123-3, *Code de l'Urbanisme*) :

- la préservation et le développement des centres-villes et des centres de quartiers, et la création de nouveaux centres ;
- la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs ;
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers, pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- l'aménagement des entrées de ville ;
- la préservation des paysages.

2. Les servitudes d'utilisation du sol

Elles permettent de délimiter des zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles...) afin d'appliquer les orientations d'aménagement présentées dans le PADD. Elles réglementent les points suivants : interdiction de construire, affectation des sols selon les usages principaux ou la nature des activités, destination et nature des constructions autorisées, sur l'aspect des bâtiments, les volumes, la qualité architecturale, etc. (art. L 123-1 et R 123-9, *Code de l'Urbanisme*).

Réglementation particulière :

- Règles propres aux zones urbaines : art. L 123-2, *Code de l'Urbanisme*
- Règles propres aux zones à protéger en raison de la qualité du paysage : art. L 123-4, *Code de l'Urbanisme*
- Précisions apportées par le PLU dans les ZAC : art. L 123-3, *Code de l'Urbanisme*

Densité :

Chaque zone fixe un Coefficient d'Occupation du Sol (COS), c'est-à-dire la densité de construction admise, pour chaque zone.

- Mode de calcul et modalités d'application du COS : art. R 112-1, R 112-2 et R 123-10, *Code de l'Urbanisme*

Emplacements réservés :

- Droit de délaissement des propriétaires : art. L 123-17, *Code de l'Urbanisme*

3. Les annexes du PLULes Servitudes d'Utilité Publique :

- Annexe du PLU : art. R 127-1, *Code de l'Urbanisme*
- Liste des servitudes obligatoires : *Code de l'Urbanisme*, annexe de la partie réglementaire, Livre I, Titre II, chapitre VI

Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi)

- Annexe du PLU et opposabilité au tiers : art. L 562-2, *Code de l'environnement*
- Contrôle des travaux de construction réalisés dans le périmètre du PPRi : art. R 430-3, *Code de l'Urbanisme*

A.2. Permis de construire et de démolir**1. Permis de construire**

Avant toute réhabilitation importante ou nouvelle construction, le permis de construire doit être demandé (art. L 421-1, *Code de l'Urbanisme*). Il est délivré en fonction de la concordance ou non avec les documents d'urbanisme, de l'environnement de la future construction, et des VRD.

Démarche et instruction du permis de construire :

- art. L 421-2 à L 421-2-8 *Code de l'Urbanisme*
- art. R 421-2 à R 421-2-8 *Code de l'Urbanisme*
- art. R 421-21 à R 421-24 *Code de l'Urbanisme*

Délivrance ou non en fonction des documents d'urbanisme :

- Compatibilité avec le PLU : art. R 111-15 *Code de l'Urbanisme*
- Conditions d'obtention dans les zones inondables : art. R 421-38-14, *Code de l'Urbanisme*
- Autorisation à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques selon l'avis simple ou conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) : art. R 421-38-4, *Code de l'Urbanisme*

Délivrance ou non en fonction de l'environnement de la future construction :➤ **Intégration dans le paysage**

- Contraintes d'implantation et de volume à respecter : art. R 111-16 à 19, *Code de l'Urbanisme*
- Intégration dans le paysage et aspect des constructions : art R 111-21 à 24 *Code de l'Urbanisme*





- Circulaire n°94-54 de 1994 qui traite du volet paysage du permis de construire
- **Intégration par rapport à l'occupation humaine**
 - Selon si la construction porte atteinte ou non à la salubrité et à la sécurité publique : art. R 111-2, *Code de l'Urbanisme*
 - Exposition ou non à des nuisances graves comme le bruit : art. R 111-3-1, R 111-5 à 6, *Code de l'Urbanisme*
 - Risque de compromettre la mise en valeur ou la conservation d'un site archéologique : art. R 111-3-2, *Code de l'Urbanisme*
- **Intégration dans un cadre naturel**
 - Dans certains cas en fonction de la création ou du maintien d'espaces vert : art. R 111-7, *Code de l'Urbanisme*
 - Si la construction est dommageable ou non pour l'environnement : art. R 111-14-2, *Code de l'Urbanisme*

Délivrance en fonction des VRD :

- **Réseaux**
 - Réseau d'eau et évacuation des eaux usées : art. R 111-8 à 11, *Code de l'Urbanisme*
 - Raccord des eaux usées industrielles au réseau adéquat, et capacité de la station d'épuration à accueillir de nouveaux effluents : art. R111-12, *Code de l'Urbanisme*
- **Voirie**
 - Liée à la qualité de la desserte et de l'existence de stationnement : art. R 111-4, *Code de l'Urbanisme*

2. Permis de démolir

Demande et instruction du permis de démolir :

- Demande du permis de démolir : art. R 430-1 à 6, *Code de l'Urbanisme*
- Instruction du permis de démolir : art. R 430-7 à 11, *Code de l'Urbanisme*

Cas spécifiques d'obtention du permis de démolir :

- Dans quel cas il est obligatoire : art. L 430-1 à 3, *Code de l'Urbanisme*
- Si le bâtiment menace ruine : art. L 430-6, R 430-26 et 27, *Code de l'Urbanisme*, et art. L 611-1 à 6, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Il est soumis à autorisation de l'ABF quand l'immeuble est à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques

B. La protection du patrimoine

Les friches ne sont ni inscrites ni classées au titre des monuments historiques et ne font pas l'objet d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). A cet égard la protection de leur patrimoine bâti ne fait l'objet d'aucune réglementation particulière.

Seule une partie des friches industrielles se situe dans un périmètre de protection de monuments historiques. Une procédure existe : les opérations de restaurations immobilières. Elles peuvent être mises en place sur le site étudié après enquête publique.





B.1. Périmètre de protection des monuments historiques

C'est un périmètre de 500 m de rayon où toute construction, démolition, réhabilitation externe sont soumises à l'avis de l'ABF. Celui-ci donne un avis simple ou conforme selon :

- la visibilité de l'immeuble ou du terrain depuis le monument historique ;
- si l'immeuble ou le terrain est visible en même temps que le monument classé.

L'ABF donne son avis sur le choix des matériaux, sur l'arrangement des façades et des ouvertures, sur la forme des ouvertures, etc....

Démarche à suivre pour l'obtention du permis de construire :

- art. R 421-38-3, R 421-38-4 et R 421-38-6, *Code de l'Urbanisme*

B.2. Périmètre de restauration immobilière

Les opérations de restauration immobilière consistent à réaliser des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition sur un immeuble ou un ensemble d'immeubles. Le périmètre de restauration immobilière est délimité après délibération du conseil municipal et enquête publique (art. L 313-4, *Code de l'Urbanisme*).

Procédure de l'enquête publique

- Réalisation de l'enquête publique et étude du site : art. L 313-4-1, *Code de l'Urbanisme*
- Modalités précises de l'enquête publique : art. R 313-24 à 26, *Code de l'Urbanisme*
- Possibilité pour un EPCI d'être compétent après délégation de la commune : art. L 313-4-2, *Code de l'Urbanisme*

Travaux autorisés :

Les travaux autorisés dans ce périmètre sont (art. R 313-27, *Code de l'Urbanisme*) :

- Réparation, assainissement, aménagement, installation d'équipements de confort
- Transformation ou réfection de bâtiments
- Démolition totale ou partielle de constructions
- Constructions additionnelles

Délégation des travaux par la collectivité aux propriétaires :

- Possibilité de subordonner les travaux : art. R 313-28, *Code de l'Urbanisme*
- Démarche à suivre : art. R 313-29 et 30, *Code de l'Urbanisme*

En somme, la zone des friches industrielles est soumise à une réglementation précise en lien avec le fait urbain et l'occupation humaine. Celle-ci est essentiellement présente dans les documents d'urbanisme. La protection du patrimoine est surtout restrictive dans le périmètre des monuments historiques. Mais le Code de l'Urbanisme fournit aussi des règles pour la requalification : outils du PLU et périmètre de restauration.





II. Les contraintes spécifiques à la réhabilitation de friches industrielles

Les friches industrielles sont polluées car les industries employaient, dans leur processus de fabrication, des produits chimiques polluants. En outre, elles ont été construites ou modifiées avec des matériaux contenant de l'amiante ou du plomb qui sont maintenant interdits dans toute construction. Des démarches d'évaluation de la contamination des sites, par l'amiante ou le plomb, doivent être entreprises afin de mesurer le niveau de pollution et ainsi d'engager des travaux de dépollution. En outre, lors de ces travaux et de la démolition, les déchets doivent être triés selon leur nocivité et traités suivant la réglementation en vigueur.

A. La dépollution

A.1. La dépollution du sol

La protection du sol ne fait pas l'objet d'une législation particulière à l'instar de l'eau ou de l'air. Les seuils de dépollution à atteindre pour chaque substance ne sont pas légiférés. Il est seulement indiqué que le site doit être remis en état tel qu'il ne s'y manifeste aucun danger pérenne pour les personnes ou l'environnement ; ce qui fixe donc le degré de dépollution est le plus souvent la destination future du bâtiment.

1. Les études d'évaluation de la pollution du sol

Des études sont obligatoires en préalable à toute vente et tous travaux de réhabilitation ou de démolition, afin de déterminer quels sont la nature de la pollution, son importance, son impact et les travaux de dépollution à entreprendre. Il existe deux types d'études :

- le **pré-diagnostic** qui détermine l'ampleur de la pollution et les études à réaliser. Un cahier des charges est édité par l'ADEME.
- le **diagnostic** qui est défini dans les circulaires des 3 et 18 avril 1996 et 10 décembre 1999 et qui peut être complété par « une campagne légère de prélèvements et d'analyses sur le site et éventuellement dans son voisinage » (circulaire du 3 avril 1996). Il s'accompagne d'une Évaluation Simplifiée des Risques (ESR) qui détermine le danger de la source de pollution, le risque d'extension de la zone de pollution et la sensibilité par rapport à elle des cibles potentielles (faune, flore...). Le site est alors classé et entraîne une Évaluation Détaillée des Risques (EDR) quand le site est considéré comme pollué. Ce document correspond à un diagnostic plus poussé. La réalisation de ces études s'appuie sur des guides méthodologiques référencés dans les textes législatifs.

2. Dans les cas d'une réhabilitation

Les principes de dépollution sont imposés par la circulaire du 10 décembre 1999. Ils permettent de fixer les objectifs à respecter en matière de santé, environnement, évaluation des doses toxiques... Ils mettent l'accent sur l'information du public et sur l'affectation ultérieure du site. En outre, une demande d'autorisation est indispensable (loi de 1975 sur les installations classées).



3. Mesures et méthodes

Mesures de la pollution et de la dépollution :

Elles se font grâce à deux valeurs guide :

- la Valeur de Définition du Sous-Sol (VDSS) : elle mesure la nature de la substance du sol ;
- la Valeur de Constat d'Impact (VCI) : elle définit le type d'usage du sol.

Elles mesurent le degré de pollution d'un sol et le risque chronique que cette pollution engendre pour la santé des populations.

Des valeurs à atteindre de dépollution ont été déterminées selon la destination du site. Elles sont présentées dans le guide méthodologique, référencé par les textes réglementaires et élaboré par le MATE (Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement) en 1997: (*Gestion des sites (potentiellement) pollués : les guides relatifs à l'évaluation simplifiée des risques d'un site*, éditions du BRGM).

Méthodes de dépollution :

Trois méthodes de dépollution existent :

- La dépollution hors site : les sols et les eaux pollués sont extraits et sont traités dans un centre de décontamination où le sol est remis en état.
- La dépollution directe sur le site : les sols sont traités sans les extraire mais il peut ne pas être dépollués de manière homogène.
- La dépollution foraine : un atelier de décontamination est installé sur le terrain et les sols sont extraits et traités sur place.

Le choix de la méthode de dépollution dépend le plus souvent des gênes occasionnées sur l'environnement et de la distance à parcourir lors de la dépollution hors site.

4. Place de l'État dans la procédure de dépollution

Rôle de l'État :

- Procédure pour contraindre le propriétaire (qu'il soit connu ou non) à réhabiliter un site pollué : circulaires des 4 et 7 juin 1996
- Instauration de SUP sur les terrains pollués : art. 7-5 de la loi du 19 juillet 1976
- Défaillance des responsables de la pollution et rôle de l'ADEME : circulaires du 31 mars 1998 et du 11 mars 1999

Dans certains cas :

- Aide à la dépollution : art. L 541-3, *Code de l'Environnement*
- Financement des sites industriels « orphelins » ou dont les propriétaires ne sont pas solvables : loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier »

Responsabilité financière du pollueur :

- ✦ Principe du pollueur/payeur (en cas de pollution, l'exploitant est engagé financièrement dans l'opération de dépollution) : directive européenne 2004/35/CE du 21 avril 2004.

A.2. Dispositions relatives à différents matériaux

1. Dispositions relatives au plomb

L'utilisation du plomb dans la composition des peintures est interdite depuis 1946, mais il en a été vendues jusque dans les années cinquante afin de liquider les stocks ; la probabilité de trouver de la peinture au plomb est forte. La réglementation détaille les démarches de recherche et de surveillance ainsi que les conditions des travaux.





Modalités relatives aux démarches de recherche :

Le préfet lance un diagnostic sur le risque d'intoxication au plomb lorsque (art. R 1334-3, *Code de la Santé Publique*) :

- un cas de saturnisme est avéré ;
- en cas de présence de peinture au plomb.

Un constat de risque d'exposition au plomb est alors dressé. Il « *présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Est annexée à ce constat une notice d'information dont le contenu est précisé par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction* » (art. L 1334-5, *Code de la Santé Publique*). Ses modalités de réalisation sont définies dans les art. R 1334-11 à 13 du *Code de la Santé Publique*.

A la suite de ce constat est mise en place une zone à risques d'exposition au plomb. Son plan est déterminé par le préfet (art. R 1334-9, *Code de la Santé Publique*). Celui-ci préconise aussi les travaux à réaliser et informe le ou les propriétaires et les occupants de l'immeuble concerné (art. R 1334-4, *Code de la Santé Publique*).

Modalités des travaux :

- Valeurs relatives aux travaux d'urgence ordonnés par le préfet : arrêté du 12 juillet 1999, *Code de la Santé Publique*
- Conditions des travaux : art. R 1334-6, *Code de la Santé Publique*
- Contrôle après les travaux : art. R 1334-5, *Code de la Santé Publique*
- En cas d'absence de propriétaire : art. R 1334-6, *Code de la Santé Publique*

Taux limite en plomb :

- Dans les lieux de travail : art. R 232-5-5, *Code du Travail*, et décret n°88-120 du 1^{er} février 1988.

2. Dispositions relatives à l'amiante

Les bâtiments des friches présentent de l'amiante. Une expertise est nécessaire afin de dégager l'ampleur de la contamination des locaux et d'évaluer les travaux de désamiantage. La réglementation qui suit détaille les démarches que doit effectuer le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre pour lancer la procédure de décontamination.

Constat de la présence ou de l'absence d'amiante réalisé par le propriétaire :

- Obligatoire pour tout immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 : art. R 1334-24, *Code de la Santé Publique* (Remarque : selon les immeubles, les modalités de ce constat sont différentes)

Pour tout immeuble bâti, à l'exception des immeubles à usage d'habitation n'ayant qu'un seul logement :

Le propriétaire, privé ou public, doit réaliser une recherche de présence de flocage, de calorifugeage et de faux-plafond.

► **Modalités de recherche**

- Modalités de la recherche (qui et quoi) : art. R 1334-15, *Code de la Santé Publique*
- Si la présence d'amiante a été révélée, une grille d'évaluation doit être réalisée. Les critères sont « *l'accessibilité du matériau, son degré de dégradation, son exposition à des chocs et vibrations ainsi que l'existence de mouvements d'air dans le local* » : art. R 1334-16, *Code de la Santé Publique*
- Conditions de mesure du taux d'amiante et qui mesure : art. R 1334-18, *Code de la Santé Publique*





- Selon le résultat de la grille, la surveillance ou des travaux doivent être réalisés : art. R 1334-17, *Code de la Santé Publique*

► **Conditions des travaux**

- Conditions des travaux : art. R 1334-18, alinéa 4, *Code de la Santé Publique*
- Conditions de prorogation du délai des travaux pour les immeubles de grande hauteur et ceux accueillant du public : art. R 1334-19, *Code de la Santé Publique*
- Contrôle des travaux réalisés après leur achèvement : art. R 1334-21, *Code de la Santé Publique*

► **Modalité de surveillance après les travaux**

- Le propriétaire doit conserver et mettre à jour un dossier technique amiante : art. R 1334-22, *Code de la Santé Publique*

Pour tous les immeubles de grande hauteur, de bureaux, recevant du public, à vocation industrielle et agricole, les locaux de travail et les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation :

Un **dossier technique « amiante »** doit être réalisé. C'est un diagnostic qui rend compte de la localisation des produits et matériaux amiantés, de leur état, de leur date de retrait et des mesures mises en œuvre, des procédures de sécurité envers ces matériaux ainsi que des modes de gestion et d'élimination des déchets. Chacun fait l'objet d'une fiche récapitulative.

► **Dossier technique amiante**

- Définition du dossier amiante et de son contenu : art. R 1334-26, art. R 1334-28, *Code de la Santé Publique*
- Date de remise du dossier amiante selon les usages du bâtiments : art. R 1334-25, *Code de la Santé Publique*
- Demande de prorogation de la remise du dossier : art. R 1334-19, *Code de la Santé Publique*
- Modalités de communication du dossier technique « amiante » : art. R 1334-28, *Code de la Santé Publique*

► **Information des tiers**

- Dans tous les cas, les propriétaires doivent procéder à un repérage et faire mention des produits et matériaux amiantés au maître d'œuvre avant toute démolition : art. R 1334-27, *Code de la Santé Publique*
- En cas de vente de tout immeuble bâti dont le permis de construire a été réalisé avant le 1^{er} janvier 1997, un constat de l'absence ou de la présence d'amiante doit être constitué : art. R 1334-24, *Code de la Santé Publique*

B. Gestion des déchets et démolition

Les travaux de démolition produisent des déchets nocifs, liés à la pollution initiale du site qu'il faut retraiter par recyclage ou enfouissement, mais aussi des déchets inertes. La démolition se déroule souvent en trois étapes : élimination des déchets dangereux comme le plomb ou l'amiante, puis celle des matériaux et éléments du second œuvre et enfin, la structure de l'immeuble est abattue. En parallèle, les déchets sont triés et valorisés.

B.1. Classement des déchets

Les déchets sont classés en trois catégories selon leur nocivité :

- les déchets dangereux (amiante, plomb...) ou DIS (Déchets Industriels Spéciaux). Ils font l'objet de traitements particuliers, et sont traités dans les installations de classe I. Ils sont





déterminés grâce à une « liste des propriétés des matériaux dangereux » dont les critères sont fixés par l'annexe 1 du décret n° 2002-540 du 18 avril 2002, complétés par ceux de l'annexe 2 de la même loi.

- les Déchets Industriels Banals (DIB). Ils sont ni dangereux ni inertes. Ils proviennent souvent du second œuvre. Ils sont traités dans les installations de classe II.
- Les déchets non dangereux inertes ou DI (Déchets Industriels). Ils ne présentent pas de difficulté de stockage et sont traités dans les installations de classe III.

Textes de référence :

- Avis du 11 novembre 1997 relatif à la nomenclature des déchets
- Décret n°97-517 du 15 mai 1997 relatif à la classification des déchets dangereux

B.2. Traitement des principaux déchets dangereux : plomb et amiante

1. Élimination des déchets en plomb

Les canalisations en plomb :

Les canalisations en plomb sont traitées dans les installations de classe I.

Les peintures au plomb :

Lorsque le diagnostic décrit précédemment est positif, et que les peintures sont accessibles et en mauvais état, des travaux de réfection ou de démolition doivent avoir lieu. La première solution, le confinement, consiste à recouvrir les parties contaminées à l'aide de contre cloisons. La démolition peut entraîner le décapage des parois qui permet de rendre le support propre et d'être déposé dans une décharge de type III, mais qui renforce les mesures de protection du chantier. Les déchets en plomb sont déposés dans les installations de type II ou III selon la teneur en plomb.

2. Élimination des déchets amiantés

Dans tous les cas, déchets amiantés friables ou non, le propriétaire des locaux dans lesquels des travaux de désamiantage ont été effectués reste responsable des déchets tant qu'ils ne sont pas éliminés : pendant le transport et jusqu'à ce qu'ils soient acceptés par la décharge de classe I ou III ou bien par l'usine de vitrification. Le propriétaire reste responsable du contenu des sacs et peut être attaqué en cas de non-conformité. Dans le cas de traitement des déchets par vitrification, le propriétaire des déchets est dégagé de toute responsabilité.

Déchets amiantés friables :

Dans l'appellation « déchets », il faut entendre, en plus des déchets d'amiante, tous les matériaux, matériels et équipements qui ont été en contact avec de l'amiante.

Les déchets devront être conditionnés de manière totalement étanche : ils devront être enfermés dans des sacs étanches en matière plastique agréés pour cet emploi au niveau de la zone de travaux. Ce sac sera douché et enfermé dans une zone de décontamination dans un second sac étanche. Les sacs devront être étiquetés selon les normes en vigueur et avec le mot « Amiante » clairement visible. L'élimination des déchets friables se fait par enfouissement en décharge de classe I ou par vitrification.

Ces procédures d'élimination des déchets sont réglementées par :

- La circulaire n° 96-60 du 19 juillet 1996, *Code de l'Environnement*
- La circulaire n° 97-0320 du 12 mars 1997, *Code de l'Environnement*





Déchets amiantés non friables :

Les déchets amiantés non friables correspondent aux déchets tel que l'amiante ciment et le vinyl-amiante.

Les déchets sont mis en palette ou en caisse selon les cas, puis déposés dans une benne recouverte d'une bâche. Un contrôle visuel de son contenu doit être toujours possible. L'étiquetage « Amiante » doit être visible. Ces déchets sont éliminés par enfouissement en alvéoles dédiées aux déchets de matériaux non friables contenant de l'amiante, dans les installations de stockage de classe II ou de classe III pourvues de ce type d'alvéoles.

Les textes référents pour cette procédure sont :

- La circulaire n° 97-15 du 9 janvier 1997, *Code de l'Environnement*
- La circulaire n° 97-0321 du 12 mars 1997, *Code de l'Environnement*

3. Traçabilité des déchets dangereux

L'entrepreneur devra remettre au maître d'ouvrage un bordereau afin d'assurer la traçabilité des déchets dangereux et donc de l'amiante. Celui-ci est défini dans l'annexe 2 de la circulaire du 4 janvier 1985 :

- avant le début des travaux : une autorisation de décharge délivrée par le responsable de la décharge ;
- en cours de travaux : le(s) certificat(s) de mise en décharge délivré(s) par le responsable de la décharge.

Pour l'amiante, un bordereau de suivi des déchets contenant de l'amiante (annexé à la circulaire du 9 janvier 1997) devra être complété et suivi par tous les acteurs du chantier de désamiantage : maître d'ouvrage ou maître d'oeuvre, entreprise de désamiantage, transporteur et éliminateur final. L'original sera retourné par l'éliminateur à l'entreprise chargée des travaux.

B.3. Démolition et gestion des déchets de chantier

1. Étude préalable de gestion des déchets

La démolition doit s'accompagner d'une étude préalable sur le site et sur les pollutions éventuelles, sur la composition technique des bâtiments et la quantité de déchets par catégorie, ainsi que sur le choix d'un type de tri à mettre en œuvre sur le chantier. Elle s'accompagne d'une planification de la gestion des déchets de chantiers du bâtiment et des travaux publics, définie dans la circulaire DPPR du 15 février 2000.

2. Gestion des déchets

Tri des déchets :

Les déchets sont triés selon leur catégorie (DIS, DIB ou DI), leur poids, leur volume, etc.... Des lieux de stockage spécifiques sont à prévoir.

Élimination sans valorisation :

Deux possibilités :

- Incinération sans récupération d'énergie
- Centre de stockage de classe I, II ou III.

► **Les centres de tri et de stockage**

- Circulaire DPPR du 5 janvier 1995





- Arrêté du 9 septembre 1997 relatif aux décharges existantes et aux nouvelles installations de stockage
- Arrêté du 18 décembre 1992 relatif au stockage de certains DIS ultimes et stabilisés

Valorisation des déchets :

La loi n°92-646 du 13 juillet 1992 définit la notion de déchet ultime (déchet ne pouvant plus être recyclé). Seuls ces déchets, à partir du 1^{er} juillet 2002, pourront être admis au centre d'enfouissement technique. Cette loi met l'accent sur la nécessité de valorisation des déchets.

Les méthodes de valorisation sont :

- l'incinération avec récupération d'énergie ;
- le recyclage (pour le bois, les métaux et les déchets inertes) ;
- le réemploi à travers la filière de traitement des déchets dangereux.

Transport des déchets :

Le décret n°98-679 du 30 juillet 1998 oblige de faire une déclaration à la préfecture pour tout transport de déchets de plus de 500 kg (niveau plancher abaissé à 100 kg pour les déchets dangereux).

En cas de transport d'amiante friable, il faut tenir compte du décret du 1^{er} janvier 2001 sur le transport par route des matières dangereuses.

Les démarches de dépollution et de gestion des déchets sont lourdes mais permettent de rendre un site propre tout en respectant les normes environnementales. Elles sont indispensables aux processus de requalification des sites et leur respect permet de pouvoir redonner une autre vocation à des friches industrielles.



III. Les contraintes liées aux opérations de construction

Les friches industrielles sont réhabilitées dans l'optique de créer une mixité fonctionnelle et de les réintégrer au tissu urbain. Cela signifie implanter de l'habitat, de l'activité économique, des espaces destinés à accueillir du public, des espaces verts, ou des chemins de randonnées. L'implantation de ces activités s'accompagne également d'un cortège de réglementations.

A. Les contraintes générales

Quelque soit la vocation du bâtiment, certaines normes sont les mêmes, comme la procédure du permis de construire qui a été détaillée plus haut. Ces normes sont relatives à l'intégration du bâtiment dans son environnement extérieur : intégration paysagère ou environnementale et raccordement aux réseaux. Le permis de construire est en partie délivré grâce au respect de ces normes. Des règles relatives à la structure même du bâtiment sont aussi communes : ambiances thermique, hygrométrique et acoustique, matériaux, éclairage, aération.

A.1. Normes relatives aux ambiances thermique, hygrométrique et acoustique

1. Ambiance thermique

Une nouvelle réglementation thermique a été mise en place par le décret n°2000-1153 du 29 novembre 2000. Elle préconise de choisir des matériaux isolants adaptés (prendre en compte les températures estivales), et de maîtriser les consommations d'énergie liées en particulier à l'éclairage.

Utilisation raisonnée des énergies :

- Arrêté interministériel du 10 février 1999 dressant la liste des matériels destinés à économiser de l'énergie
- Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'utilisation rationnelle de l'énergie (affichage des consommations par exemple)
- Loi n°80-531 du 15 juillet 1980 traitant des économies d'énergie et de l'utilisation de la chaleur

2. Ambiance hygrométrique

L'ambiance hygrométrique correspond au taux d'humidité du bâtiment. Ce taux est réglementé selon la norme ISO 7730 qui fixe les niveaux de confort satisfaisants. La réglementation thermique de 2000 (énoncée plus haut) fixe des exigences hygrométriques notamment relatives au confort d'hiver et au confort d'été.

3. Ambiance acoustique

Elle est aujourd'hui calculée selon les méthodes de calcul des indices européens d'évaluation de la qualité acoustique des produits et des bâtiments. Le dB (A) est remplacée par le dB pour les bruits intérieurs et extérieurs du bâtiment. Ces méthodes sont relatées dans l'arrêté du 30 juin 1999. Selon la destination du bâtiment les normes acoustiques sont différentes.

Les bruits de voisinage sont eux aussi soumis à réglementation à travers le décret n°95-408 du mois d'avril 1995.





A.2. Normes relatives aux matériaux

Le décret du 20 septembre 1995 fixe une liste des usages potentiels ainsi que la résistance des matériaux de construction. Le choix des matériaux utilisés dans la construction dépend de l'isolation et de l'ambiance thermique, hygrométrique et acoustique de l'immeuble.

A.3. Normes relatives à l'éclairage

Le niveau d'éclairage minimum auquel doivent satisfaire des locaux existants est défini dans le décret n°83-721 d'août 1983. Une série de réglementations existe selon la destination du bâtiment.

A.4. Normes relatives à l'aération

Les bâtiments doivent être ventilés afin de conserver une certaine qualité de l'air. Cette dernière est définie dans la directive du 22 avril 1999 qui fixe les valeurs limites pour le dioxyde de carbone, l'azote, le plomb et les particules dans l'air ambiant.

L'arrêté du 16 novembre 2000 renforce l'obligation de ventilation des locaux et la réglemente. De même les dispositifs diffèrent selon la destination du bâtiment.

B. Les contraintes relatives aux futures destinations des bâtiments

B.1. L'habitat

Les constructions d'habitation sont soumises à une réglementation très précise sur l'hygiène, le confort et la sécurité minimum que doit avoir un logement. Ce cadre légal est édifié dans le but d'éviter l'insalubrité et d'assurer un minimum de sécurité. Un logement est défini comme comprenant « d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances » (art. R 111-1, *Code de la Construction et de l'Habitation*).

Les constructions d'habitations sont également soumises à une réglementation très précise en matière d'incendie afin de permettre, en cas de sinistre, l'intervention des secours.

1. Le minimum requis pour un logement et les immeubles d'habitation collectifs

Surface, volume et équipements minimums d'un logement :

La surface et le volume habitables doivent être respectivement au minimum de 14 m² et de 33 m³ par occupant, pour les quatre premiers habitants, de 10 m² et 23 m³ au moins par habitant supplémentaire (art. R 111-2, *Code de la Construction et de l'Habitation*).

► Équipements minimum afin d'assurer l'hygiène, la santé, le confort et la sécurité des personnes

- Salle d'eau, sanitaires, emplacements réservés à la cuisine : art. R 111-3, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Alimentation en eau potable et installation d'évacuation des eaux usées : art. R 111-3, *Code de la Construction et de l'Habitation*





- Eau chaude et chauffage : art. R 111-6 à 7, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Renouvellement de l'air : art. R 111-9, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Ouverture et éclairage : art. R 111-10, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Résistance des matériaux utilisés : art. R 111-11, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Un garde du corps est obligatoire aux étages autres que le rez-de-chaussée. Conditions : art. R 111-15, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- On doit pouvoir porter dans un logement ou en faire sortir une personne couchée sur un brancard : art. R 111-5, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Distribution des réseaux de télécommunication : art. R 111-14, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Dotation d'une boîte aux lettres par logement : art. R 111-14-1, *Code de la Construction et de l'Habitation*

Isolation des logements :

- Isolation par rapport aux bruit intérieurs et extérieurs à l'immeuble : art. R 111-4 et R 111-4-1, *Code de la Construction et de l'Habitation*, arrêté du 30 mai 1996 et circulaire du 5 mai relative à l'application de la réglementation acoustique
- Protection des logements contre les infiltrations et les remontées d'eau : art. R 111-8, *Code de la Construction et de l'Habitation*

Équipements obligatoires pour les immeubles d'habitation collectifs :

- Local aéré à ordures : art. R 111-3, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Un immeuble d'habitation collectif de plus de trois étages doit avoir un ascenseur qui dessert chaque étage : art. R 111-5, *Code de la Réglementation*

Dérogations aux dispositions précédentes :

- Art. R 111-16, *Code de la Construction et de l'Habitation*

2. Contraintes relatives aux personnes handicapées pour les bâtiments d'habitations collectifs neufs

Des dispositions réglementaires permettent de faciliter l'accès et le mode de vie des personnes handicapées.

- Accès aux logements, ascenseurs, locaux collectifs et places de stationnement : art. R 111-18, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Circulation dans l'immeuble : art. R 111-18-1, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Adaptation des logements aux besoins des personnes à mobilité réduites et plus particulièrement à celle en fauteuil roulant : art. R 111-18-1, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Adaptation des places de stationnement aux besoins particuliers des personnes handicapées : art. R 111-18-3, *Code de la Construction et de l'Habitation*

L'adaptation des logements et des places de parkings des modalités technique est obligatoire mais peut s'accompagner de dérogations (art. R 111-18-3 et R 111-18-4, *Code de la Construction et de l'Habitation*).

3. Contraintes relatives à des équipements divers

Certains logements et immeubles collectifs sont pourvus d'équipements qui font objet de réglementation afin de respecter les normes de sécurité et d'hygiène :

- Ascenseurs : art. L 125-1 à L 121-2-5, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Conduite de fumée : art. R 111-12, *Code de la Construction et de l'Habitation*





- Vide-ordure : art. R 111-12, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Porte de garage : art. R 125-3-1 à art. R 125-5, *Code de la Construction et de l'Habitation*

4. Contraintes relatives aux dispositifs de sécurité incendie

Les occupants doivent pouvoir, en cas d'incendie, quitter l'immeuble ou être secourus. « *La disposition des locaux, les structures, les matériaux et l'équipement des bâtiments d'habitation doivent permettre la protection des habitants contre le risque incendie* » (art. R 111-3, *Code de la Construction et de l'Habitation*). Ainsi un chapitre est réservé aux bâtiments d'habitations dans le texte sur la *Sécurité Incendie*. Celui-ci complète l'article R 111-13 du *Code de la Construction et de l'Habitation* qui met l'accent sur les sorties de secours, les matériaux, l'isolation et sur l'agencement des pièces et structures

Résistance au feu des matériaux :

- Degré de résistance au feu pour les planchers et les structures porteuses verticales : art. 5 et 6, *Sécurité Incendie*
- Résistance au feu des parois séparant les logements contigus : art. 7 et 8, *Sécurité Incendie*
- Dispositions relatives aux façades : art. 12 à 14, *Sécurité Incendie*
- Dispositions par rapport à la couverture : art. 15, *Sécurité Incendie*
- Dispositions relatives aux caves et celliers : art. 10, *Sécurité Incendie*

Dispositions relatives aux escaliers :

- Escaliers : art. 18 à 29, *Sécurité Incendie*
- Dégagements par les escaliers : art. 39 à 43, *Sécurité Incendie*

Dispositions relatives aux conduits et gaines :

- Désenfumage : art. 31 à 38, *Sécurité Incendie*
- Dispositions relatives aux conduites et aux gaines : art. 45 à 49 et 53 à 56, *Sécurité Incendie*
- Dispositions relatives à l'aération dans les immeubles collectifs : art. 59 à 63, *Sécurité Incendie*
- Dispositions relatives au vide-ordure dans les immeubles collectifs : art. 64, *Sécurité Incendie*

B.2. L'activité économique

Les locaux accueillant l'activité économique ou lieux de travail sont définis comme « *destinés à recevoir des postes de travail situés ou non dans les bâtiments de l'établissement, ainsi que tout autre endroit compris dans l'aire de l'établissement auquel le travailleur a accès dans le cadre de son travail* » (art. R 232-1, *Code du Travail*). Ils doivent pouvoir accueillir les employés en toute sécurité et leur assurer un minimum de confort. La réglementation est pensée afin que l'activité économique s'effectue en toute sécurité sans être pour autant entravée.

1. Contraintes relatives à l'agencement des bâtiments

L'agencement des bâtiments à l'intérieur et à l'extérieur doit permettre la circulation de piétons et de véhicules de se faire sans danger (art. R 232-9, *Code du Travail*). Une signalisation adaptée doit être mise en place s'il y a danger avéré à certains endroits.

Réglementation facilitant la circulation :

- Sur les portes et portails : art. R 232-1-2, *Code du Travail*
- Sur la circulation des personnes handicapées : art. R 232-1-8, *Code du Travail*





- Signalisation des zones de danger, s'il y en a, et interdiction de ces zones aux personnes non autorisées : art. R 232-1-3 et art. R 232-1-4, *Code du Travail*
- Postes de travail en l'extérieur : art. R 232-1-10, *Code du Travail*.

2. Contraintes relatives à l'ambiance des bâtiments

Les lieux de travail sont soumis à une réglementation précise sur l'aération, l'ambiance thermique et l'éclairage afin d'assurer les meilleures conditions aux travailleurs.

- Aération : art. R 232-5 à 14, *Code du Travail*. Ces textes décrivent le type d'aération à installer dans les locaux selon leur usage, le type de pollution (spécifique ou non), le nombre d'occupants ainsi que le recyclage à mettre en œuvre selon l'air rejeté.
- Ambiance thermique : art. R 232-6 et art. R 232-6-1, *Code du Travail*. Les locaux de travail doivent être chauffés en hiver afin de maintenir une température convenable.
- Éclairage : art. R 232-7 à art. R 232-7-10, *Code du Travail*. Ces textes réglementent le type d'éclairage à mettre en œuvre, sa puissance et sa localisation afin de diminuer au maximum la fatigue des travailleurs. Un traitement des ouvertures est recommandé afin d'éviter au maximum l'éblouissement.

3. Contraintes relatives à l'hygiène des travailleurs

La présence de sanitaires est obligatoire afin d'assurer le confort et les besoins des travailleurs (art. R 232-2, *Code du Travail*). La réglementation décrit l'agencement des vestiaires, cabinet d'aisance, salle d'eau et salle de travail les uns par rapport aux autres. Elle indique aussi leur disposition intérieure, leur nombre, leur état de propreté.

Textes de référence :

- Communication de chaque salle (vestiaire, sanitaire, salle de travail...) les uns avec les autres : art. R 232-2-1 et art. R 232-2-5, *Code du Travail*
- Séparation homme/femme des vestiaires et des sanitaires : art. R 232-2-1 et art. R 232-2-5, *Code du Travail*
- L'accès et l'utilisation par les personnes handicapées doivent être pensés : art. R 232-2-6, *Code du Travail*
- Arrangement intérieur des vestiaires : art. R 232-2-2, *Code du Travail*
- Arrangement intérieur et nombre par personne de cabinets d'aisance : art. R 232-2-5, *Code du Travail*
- Arrangement intérieur des douches, s'il y a lieu : art. R 232-2-4, *Code du Travail*
- Présence d'eau potable, de lavabos et de moyens de séchage ou d'essuyage approprié : art. R 232-3, *Code du Travail*

Dans chaque article mentionné plus haut, l'état de propreté, l'aération et le chauffage sont réglementés de manière précise. Dans certains cas, des dérogations existent (art. R 232-7, *Code du Travail*), mais le chef d'établissement doit permettre aux travailleurs d'assurer leur propreté individuelle.

4. Contraintes relatives aux dispositifs de sécurité

Deux dispositifs essentiels sont mis en œuvre afin d'assurer la sécurité des travailleurs, hormis les normes relatives aux bâtiments, équipements et matériels. Le premier est la signalisation du danger et des matériels de secours, le second est tout ce qui est lié à l'évacuation et à la lutte contre l'incendie.

Signalisation obligatoire :

- Des zones dangereuses afin de limiter l'accès : art. R 232-1-3, *Code du Travail*





- Des tuyauteries quand elles transportent un contenu dangereux : art. R 232-1-7, *Code du Travail*
- La signalisation relative à la sécurité et à la santé ne doit pas affecter celle de tout type de trafics présents sur les lieux de travail : art. R 232-1-13, *Code du Travail*

Le dispositif incendie :

Il régleme les dégagements (« toute partie de la construction qui permet l'évacuation des occupants » art. CO34, *Sécurité Incendie*), les équipements de lutte lors d'un commencement d'incendie, la communication au personnel, ainsi que la prévention :

« Les établissements [...] doivent posséder des dégagements (portes, couloirs, circulations, escaliers, rampes) répartis de manière à permettre une évacuation rapide de tous les occupants dans des conditions de sécurité maximale » (art. R 232-12-2, *Code du Travail*). Ces dégagements doivent être toujours libres et ne pas finir en cul de sac.

► Textes de référence

- Nombre de dégagements en fonction du nombre de personnes occupant l'immeuble : art. R 232-12-3, *Code du Travail*
- Type de porte des sorties de secours. Les portes doivent s'ouvrir de manière simple et vers la sortie : art. R 232-12-4, *Code du Travail*
- Dispositions relatives aux escaliers : art. R 232-12-5 et R232-12-6, *Code du Travail*
- Dispositions relatives à leur signalisation : art. R 232-7, *Code du Travail*

En plus des dégagements, les locaux doivent être équipés en extincteurs, et en d'autre matériel de lutte contre les incendies (ce dernier point n'est pas obligatoire) afin de combattre tout commencement d'incendie : art. R 232-12-17, *Code du Travail*. Un dispositif d'arrêt en cas d'urgence de l'alimentation en énergie de l'ensemble des appareils doit être aussi mis en place : art. R 232-12-12, *Code du Travail*.

Si les bâtiments accueillent habituellement plus de 50 personnes ou s'il y a présence de matière inflammable, une alarme sonore est à installer (art. R 232-12-18, *Code du Travail*), ainsi qu'une consigne en cas d'incendie (art. R 232-12-20 à 22, *Code du Travail*).

B.3. L'accueil du public

Les bâtiments recevant du public doivent respecter une réglementation précise afin d'assurer le maximum de sécurité et l'accès de tous aux locaux et plus particulièrement celui des personnes handicapées.

« Les établissements accueillant du public sont tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel » (art. R 121-2, *Code de la Construction et de l'Habitation*).

1. Sécurité des lieux

Autorisation d'ouverture au public :

- Surveillance des travaux et commission de sécurité : art. R 123-16, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Passage d'une commission : art. R 111-19-10, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Autorisation d'ouverture délivrée par la commission : art. R 111-19-11, *Code de la Construction et de l'Habitation*





Dispositif de sécurité en matière d'incendie :

► **Accessibilité des locaux en cas d'incendie**

- Desserte des bâtiments en cas d'incendie : paragraphe 3, art. CO1, *Sécurité Incendie*, et art. CO2, *Sécurité Incendie*
- Façade et baie accessible lors de l'intervention des secours : art. CO3 et art. CO4, *Sécurité Incendie*

► **Conception des locaux**

- Isolement du bâtiment recevant du public avec ceux de tiers : art. CO6 à CO10, *Sécurité Incendie*
- Résistance de la couverture par rapport à un feu extérieur : art. CO16 à CO18, *Sécurité Incendie*
- Résistance de la structure et des matériaux au feu : art. CO11 à CO15, *Sécurité Incendie*
- Résistance des matériaux : art. R 123-5, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Dispositions relatives aux façades : art. CO19 à CO22, *Sécurité Incendie*
- Conception de la distribution intérieure des pièces (paragraphe 2, art. CO1, *Sécurité Incendie*) : par cloisonnement (art. CO 24, CO 28, CO 52 et CO 53, *Sécurité Incendie*), par secteur (art. CO5 et CO 24, *Sécurité Incendie*) ou par la création de compartiment (art. CO25, *Sécurité Incendie*)
- Distribution intérieure et compartimentage du bâtiment afin d'éviter toute propagation d'incendie : art. CO23 à CO26, *Sécurité Incendie*
- Dispositions relatives aux conduits et gaine afin d'éviter toute propagation du feu : art. CO30 à CO33, *Sécurité Incendie*
- Dispositions par rapport aux locaux non accessibles au publics : art. CO27 à 29, *Sécurité Incendie*
- Dispositions sur les revêtements dans l'aménagement intérieur : art. AM2 à AM8, *Sécurité Incendie*
- Dispositions sur les escaliers et les ascenseurs (conception, disposition, sécurité...) : art. CO49 à CO56, AS1, *Sécurité Incendie*

► **Dégagements**

- Conception des dégagements : art. CO35, *Sécurité Incendie*
- Obligation de sorties et de dégagements : art. R 123-7, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Unité et taille des dégagements : art. CO36 et CO37, *Sécurité Incendie*
- Calcul du nombre de dégagements : art. CO38 et CO39, *Sécurité Incendie*
- Nombre minimum de dégagements en fonction du nombre de personnes : art. R 123-7, *Code de la Construction et de l'Habitation*
- Balisage des dégagements : art. CO42, *Sécurité Incendie*
- Répartition des dégagements : art. CO43, *Sécurité Incendie*
- Types de portes : art. CO44 à CO48, *Sécurité Incendie*
- Divers détails sur les dégagements : art. CO40 et CO41, *Sécurité Incendie*

► **Dispositions sur les installations**

- Installation d'un processus de désenfumage ; ceci permet de lutter contre l'incendie plus longtemps et de faciliter les secours : art. DF1 à DF10, *Sécurité Incendie*
- Installations de chauffage : art. CH1 à art CH4, *Sécurité Incendie*
- Implantation de la chaudière : art. CH5 à CH12, *Sécurité Incendie*
- Ventilation : art. CH28, CH41, CH42 et CH43, *Sécurité Incendie*





- Installation du gaz : art. GZ12 à GZ19, *Sécurité Incendie*
- Installation électrique : art. EL1 à EL 17, *Sécurité Incendie*
- Éclairage : art. EC1 à EC5, *Sécurité Incendie*

➤ **Dispositions particulières relatives à la destination des bâtiments**

Des dispositions particulières existent selon la destination de l'établissement (salle de spectacle, restauration, salle de danse...). Ces dispositions sont répertoriées dans le texte réglementaire *Sécurité Incendie*, Livre II, Titre II. Elles devront être consultées une fois que la destination finale de chaque bâtiment sera décidée.

➤ **Signalisation au public et surveillance**

- Signalisation, éclairage de sécurité, alarme, présence d'un service de surveillance : art. R 123-8 et R 123-11, *Code de la Construction et de l'Habitation*

➤ **Dispositions particulières dans certains cas**

- Dérogations à certaines règles de sécurité dans certains cas : art. R 123-13 et R 123-14, *Code de la Construction et de l'Habitation*

2. Accessibilité et aménagement pour les personnes handicapées

L'article R 111-19 du *Code de la Construction et de l'Habitation* détaille toutes les dispositions que doit prendre un établissement qui accueille du public. Les thèmes abordés sont :

- Caractéristiques auxquelles doivent répondre un cheminement pour personnes handicapées (pente, palier de repos, bornes...)
- Caractéristiques des ascenseurs et dans quel cas ils sont obligatoires
- Caractéristiques des escaliers s'il n'y a pas d'ascenseur
- Présence, nombre et aménagement des places de stationnement automobile
- Caractéristiques des sanitaires
- Présence de téléphones adaptés
- Signalisation des aménagements spécifiques
- Dispositions diverses : interrupteurs, guichets, ...
- Propres à certains établissements (hôteliers, sportifs, ...)

Lors de la construction ou de la réhabilitation de locaux et d'installations, ceux-ci sont tenus d'être accessibles aux personnes handicapées (art. L 111-7, *Code de la Construction et de l'Habitation*). L'autorisation des travaux ainsi que le permis de construire pour les établissements recevant du public ne sont délivrés que si l'accès des personnes handicapées a été pensé dans le projet (art. L 111-8 à L111-8-4, *Code de la Construction et de l'Habitation*).

B.4. Les autres destinations

1. Les chemins de randonnée

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) :

Le PDIPR est incontournable lors de la mise en place de chemins de randonnée. Il a pour fonction de répertorier les chemins existants, de faire appliquer une charte relative à leur entretien et leur balisage et de financer la réalisation et l'entretien des chemins grâce notamment au 1% paysage et à la taxe sur les ENS (Espaces Naturels Sensibles). A l'heure actuelle, il est en cours d'élaboration en Haute-Vienne et doit être adopté en octobre 2005.

➤ **Textes de référence**

- Définition des actions du PDIPR : art. L 361-1 et art. L 361-2, *Code de l'Environnement*
- Suppression et création d'un chemin inscrit sur le PDIPR : art. L 121-17, *Code Rural*





- Utilisation de la taxe sur les ENS pour l'aménagement et l'entretien des sentiers : art L 142-2, *Code de l'Urbanisme*

La Charte départementale de signalétique de randonnée définit le mode de balisage et d'entretien des chemins. Elle fait partie du PDIPR.

Les chemins ruraux :

Les circuits de randonnées empruntent généralement des chemins ruraux. Ce sont « *des chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la commune* » (art. L 161-1, *Code Rural*).

L'affectation des chemins ruraux est déterminée par son utilisation ou par son inscription au PDIPR (art. L 161-2 et L 161-3, *Code Rural*) et la municipalité est chargée de leur entretien (art. L 161-5, *Code Rural*).

Essences interdites :

Sur les espaces verts, les espaces publics et les chemins ouverts au public, les essences répertoriées dans les articles suivants sont interdites : art. D 4211-11 et D 4211-12, *Code de la Santé Publique*

2. Les seuils hydroélectriques

Ce point s'avère fondamental car la zone d'étude compte de nombreuses microcentrales hydroélectriques. Outre celles gérées par des personnes privées (et donc potentiellement récupérables par les collectivités en cas de vente), le barrage des Seilles et ses installations d'exploitation appartiennent d'ores et déjà à la CCVG. Toute restauration de ce site sera astreinte à une démarche précise, commune à toute (re-)mise en fonctionnement de microcentrales.

Le droit d'eau :

Il est délivré par l'État pour tout prélèvement d'eau dans un milieu naturel. Il fait l'objet d'un règlement défini dans le décret n°95-1205 du 6 novembre 1995. Celui-ci décrit un modèle de règlement d'eau des entreprises autorisées à utiliser l'énergie hydraulique. Il est instruit par la MISE (Mission InterService de l'Eau) qui regroupe la DDAF (Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt), la DDE, la DIREN et la DRIRE.

Il existe différents droits d'eau :

- Ceux d'avant 1789, les « droits d'eau fondés en titre ». Ils sont imprescriptibles, et l'exploitation de la centrale est illimitée dans le temps. **Il est intéressant de noter que le barrage des Seilles est soumis à ce type de droit d'eau, ce qui permet à l'exploitant (en l'occurrence la CCVG) de ne pas lancer de procédure d'autorisation.**
- Les centrales d'une puissance maximales de 150WH qui ont été autorisée avant la loi du 16 octobre 1919, ont un droit d'eau illimité dans le temps si elles ne changent pas leur production (art 8 de cette même loi).
- Les droits d'eau qui ont été autorisés au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Ce droit d'eau est limité dans le temps.

Un droit d'eau peut être remis en question si des travaux ont été réalisés sur le site et ont modifié le débit. En cas d'absence de droit d'eau, une procédure d'autorisation est à mettre en œuvre. Elle commence avec une étude de faisabilité approfondie.

L'étude de faisabilité approfondie :

Elle permet de déterminer, comme son nom l'indique, les faisabilités technique et financière d'une installation de microcentrale.

Le cahier des charges de cette étude est fourni par l'ADEME. En plus de ce guide de pré-diagnostic, il existe un logiciel spécifique (PACHA), à demander également auprès de l'ADEME, qui





permet de traiter les informations spécifiques au site. La fourniture de certaines informations peut éventuellement nécessiter de faire appel à la prestation d'un bureau d'études. **Cependant, dans le cas du barrage des Seilles, M. Yoann BRIZARD, animateur du SABVM, possède les compétences pour le recueil de ces informations.**

La procédure d'autorisation :

Elle prend en compte l'environnement du site qui est réglementé, dans le cas qui nous intéresse, grâce aux « Dispositions réglementaires relatives aux classements des cours d'eau en Limousin ».

Elle comprend une étude d'impact (art. R 122-3, *Code de l'Environnement*). Sa rédaction est définie dans les décrets du 29 mars 1993 et du 6 novembre 1995.

Les travaux sur l'installation :

D'un point de vue général, les travaux à envisager sur les microcentrales, à court ou moyen terme, concernent bien sûr les équipements liés à la production électrique :

- l'entretien, le remplacement ou l'implantation de turbine,
- l'entretien et la mise aux normes des installations électriques,
- l'automatisation de la centrale,
- l'entretien, la restauration du barrage,
- l'entretien ou le remplacement du dégrilleur.

Il ne faut pas cependant omettre les travaux en vue d'une meilleure intégration environnementale. Les principaux enjeux environnementaux liés à la petite hydroélectricité sont :

- le maintien du débit réservé : ce débit garantit en permanence la vie, la circulation et la reproduction des espèces aquatiques,
- le franchissement des ouvrages par la faune piscicole : ce qui implique la mise en place de dispositifs efficaces pour les poissons migrateurs.

Cette préservation des milieux aquatiques suppose un certain niveau d'équipements (asservissement au débit, configuration de la prise d'eau, dispositifs de répulsion des poissons...), mais aussi une gestion appropriée des ouvrages hydroélectriques notamment en matière de maintien d'un débit minimal dans la rivière, de vidanges et de chasses de la retenue, d'entretien...

Le raccordement au réseau EDF :

► *Conditions législatives*

En France, les aménagements de puissance inférieure à 8000kW, exploités par des entreprises, des particuliers ou des collectivités locales sont autorisés à produire de l'électricité pour la vendre. De plus, il est fait obligation à EDF de recevoir sur ces réseaux, sous réserve qu'il n'en résulte aucune entrave au bon fonctionnement de la distribution, l'énergie produite par ces installations.

► *Conditions techniques du raccordement*

Les producteurs doivent prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucune perturbation dans le bon fonctionnement du réseau.

Les différentes vocations des sites ont été énoncées ici dans un cadre légal général. Lors de la réalisation des différents projets, l'application des règles devra s'adapter aux caractéristiques propres de chaque site.



CONCLUSION

Le cadre légal qui précède offre une structure aux opérations d'aménagement qui concerneront les friches industrielles. Il détermine les relations entretenues par le site avec son environnement (urbanisation, occupation humaine, milieu naturel, réseaux, etc.), les processus de mise en état du site, et la réalisation des opérations de réhabilitation des lieux selon leur différentes destinations. Ce cadre légal est théorique. La réalisation du projet, tout en tenant compte des réglementations et procédures, devra garder à l'esprit les caractéristiques propres de chaque site.

Les destinations des bâtiments sont déterminées :

- *par la demande et les besoins enregistrés sur Saint-Junien, Saint-Brice-sur-Vienne et sur la Communauté de Communes,*
- *par les caractéristiques du site (volume, emplacement, taille des terrains, seuils, bâtiments...),*
- *et par le cadre législatif et réglementaire.*

Ce dernier point permet d'évaluer les possibilités de réaliser une proposition, ainsi que les contraintes obligatoires à respecter. C'est ainsi un outil pour simuler la réalisation des propositions, les choisir et par la suite les mettre en œuvre.





CONCLUSION

Engager une opération globale de requalification des friches industrielles des bords de Vienne oblige à prendre en compte un certain nombre d'éléments qui définissent le cadre de toute intervention : les objectifs à atteindre, le mode d'organisation à adopter par le maître d'ouvrage, les acteurs auxquels faire appel et la législation en vigueur à respecter. Le schéma ci-dessous tente de synthétiser l'ensemble des éléments abordés dans ce dossier en essayant de faire ressortir leurs interactions.

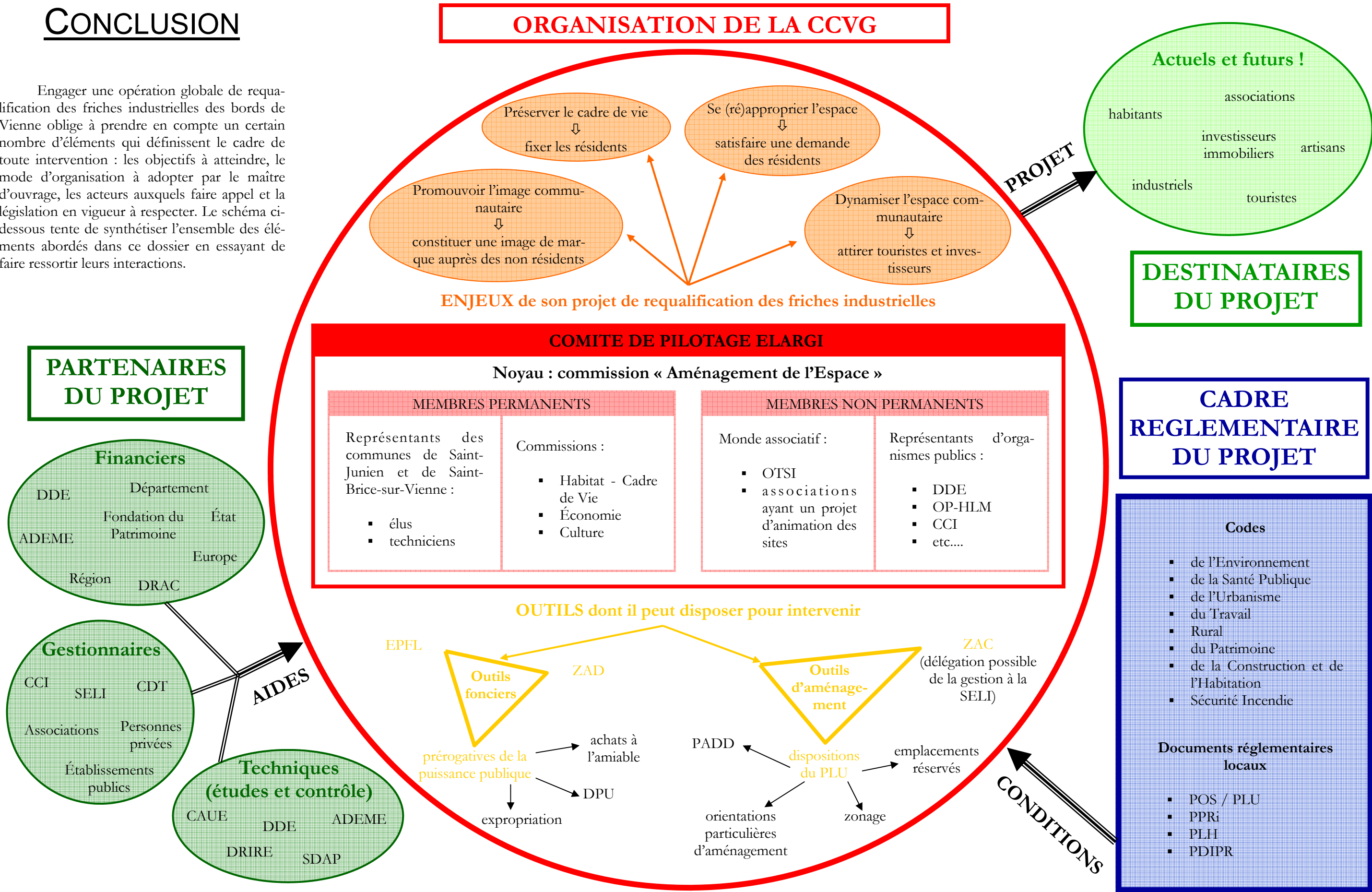




TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
Introduction	1
 PREMIERE PARTIE Pourquoi faut-il intervenir ? 	
Introduction	4
ENJEUX ET OBJECTIFS D'UNE REQUALIFICATION DES FRICHES INDUSTRIELLES	5
A. Promouvoir l'image communautaire ⇒ constituer une image de marque auprès des non résidents	5
B. Préserver le cadre de vie ⇒ fixer les résidents	6
C. Se (ré)approprier l'espace ⇒ satisfaire une demande des résidents	6
D. Dynamiser l'espace communautaire ⇒ attirer touristes et investisseurs	7
Conclusion	8
 DEUXIEME PARTIE Comment faut-il intervenir ? 	
Introduction	10
I. LES OUTILS ET STRUCTURES À LA DISPOSITION DU MAÎTRE D'OUVRAGE	11
A. Les outils fonciers	11
A.1. Les prérogatives de la puissance publique	11
1. Les achats à l'amiable, dons et legs	
2. Le Droit de Préemption Urbain (DPU)	
3. L'expropriation dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	
A.2. La Zone d'Aménagement Différé (ZAD)	12
1. Qu'est-ce qu'une ZAD ?	
▪ Création	
▪ Domaine d'action	
2. Quels sont ses moyens d'action ?	
3. Comment est-elle financée ?	
A.3. L'Établissement Public Foncier Local (EPFL)	12
1. Qu'est-ce qu'un EPFL ?	
▪ Création	
▪ Domaine d'action	
2. Quels sont ses moyens d'action ?	
3. Comment est-il financé ?	
4. Exemple d'intervention	
B. Les outils d'aménagement	14
B.1. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	14
1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	
2. Les orientations particulières d'aménagement	
3. Le zonage	
4. Les emplacements réservés	
B.2. La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)	15





1. Qu'est-ce qu'une ZAC ?	
▪ Domaine d'action	
▪ Création	
▪ Réalisation et gestion de la ZAC : organisation fonctionnelle	
2. Quels sont ses moyens d'action ?	
▪ Pour une maîtrise foncière	
▪ Pour un partenariat avec le privé	
3. Comment est-elle financée ?	
4. Exemple de l'utilisation d'une ZAC lors d'une opération de réhabilitation de friches industrielles : la ZAC Bouchayer-Viallet à Grenoble	
5. Bilan : quels sont les avantages et les inconvénients d'une procédure ZAC ?	
▪ Les avantages de la mise en place d'une ZAC	
▪ Limites de la procédure ZAC	
▪ Aujourd'hui, quand utiliser la procédure ZAC ?	
C. Un exemple de structure porteuse : la Société d'Économie Mixte Locale (SEML)	18
C.1. Qu'est-ce qu'une SEML ?	18
C.2. Quels sont ses moyens d'action ?	19
1. Domaine d'action	
2. Organes de gestion	
C.3. Comment est-elle financée ?	19
C.4. Bilan : quels sont les avantages et les inconvénients d'une SEML ?	20
1. Les avantages d'une telle structure	
▪ La relation privilégiée avec la collectivité	
▪ L'ancrage au territoire	
▪ La souplesse du droit privé	
▪ La gestion d'entreprise	
2. Comparaisons avec...	
3. Les limites d'une telle structure	
▪ Des activités trop diversifiées	
▪ Un actionnariat dispersé	
▪ Des fonds propres insuffisants	
▪ Un résultat net faible ou déficitaire	
▪ L'insuffisance de partenaires privés	
II. DÉTERMINER LE PORTEUR DE PROJET	22
A. Quelle application des outils fonciers et d'aménagement sur le territoire communautaire ?	22
A.1. Les outils fonciers	22
1. La ZAD	
2. L'EPFL	
A.2. Les outils d'aménagement	23
1. Les outils du PLU	
2. La ZAC	
B. Trois maîtres d'ouvrage potentiels	24
B.1. Première solution : utiliser les compétences de la Communauté de Communes Vienne – Glane	24
1. Une organisation intercommunale adaptée	
2. Une situation actuelle obligeant la CCVG à donner des réponses rapides	
3. Pourquoi la CCVG peut-elle se poser en maître d'ouvrage unique ?	
B.2. Deuxième solution : créer une Société d'Économie Mixte Locale (SEML)	26
1. Le domaine d'action	
2. Le territoire d'intervention	
3. Les perspectives de développement	
B.3. Troisième solution : faire intervenir la Société d'Équipement du Limousin (SELI)	27
1. Présentation de la SELI	
2. Deux scénarii possibles	





▪ Intégrer la SELI	
▪ Faire appel à la SELI	
3. Bilan	
C. Quel scénario choisir ?	28
C.1. Extraits du compte-rendu de la commission du 6 juin 2005	28
1. Choix du maître d'ouvrage	
▪ Refus de superposer les structures	
▪ Efficacité des structures déjà présentes	
▪ Volonté de conserver la gestion	
2. Associer les acteurs concernés	
▪ Avec les communes	
▪ Avec les associations	
3. Débat sur la pertinence de créer un comité de pilotage	
C.2. Le choix final : un comité de pilotage élargi au sein de la CCVG	30
Conclusion	31

TROISIEME PARTIE

Qui peut intervenir et de quelle façon ?

Introduction	34
I. LES ACTEURS DE LA RÉHABILITATION	35
A. Les aides destinées à la requalification de l'existant	35
A.1. Le patrimoine bâti	35
1. Aide à la décision : le Conseil Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE)	
2. Le contrôle : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP)	
3. Aide au financement	
▪ La Région	
▪ Le Département	
▪ La Fondation du Patrimoine	
A.2. Le patrimoine écologique	36
1. Aide à la décision : L'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME)	
2. Le contrôle : La Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE)	
3. Le financement	
▪ La Région	
▪ L'ADEME	
▪ L'Europe	
A.3. Le patrimoine paysager : les aides au financement	38
1. La Direction Départementale à l'Équipement (DDE)	
2. Le Département, la Région et l'Europe	
B. Les aides destinées à l'implantation d'une nouvelle activité	39
B.1. L'activité économique	39
1. Aide au financement : la Région, le Département, l'État et l'Europe	
2. Aide à la gestion : la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)	
B.2. Le pôle associatif (locaux associatifs, école de musique, résidences d'artistes et halle) : aides aux financements	40
1. Aide à la création	
▪ Le Département	
▪ La Région	





	PAGE
▪ L'État	
2. Aide au fonctionnement	
▪ La Délégation Régionale à l'Action Culturelle (DRAC)	
▪ La Région	
B.3. Le Pôle Cuir	41
1. Aide au financement	
▪ Le Contrat de Pays	
2. Aide à la gestion	
▪ Les partenaires privés	
▪ le Comité Départemental du Tourisme (CDT)	
B.4. L'habitat : aides au financement	42
1. L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)	
2. Le Département	
B.5. Les microcentrales hydroélectriques	42
1. Aide à la décision et au financement : l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME)	
2. Aide au financement	
▪ La Région et l'ADEME	
▪ La Région	
▪ Inscription au Contrat de Pays en complément du Pôle Cuir	
II. LES ACTEURS DE LA GESTION DES SITES	44
A. Les associations locales	44
B. Les établissements publics	44
C. La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)	44
D. L'Office Public d'Habitat à Loyer Modéré (OPHLM) et l'Office Départementale d'Aménagement et de la Construction (ODAC)	45
E. Les acteurs privés	45
III. LES UTILISATEURS	46
A. L'activité économique	46
B. L'activité résidentielle	47
C. Les activités culturelles	47
D. Les activités liées à l'environnement et au paysage	47
Conclusion	49

QUATRIEME PARTIE

Dans quel cadre légal est-il possible d'intervenir?

Introduction	52
I. LES CONTRAINTES LIÉES AU FAIT URBAIN ET À L'OCCUPATION HUMAINE	53
A. Le Code de l'Urbanisme et le PLU	53
A.1. Le PLU	53
1. Compatibilité des opérations d'aménagement avec le PLU	
2. Les servitudes d'utilisation du sol	
▪ Réglementation particulière	
▪ Densité	
▪ Emplacements réservés	
3. Les annexes du PLU	
▪ Les Servitudes d'Utilité Publique	
▪ Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi)	
A.2. Permis de construire et de démolir	54





1. Permis de construire	
▪ Démarche et instruction du permis de construire	
▪ Délivrance ou non en fonction des documents d'urbanisme	
▪ Délivrance ou non en fonction de l'environnement de la future construction	
Intégration dans le paysage	
Intégration par rapport à l'occupation humaine	
Intégration dans un cadre naturel	
▪ Délivrance en fonction des VRD	
Réseaux	
Voirie	
2. Permis de démolir	
▪ Demande et instruction du permis de démolir	
▪ Cas spécifiques d'obtention du permis de démolir	
B. La protection du patrimoine	55
B.1. Périmètre de protection des monuments historiques	56
▪ Démarche à suivre pour l'obtention du permis de construire	
B.2. Périmètre de restauration immobilière	56
▪ Procédure de l'enquête publique	
▪ Travaux autorisés	
▪ Délégation des travaux par la collectivité aux propriétaires	
II. LES CONTRAINTES SPÉCIFIQUES À LA RÉHABILITATION DE FRICHES INDUSTRIELLES	57
A. La dépollution	57
A.1. La dépollution du sol	57
1. Les études d'évaluation de la pollution du sol	
2. Dans les cas d'une réhabilitation	
3. Mesures et méthodes	
▪ Mesures de la pollution et de la dépollution	
▪ Méthodes de dépollution	
4. Place de l'État dans la procédure de dépollution	
▪ Rôle de l'État	
▪ Dans certains cas	
▪ Responsabilité financière du pollueur	
A.2. Dispositions relatives à différents matériaux	58
1. Dispositions relatives au plomb	
▪ Modalités relatives aux démarches de recherche	
▪ Modalités des travaux	
▪ Taux limite en plomb	
2. Dispositions relatives à l'amiante	
▪ Constat de la présence ou de l'absence d'amiante réalisé par le propriétaire	
▪ Pour tout immeuble bâti, à l'exception des immeubles à usage d'habitation n'ayant qu'un seul logement	
Modalités de recherche	
Conditions des travaux	
Modalité de surveillance après les travaux	
▪ Pour tous les immeubles de grande hauteur, de bureaux, recevant du public, à vocation industrielle et agricole, les locaux de travail et les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation	
Dossier technique amiante	
Information des tiers	
B. Gestion des déchets et démolition	60
B.1. Classement des déchets	60
B.2. Traitement des principaux déchets dangereux : plomb et amiante	61
1. Élimination des déchets en plomb	





▪ Les canalisations en plomb	
▪ Les peintures au plomb	
2. Élimination des déchets amiantés	
▪ Déchets amiantés friables	
▪ Déchets amiantés non friables	
3. Traçabilité des déchets dangereux	
B.3. Démolition et gestion des déchets de chantier	62
1. Étude préalable de gestion des déchets	
2. Gestion des déchets	
▪ Tri des déchets	
▪ Élimination sans valorisation	
Les centres de tri et de stockage	
▪ Valorisation des déchets	
▪ Transport des déchets	
III. LES CONTRAINTES LIÉES AUX OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION	64
A. Les contraintes générales	64
A.1. Normes relatives aux ambiances thermique, hygrométrique et acoustique	64
1. Ambiance thermique	
▪ Utilisation raisonnée des énergies	
2. Ambiance hygrométrique	
3. Ambiance acoustique	
A.2. Normes relatives aux matériaux	65
A.3. Normes relatives à l'éclairage	65
A.4. Normes relatives à l'aération	65
B. Les contraintes relatives aux futures destinations des bâtiments	65
B.1. L'habitat	65
1. Le minimum requis pour un logement et les immeubles d'habitation collectifs	
▪ Surface, volume et équipements minimums d'un logement	
Équipements minimum afin d'assurer l'hygiène, la santé, le confort et la sécurité des personnes	
▪ Isolation des logements	
▪ Équipements obligatoires pour les immeubles d'habitation collectifs	
▪ Dérogations aux dispositions précédentes	
2. Contraintes relatives aux personnes handicapées pour les bâtiments d'habitations collectifs neufs	
3. Contraintes relatives à des équipements divers	
4. Contraintes relatives aux dispositifs de sécurité incendie	
▪ Résistance au feu des matériaux	
▪ Dispositions relatives aux escaliers	
▪ Dispositions relatives aux conduits et gaines	
B.2. L'activité économique	67
1. Contraintes relatives à l'agencement des bâtiments	
▪ Réglementation facilitant la circulation	
2. Contraintes relatives à l'ambiance des bâtiments	
3. Contraintes relatives à l'hygiène des travailleurs	
4. Contraintes relatives aux dispositifs de sécurité	
▪ Signalisation obligatoire	
▪ Le dispositif incendie	
B.3. L'accueil du public	69
1. Sécurité des lieux	
▪ Autorisation d'ouverture au public	
▪ Dispositif de sécurité en matière d'incendie	
Accessibilité des locaux en cas d'incendie	
Conception des locaux	
Dégagements	





Dispositions sur les installations
Dispositions particulières relatives à la destination des bâtiments
Signalisation au public et surveillance
Dispositions particulières dans certains cas

2. Accessibilité et aménagement pour les personnes handicapées

B.4. Les autres destinations

71

1. Les chemins de randonnée

- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR)
- Les chemins ruraux
- Essences interdites

2. Les seuils hydroélectriques

- Le droit d'eau
- L'étude de faisabilité approfondie
- La procédure d'autorisation
- Les travaux sur l'installation
- Le raccordement au réseau EDF
 - Conditions législatives
 - Conditions techniques du raccordement

Conclusion

74

Conclusion (schéma de synthèse)

75

Annexes



ANNEXES

Annexe I : Les outils à la disposition du maître d'ouvrage

Annexe I-A : le Droit de Préemption Urbain (DPU)
Annexe I-B : l'expropriation pour cause d'utilité publique
Annexe I-C : la Zone d'Aménagement Différé (ZAD)
Annexe I-D : l'Établissement Public Foncier Local (EPFL)
Annexe I-E : le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Annexe I-F : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
Annexe I-G : la Société d'Économie Mixte Locale (SEML)
Annexe I-H : la Société d'Équipement du Limousin (SELI)

Annexe II : Synthèse des subventions

Droit de Préemption Urbain (DPU)

Textes de référence : *Code de l'Urbanisme*, art. L 210-1, L 211-1 à 7, L 213-1 à 18, R 211-1 à 8, et R 213-1 à 26.

Buts : saisir les opportunités foncières, constituer des réserves foncières, concrétiser des projets d'aménagement.

Remarque : le principe est de s'interposer entre un vendeur et un acheteur dans une transaction et faire valoir son droit de priorité dans l'acquisition (la préemption doit à chaque fois être justifiée).

Procédure d'institution :

A généralement lieu lors de l'élaboration du PLU.

- **Délibération du conseil municipal ou communautaire instituant le DPU** ⇒ délimitation de son périmètre d'application.
- Publicité par affichage en mairie et ou à l'EPCI pendant 1 mois.

Procédure d'utilisation :

Dans le cas général

- Pour tout propriétaire dont le bien mis en vente se trouve dans le périmètre de DPU :
 - présenter une **Déclaration d'Intention d'Aliéner** (DIA) en 4 exemplaires indiquant les prix et conditions de l'aliénation projetée,
 - l'adresser à la mairie par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou la déposer contre décharge.
- **Le titulaire du DPU a 2 mois pour se prononcer auprès du propriétaire :**
 - s'il refuse d'acquiescer, la vente a lieu normalement ;
 - s'il décide d'acquiescer, soit il accepte les conditions proposées par le vendeur, soit il lui notifie son intention de faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation (service des Domaines).
- **Le propriétaire a 2 mois pour faire savoir au titulaire du DPU :**
 - **s'il accepte le prix** ou les nouvelles modalités proposé(es) (cas A) ;
 - **s'il maintient le prix** ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par le service des Domaines (cas B) ;
 - **s'il renonce à l'aliénation** (cas C). Ce renoncement est également effectif s'il n'y a aucune réponse du propriétaire.

Puis, plusieurs cas de figure :

- Dans le cas B :
 - si le titulaire du DPU estime que le prix est exagéré, il peut, dans un délai de 15 jours, saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation par lettre recommandée adressée au secrétariat de cette juridiction. Obligation d'informer simultanément le propriétaire puis procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
 - si pas de saisine de la juridiction dans les 15 jours, le titulaire du DPU est réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit.
- Si **accord sur le prix** indiqué par le propriétaire ou sur le prix offert par le titulaire du DPU (même s'il a été fixé par décision de justice) : **un acte authentique est dressé dans un délai de 3 mois** à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété.
- Si renonciation à l'exercice du DPU : le propriétaire doit informer le titulaire du DPU du prix auquel la vente a été réalisée.

Délai d'acquisition : dans le meilleur des cas, **8 mois maximum**.

En cas de vente par adjudication (= aux enchères)

- Déclaration du greffier de la juridiction ou du notaire chargé de procéder à la vente faisant connaître la date et les modalités de la vente.
- Même procédure que pour une DIA mais la déclaration doit être adressée au maire 30 jours au moins avant la date fixée pour la vente.
- Adjudication.
- **Le titulaire a 30 jours pour notifier au greffier ou au notaire de sa décision de se substituer à l'adjudicataire** (la substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère ou de la surenchère) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- Une copie de cette décision est annexée au jugement ou à l'acte d'adjudication et publiée au bureau des hypothèques en même temps que celui-ci.

En cas d'exercice par le propriétaire de son droit de délaissement

- Le propriétaire propose au titulaire du DPU l'acquisition de son bien en indiquant le prix qu'il en demande.
- Le titulaire a 2 mois pour se prononcer sur le prix. S'il n'y a pas d'accord amiable sur le prix, il est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.
- 3 cas de figure :
 - acquisition : le titulaire du DPU doit régler le prix au plus tard 6 mois après sa décision d'acquiescer le bien au prix demandé ou 6 mois après la décision définitive de la juridiction. En l'absence de paiement, le bien est rétrocédé, à sa demande, à l'ancien propriétaire.
 - refus ou aucune réponse du titulaire du DPU pendant les 2 mois : le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration.
 - refus après fixation du prix judiciairement : idem que précédemment. Le titulaire du DPU ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire pendant un délai de 5 ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive si le propriétaire, dans ce délai, réalise la vente de ce bien.

Procédure de rétrocession d'un bien acquis par préemption :

- **Notification à l'ancien propriétaire de l'offre de rétrocession** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
 - **L'ancien propriétaire a 2 mois pour :**
 - **accepter de racheter le bien au prix proposé** par le titulaire du DPU (cas A) ;
 - **renoncer au rachat du bien** (cas B). Cela vaut aussi si le propriétaire ne donne pas de réponse dans le délai fixé. La notification est alors envoyée à l'ancien acquéreur (la procédure à suivre est identique) ;
 - **demander de racheter le bien à un prix qu'il propose** et que, à défaut d'accord du titulaire du DPU, le prix soit fixé par le juge compétent en matière d'expropriation (cas C).
 - Dans le cas C, le titulaire du DPU a 2 mois pour :
 - notifier qu'il accepte de rétrocéder le bien au prix proposé ;
 - saisir le juge compétent en matière d'expropriation pour faire fixer le prix.
- Ensuite, l'ancien propriétaire a 3 mois pour accepter, sinon, il est réputé avoir renoncé à l'acquisition.

Délai : 7 mois maximum.

Procédure de délégation, modification ou suppression :

- **Délibération du conseil municipal ou communautaire** déléguant, modifiant ou supprimant le DPU.
- Publicité par affichage en mairie et ou à l'EPCI pendant 1 mois.

AVANTAGE	INCONVENIENT
▪ Outil déjà connu et maîtrisé par les collectivités locales ⇒ facilité de mise en œuvre	▪ Intervention au coup par coup

Expropriation pour cause d'utilité publique

Textes de référence : *Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*

But : concrétiser des projets d'aménagement.

Remarque : le principe est de prendre l'initiative d'une acquisition foncière.

Procédure de mise en œuvre :

- **Délibération du conseil municipal ou communautaire** justifiant l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- **Constitution d'un dossier** (en vue d'une Déclaration d'Utilité Publique [DUP]) adressé au préfet pour être soumis à l'enquête publique. Il doit comprendre obligatoirement :

1^{er} cas : DUP demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages

- une notice explicative (objet de l'opération et raisons du choix du projet),
- un plan de situation,
- un plan général des travaux,
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- une appréciation sommaire des dépenses,
- une étude d'impact.

2^{ème} cas : DUP demandée en vue de l'acquisition d'immeubles (ou en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement nécessitant l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi)

- une notice explicative (idem),
- un plan de situation,
- le périmètre délimitant les immeubles à exproprier,
- une estimation sommaire des acquisitions à réaliser.

- **Enquête publique** d'au moins 15 jours portant sur l'utilité publique de l'expropriation.
- **Arrêté préfectoral de DUP** à l'issu des conclusions de l'enquête publique :
 - précise le délai (maximum 5 ans) pendant lequel l'expropriation devra être réalisée (il peut être porté à 10 ans si le PLU ou une ZAC est déjà approuvé(e)) ;
 - doit être pris dans un délai maximum de 6 mois (au-delà, obligation de procéder à une nouvelle enquête publique).
- **Enquête parcellaire** (correspond à une enquête publique) portant à la connaissance du public les parcelles à exproprier (fournir obligatoirement un plan parcellaire et la liste des propriétaires concernés). Elle peut être confondue avec l'enquête publique précédant la DUP.
- **Arrêté préfectoral de cessibilité** à l'issu des conclusions de l'enquête parcellaire précisant la surface, le volume, la nature et le prix du bien cédé.
- **Versement d'une indemnité d'expropriation aux propriétaires.**

AVANTAGE	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Outil déjà connu et maîtrisé par les collectivités locales ⇒ facilité de mise en œuvre 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Procédure longue et coûteuse pour la puissance publique, et souvent traumatisante pour le propriétaire ▪ N'est pas du ressort direct de la CCVG (cette prérogative doit être déléguée par les communes)

Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

Textes de référence : *Code de l'urbanisme*, art. L 212-1 à 5, L 213-1 à 18, et R 212-1 à 6.

But : constituer des réserves foncières et lutter contre la spéculation foncière.

Remarque : c'est une compétence exclusive de l'État qui est déconcentrée au niveau départemental.

Procédure de création :

- **Délibération du conseil municipal ou communautaire.**
- **Arrêté préfectoral de création** (si la délibération est positive) ou décret de création pris en Conseil d'Etat (si la délibération est négative) :
 - **délimitation du périmètre** (il peut être discontinu),
 - **désignation du bénéficiaire de la ZAD** (Etat, collectivités locales, établissements publics à vocation Aménagement, SEMI par convention). Il devient alors le titulaire du droit de préemption.
- Publicité de la décision de création : au recueil des actes administratifs départemental (si arrêté) ou au Journal Officiel (si décret), et par affichage en mairie ou à l'EPCI pendant 1 mois.
- Entrée en vigueur (devient donc **opposable au tiers**).

Délai de création : 2 ans avec possibilité de créer, pendant cette période, un **périmètre provisoire de ZAD** par arrêté préfectoral (le droit de préemption revient alors à l'Etat ou à tout autre bénéficiaire spécifié dans l'arrêté qui fait, lui aussi, objet de publicité).

Fonctionnement :

- Suppression du DPU de la commune sur l'ensemble du périmètre.
- Exercice du **DPU** par le titulaire de la ZAD sur l'ensemble du périmètre (cf. Annexe I-A).
- **Gel du marché foncier** : le prix du m² reste figé au niveau qu'il avait au moment de la date de création de la ZAD ou de son périmètre provisoire. Ce prix est néanmoins révisé en fonction des variations de l'indice du coût de la construction (donnée de l'INSEE).
- Le vendeur ou l'acquéreur évincé peuvent faire valoir leur **droit de rétrocession** si le bien préempté est utilisé à d'autres fins que celle qui a justifié l'exercice du DPU par le titulaire de la ZAD. Le propriétaire peut également faire valoir ce droit s'il y a absence de paiement (celui-ci doit être réalisé dans les 6 mois à compter de la décision d'acquisition ou bien à compter de l'acte juridique fixant le prix d'acquisition s'il y a désaccord). Dans les deux cas, le bien sort alors de la ZAD, c'est-à-dire qu'il sera impossible au titulaire d'exercer ultérieurement son DPU sur ce bien.
- **Droit de délaissement** des propriétaires : le titulaire doit se prononcer dans un délai de 2 mois. S'il refuse d'acquiescer le bien, celui-ci sort de la ZAD.
- **Financement** : budget du titulaire de la ZAD (il n'existe pas de financements spécifiques affectés uniquement à l'acquisition du foncier par DPU).

Procédure de suppression :

Automatique, **au bout de 14 ans à compter de la publication de l'acte de création de la ZAD** ou du périmètre provisoire s'il y en a eu un.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lutte contre la spéculation foncière par un gel des prix ▪ Action foncière cohérente sur l'ensemble d'une zone bien définie 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permet uniquement de constituer des réserves foncières (il n'y a pas de conception précise de l'aménagement final) ▪ Intervention au coup par coup ▪ Certains biens peuvent sortir définitivement de la ZAD quelque soit l'évolution des projets d'aménagement du titulaire

Établissement Public Foncier Local (EPFL)

Textes de référence : *Code de l'urbanisme*, art. L 324-1 à 10, et R 324-1 à 15.

But : constituer des réserves foncières.

Remarque : c'est une structure juridique à l'échelle d'intervention dépassant largement le territoire de la CCVG. Sont donc présentés ici deux cas de figure : participation à la création d'un EPFL et adhésion de la CCVG à un EPFL.

Procédure de création :

- Phases préliminaires :
 - **réalisation d'études préalables** justifiant de l'utilité de la constitution d'un outil au service de politiques foncières locales à l'initiative des EPCI et communes intéressés et avec l'aide des services déconcentrés de l'État ;
 - présentation du **projet de statuts** aux élus ⇒ **établir un calendrier prévisionnel** pour la création de l'EPFL ;
 - transmission du projet de statuts aux futurs membres de l'EPFL.
- **Délibération des conseils communautaires** (pour les EPCI compétents en matière de SCOT, ZAC et PLH) **ou municipaux** (pour les EPCI n'ayant pas les compétences précédentes ou pour les communes adhérant à titre individuel)
- **Arrêté préfectoral de création** faisant mention :
 - de la liste des membres de l'établissement,
 - des modalités de fonctionnement,
 - de la durée, du siège et de la composition de l'assemblée générale ou du conseil d'administration en tenant compte de l'importance de la population des communes et des EPCI membres.
- Publicité de la décision de création au recueil des actes administratifs départemental ⇒ installation du conseil d'administration

Délai de création : fixé lors des phases préliminaires

Procédure d'adhésion :

Définie dans les statuts de l'EPFL

Étapes classiques :

- **Délibération du conseil communautaire** de la CCVG demandant d'adhérer à l'EPFL
- **Demande d'adhésion soumise pour avis au conseil d'administration** de l'EPFL qui demande l'avis préalable de l'assemblée générale
- **Délibération du conseil d'administration** de l'EPFL notifiée à l'ensemble de ses membres ⇒ ils ont 2 mois pour l'accepter ou la refuser
- **Arrêté préfectoral d'adhésion** sauf si avis défavorable des membres (règle des 2/3 – 1/2 : des conseils municipaux ou communautaires / des habitants)
- **Publicité de la décision d'adhésion** au recueil des actes administratifs départemental

Fonctionnement :

- **Une assemblée générale :**
 - chaque membre y est représenté (un délégué et un suppléant). Il existe des membres adhérents (EPCI, communes, parfois le département et la région) et des membres associés ou consultés (organismes HLM, agences d'urbanisme, chambres consulaires, etc.) dont les modalités d'association ou de consultation sont définies dans les statuts de l'établissement.
 - vote du produit de la TSE.
- **Un conseil d'administration :** issu de l'assemblée générale. Il élit en son sein un **président** et un ou plusieurs **vice-présidents**. Il se réunit au moins 2 fois par an et gère l'EPFL par ses délibérations :
 - orientation des actions à mener à travers deux documents (cf. ci-dessous) ;
 - vote de l'état prévisionnel des recettes et des dépenses, autorisation d'emprunts, approbation des comptes et affectation des résultats ;
 - nomination et destitution du directeur sur proposition du président.
- **Un directeur :** c'est « l'ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile. Il passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature » (article L324-6).
- **2 documents :**
 - le **Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI)** : document prévisionnel, il définit les orientations de l'EPFL, ainsi que les méthodes et les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés.
 - les **conventions opérationnelles** : déclinaisons du PPI selon les sollicitations d'un ou plusieurs membres de l'EPFL (après délibération), elles précisent les conditions d'acquisition et de portage, les délais et conditions de revente à la collectivité (détermination du prix de cession et modalités de paiement).
- **Des prérogatives de puissance publique :** DPU, droit de préemption en ZAD, droit de préemption sur les ENS, expropriation dans le cadre des DUP.

Financement :

- **produit de la TSE** (Taxe Spéciale d'Équipement) : elle concerne les personnes assujetties aux quatre taxes locales (professionnelle, d'habitation, sur le foncier bâti et sur le foncier non bâti). Elle permet à l'établissement de se constituer des fonds propres, ce qui lui confère une certaine autonomie vis-à-vis de ses membres. Elle sert en particulier à financer les acquisitions foncières, les études et les coûts de fonctionnement de l'établissement ;
- **contributions** qui lui sont accordées par l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées : ce sont généralement des financements affectés ;
- **subventions** perçues à la place des collectivités locales, des établissements publics ou de sociétés : seulement s'il y a une convention de signer ;
- **produit des emprunts** ;
- **rémunération** de ses prestations de services, produits financiers, produit de la gestion des biens entrés dans son patrimoine et produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;
- **produit des dons et legs.**

Un EPFL obéit aux règles de la comptabilité publique.

Procédure de suppression :

Dissolution de l'EPFL peut s'effectuer de deux manières :

- à l'expiration de la durée déterminée par la décision institutive ;
- sur demande des communes ou EP-CI membres en suivant la règle des $2/3 - 1/2$.

Procédure pour le deuxième cas :

- **Constatation de la demande de dissolution par le conseil d'administration** (après avis de l'assemblée générale) \Rightarrow prend les dispositions relatives à la liquidation de l'EPFL
- **Arrêté préfectoral** entérinant les propositions du conseil d'administration \Rightarrow définit les conditions de la liquidation
- **Publicité de la décision de dissolution** au recueil des actes administratifs départemental

Procédure de retrait :

Définie dans les statuts de l'EPFL

Étapes classiques :

- **Demande de retrait adressée au président du conseil d'administration** \Rightarrow soumise pour avis au conseil d'administration qui demande l'avis préalable de l'assemblée générale
- **Délibération du conseil d'administration** de l'EPFL notifiée à l'ensemble de ses membres \Rightarrow ils ont 2 mois pour l'accepter ou la refuser
- **Arrêté préfectoral de radiation** sauf si avis défavorable des membres (règle des $2/3 - 1/2$)
- **Publicité de la décision de radiation** au recueil des actes administratifs départemental

Retrait effectif au terme du second exercice plein qui suit la demande.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<u>En règle générale :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ domaine d'action bien ciblé \Rightarrow efficacité ▪ délégation des prérogatives de puissance publique \Rightarrow autonomie d'action ▪ perception de la TSE \Rightarrow autonomie financière ▪ association de nombreux partenaires publics <u>Pour la CCVG :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ possède toutes les conditions requises pour adhérer à un EPFL ▪ reçoit une aide financière pour l'acquisition de foncier 	<u>En règle générale :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ structure très lourde et souvent déficitaire ▪ ne propose aucune affectation aux terrains acquis car il ne conçoit pas les projets concrets d'aménagement <u>Pour la CCVG :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ échelle géographique inadaptée (territoire trop restreint) \Rightarrow nécessité de créer un EPFL incluant au moins l'agglomération limougeaude voire tout le département

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Textes de référence : *Code de l'Urbanisme*, art. L 121-1 à 9, L 123-1 à 20, R 121-1 à 2, et R 123-1 à 25.

But : utilisation économe et équilibré du territoire communal.

Procédure d'élaboration :

Les durées entre parenthèses sont données de manière indicative.

- **Délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration ou la révision d'un PLU.**
- **Information des personnes associées** (associations, communes voisines, EPCI, département, région, Etat) **et des citoyens** ⇒ avis, annonces légales (6 mois). Le préfet doit en conséquence porter à la connaissance de la commune tous les documents (études, directives, servitudes d'utilité publique, projets d'intérêt général) concernant le territoire communal.
- Choix du bureau d'études (2 mois).
- **Rédaction du PLU** par le bureau d'études (3 mois).
- Réunions thématiques organisées au sein des différentes commissions du conseil municipal pour présenter le projet (3 mois).
- Projet de PLU soumis à **enquête publique** (15 jours minimum, 1 mois maximum).
- Projet est affiné en fonction des remarques formulées par le commissaire enquêteur chargé de recueillir les observations de la population (3 mois).
- **Délibération définitive du conseil municipal adoptant le PLU.**
- Possibilité pour les tiers (dont le préfet) de déposer un recours devant le juge administratif (2 mois).
- **PLU devient le document d'urbanisme local de référence opposable au tiers** (il doit être mis à la disposition du public).

Délai d'élaboration : **entre 1 an ½ et 2 ans.**

Modifications : quand les documents sont obsolètes (Exemple : nouvelle servitude d'utilité publique communiquée par le préfet) ⇒ simple arrêté du maire constatant la mise à jour du PLU (publicité par affichage en mairie pendant 1 mois).

Révision (délibération du conseil municipal) est obligatoire si :

- le projet communal arrive à son terme ;
- un événement majeur touche le territoire impliquant une refonte totale de son droit du sol.

Contenu :

5 documents :

- Rapports de présentation : diagnostic du territoire, état initial de l'environnement, exposé des grandes orientations retenues dans le PADD, conséquences sur l'environnement de la mise en œuvre du PADD.
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : ce document n'est plus opposable aux tiers et se compose de deux parties :
 - les orientations générales : partie obligatoire abordant six thèmes (1. centralité et centres de quartier ; 2. rénovation et réhabilitation des îlots et quartiers insalubres ; 3. caractéristiques et traitement de la voie publique ; 4. diversité commerciale dans les quartiers de centre bourg ; 5. aménagements d'entrée de ville ; 6. traitement des paysages communaux) ;
 - les **orientations particulières d'aménagement** : partie facultative qui explique concrètement le projet à réaliser sur certains secteurs à l'aide de documents graphiques (les schémas d'aménagement) tout en précisant les principales caractéristiques architecturales, paysagères,

urbaines et sécuritaires à donner aux voies et espaces publics afin de les préserver ou de les améliorer.

- **Zonage** (document uniquement cartographique) : l'ensemble du territoire communal est couvert par 4 grands types de zone (U – zones urbaines ; AU – zones à urbaniser ; A – zones agricoles ; N – zones naturelles et forestières), chacune comportant plusieurs sous-catégories. Il fait également apparaître les **emplacements réservés** et les **zones où s'applique le DPU**.
- **Règlement** : 14 articles de base dont le contenu est adapté en fonction de chaque zone ⇒ une réglementation particulière et propre à chaque espace. Ce document est opposable au tiers mais également à la commune elle-même.
- **Annexes** : regroupent tous les documents avec lesquels le PLU doit être compatibles (schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, Servitudes d'Utilité Publique, Plan de Prévention des Risques, ZAC, etc....).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none">▪ La révision des POS de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne en PLU représente une véritable opportunité :<ul style="list-style-type: none">– pas de procédure supplémentaire à engager ⇒ facilité de mise en œuvre– possibilité d'avoir une vision globale à l'échelle du territoire communal et donc d'associer et de faire concorder le projet avec le reste du développement communal▪ Possibilité d'un zonage détaillé avec un règlement spécifique pour des périmètres définis	<ul style="list-style-type: none">▪ Absence de contrôle (si ce n'est la sanction électorale) sur la réalisation du projet ⇒ pas de limites temporelles pour la mise en œuvre du projet ni de contraintes financières▪ Pas de réel plan d'ensemble du projet global en lui-même (simplement de multiples dispositions facilitant sa réalisation)▪ L'élaboration reste communale : comment peut se faire la mise en cohérence avec les objectifs communautaires ?

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Textes de référence : *Code de l'urbanisme*, art. L 311-1 à 8, et R 311-1 à 12.

But : réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains.

Remarque : une ZAC est créée à l'initiative de l'Etat (acte décentralisé), d'un EPCI, d'une commune ou d'un établissement public. Nous détaillerons ici uniquement le cas où l'initiateur est une commune ou un EPCI.

Procédure de création :

- **Délibération du conseil municipal ou communautaire sur les modalités de la concertation** associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de ZAC, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées
- **Constitution d'un dossier de création** par l'initiateur comprenant :
 - un rapport de présentation : objet et justification de l'opération, description de l'état du site et de son environnement, programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone ;
 - un plan de situation ;
 - un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
 - une étude d'impact.
- Il doit également préciser si la taxe locale d'équipement sera ou non exigible dans la ZAC.
- **Délibération du conseil municipal ou communautaire approuvant le dossier de création**
⇒ acte de création de la ZAC précisant :
 - son périmètre (peut être discontinu),
 - son programme global prévisionnel des constructions à édifier,
 - son mode de réalisation choisi,
 - le régime applicable au regard de la taxe locale d'équipement.
- **Publicité de la décision de création** par affichage en mairie ou à l'EPCI pendant 1 mois
- Le document est annexé au PLU, ce dernier devant, en conséquence, être mis en cohérence avec les dispositions de la ZAC

Délai de création : **2 ans** minimum.

Fonctionnement :

- L'initiateur doit constituer un **dossier de réalisation** comprenant :
 - le projet de programme des équipements publics à réaliser,
 - le projet de programme global des constructions à réaliser,
 - les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.
- Délibération du conseil municipal ou communautaire approuvant ce dossier ⇒ publicité de la décision.
- Réalisation des aménagements / équipements par **3 types de gestionnaire** :
 - **l'initiateur** (gestion en régie),
 - **un établissement public ou une SEML,**
 - **une personne morale publique ou privée.**

Dans les deux derniers cas, il y a obligation de fournir à l'initiateur un rapport annuel financier. La gestion de la ZAC se fait alors par concession, par convention publique d'aménagement (établissement public ou SEML uniquement), par convention privée ou par convention de mandat.

- **Maîtrise foncière** : prérogatives de la puissance publique (peuvent être déléguées par l'initiateur au 2^{ème} type de gestionnaire) ⇒ droit de délaissement des propriétaires
- **Partenariat avec le privé** : convention de cession ou de concession d'usage entre la commune ou l'EPCI et le partenaire privé ⇒ rédaction d'un **cahier des charges** approuvé en conseil municipal ou communautaire qui :
 - indique le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ;
 - fixe des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la ZAC.
- **Financement** : taxe locale d'équipement, contributions, produits de la vente des terrains aménagés ou équipés ⇒ obligation d'avoir un retour sur investissement et d'atteindre un certain équilibre budgétaire

Procédure de modification :

- **Constitution d'un dossier de modification** par l'initiateur (similaire au dossier de création).
- **Délibération du conseil municipal ou communautaire approuvant le dossier de modification** ⇒ **acte de modification** de la ZAC (similaire à l'acte de création).
- Publicité de la décision de modification par affichage en mairie ou à l'EPCI pendant 1 mois.

Procédure de suppression :

- **Proposition de l'initiateur suite au rapport de présentation du gestionnaire exposant les motifs de la suppression** ⇒ **délibération du conseil municipal ou communautaire prononçant la suppression.**
 - Publicité de la décision de suppression par affichage en mairie ou à l'EPCI pendant 1 mois.
- Tous les documents constituant la ZAC deviennent alors caduques.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none">▪ Mise en cohérence du PLU avec les dispositions de la ZAC▪ Mixité et pluralité des zones concernées, des aménagements prévus, des acteurs, des outils (fonciers et d'aménagement) disponibles▪ Possibilité de créer un périmètre de ZAC discontinu▪ Définition d'un programme précis avec des financements et un phasage des opérations ⇒ assurance de la pérennité du projet	<ul style="list-style-type: none">▪ Procédure lourde, longue et contraignante▪ Souvent, peu de prises de risques de la part du maître d'ouvrage car il y a une obligation de retour sur investissement ⇒ la ZAC peut assurer un succès financier tout en étant un désastre urbanistique et architectural

Société d'Économie Mixte Locale (SEML)

Texte de références : *Code général des collectivités territoriales*, articles L 1521 à L 1525.

But : réaliser des opérations d'aménagement et de construction, exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial, ou bien gérer toute autre activité d'intérêt général.

Remarque : elle correspond à une Société Anonyme ⇨ elle est donc régie par le droit commun des sociétés.

Procédure de création :

- **Initiative :** une ou plusieurs collectivités locales (commune, EPCI, département, région).
- **Objet :** n'importe quel type d'activité si elle entre dans les compétences de l'initiateur. Il est possible de combiner plusieurs activités mais seulement si elles sont complémentaires.
- **Actionnariat de départ :** au moins 7 actionnaires répartis en 2 groupes :
 - les collectivités locales,
 - le « 2nd groupe » composé d'au moins une personne privée (physique ou morale. Une personne morale peut être une société civile ou commerciale, une SEML ou une association), et éventuellement de personnes publiques (Etat, chambres consulaires, OPHLM, OPAC, régie dotée de la personnalité morale).
- **Capital social minimum** de 37 000€. Ce plancher peut varier selon l'objet, celui-ci pouvant nécessiter la constitution de fonds propres minimum dimensionnés en fonction des besoins de financement initial et durable :
 - 225 000€ s'il s'agit de construction d'immeubles à usage d'habitation, de bureaux ou de locaux industriels, destinés à la vente ou à la location ;
 - 150 000€ s'il s'agit d'aménagement.
- **Répartition du capital social :**
 - actionnaires publics : entre 50% (plus une voix) et 85% du capital social,
 - actionnaires privés : entre 15 et 50% (moins une voix) du capital social.
- **Procédure spécifique pour la participation d'une collectivité locale au capital :**
 - décision de participation au capital prise par l'assemblée délibérante ;
 - contrôle de légalité par le préfet : joindre des pièces complémentaires (projets de statuts, décisions soumises à l'assemblée, conventions) ;
 - signature des statuts par l'exécutif de la collectivité.

Fonctionnement :

Gestion de la société :

- **Assemblée générale des actionnaires :** répartition des sièges en fonction du capital détenu. Se réunit de deux manières :
 - ordinaire (au moins 1 fois par an dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice comptable. Votes à la majorité simple) : approbation des comptes, décision de distribution des bénéfices, nomination des commissaires aux comptes ;
 - extraordinaire (vote à la majorité des 2/3) : uniquement s'il y a une volonté de modifier les statuts de la SEML (augmentation / réduction du capital social, modification de l'objet social, fusion / scission) ⇨ obligation de délibérations préalables des collectivités.
- **Gestion de type moniste :** les fonctions de direction et de contrôle peuvent être confondues.
 - le **Conseil d'Administration** (CA) : 3 à 18 administrateurs (au moins un par collectivité et issu de son assemblée délibérante. S'il y a trop de collectivités, réunion d'une assemblée spéciale qui désigne les représentants communs) qui convoquent les assemblées générales (en

fixent l'ordre du jour), établissent les comptes sociaux et le rapport annuel de gestion, nomment et révoquent le président / le directeur général / les directeurs généraux délégués, autorisent les conventions passées.

- le **Président** : est une personne physique issue du CA assurant une double mission (représenter / organiser / diriger le CA et veiller au bon fonctionnement de la SEML). Il a la possibilité d'assumer la direction générale.
- la **Direction générale** : un directeur général (qui représente la SEML et agit en son nom) assisté de 5 directeurs généraux délégués maximum.
- **Gestion de type dualiste** : les fonctions de direction et de contrôle sont distinguées. La SEML est représentée par le président ou le directeur général unique.
 - le **Conseil de Surveillance** (CS) : 3 à 18 membres (cf. CA. 1/3 des membres maximum peuvent également être des salariés de la SEML). Il n'assume qu'un contrôle permanent de la gestion de la SEML. Un président et un vice-président nommés en son sein qui convoquent le conseil et dirigent les débats.
 - le **Directoire** : 5 membres maximum nommés par le CS (si le capital social est inférieur à 150 000€, possibilité qu'il n'y ait qu'une seule personne qui est alors le directeur général unique). Il assume la fonction de direction générale. Normalement, il n'y a pas de collectivités membres du directoire.

Interventions de la société :

- **Cadre de toute intervention** : s'assurer de l'intérêt général et du respect du jeu de la concurrence.
- **Pour qui ?**
 - elle-même (Exemple : construction de ses bureaux) : elle assume alors entièrement le risque financier de l'opération, qualifiée d'opération propre ;
 - les actionnaires : signature d'une convention, d'une délégation ou d'un marché entre la société et l'actionnaire ;
 - des tiers non actionnaires : si l'opération n'est pas une prestation de service, ils doivent apporter la totalité du financement nécessaire (pour les personnes privées) ou garantir la totalité du remboursement du financement (pour les personnes publiques).
- **Pour quoi ?**
 - opérations d'aménagement : par convention publique d'aménagement ;
 - opérations de construction ;
 - prestations de service : par contrat, délégation de service public ou marché public (obligation d'une mise en concurrence).
- **Comment ?** Une SEML est avant tout un prestataire, mais elle peut avoir recours à des tierces personnes (elle est alors donneur d'ordre). Toute intervention se fait par contrat de :
 - **marchés publics** : mise en concurrence ;
 - **délégation de services publics** par : régie intéressée (la rémunération est fonction des résultats), affermage (verser une redevance ou un loyer et assumer le risque d'exploitation), concession de service public (la rémunération se fait sur l'usager, et il faut assumer les risques d'investissement et d'exploitation) ;
 - **convention de mandat** : au nom et pour le compte de la collectivité qui supporte les conséquences financières ;
 - **convention publique d'aménagement** : ne nécessite pas forcément de publicité ni de mise en concurrence ;
 - **gérance** (gestion du service pour le compte de la collectivité avec rémunération forfaitaire ⇒ pas d'intéressement au résultat de l'exploitation), **bail emphytéotique** (de 18 à 99 ans. La SEML verse une redevance au bailleur), **vente en l'état futur d'achèvement** (transfert immédiat du droit du sol et de la propriété des constructions existantes du vendeur vers l'acquéreur, puis l'acquéreur paie au fur et à mesure de l'avancement des travaux).

Contrôle de la société par :

- les **collectivités** : rédaction de rapports par leurs administrateurs, consultation des comptes annuels, envoi de questions écrites ;
- le **commissaire aux comptes** : contrôle des comptes sociaux, information des dirigeants sociaux et des actionnaires via 2 types de rapport :
 - général sur la certification des comptes,
 - spécial sur certaines conventions.
- le **préfet** : contrôle de légalité pour les décisions prises en exécution des prérogatives de puissance publique, les projets de modification portant sur l'objet social / la composition du capital / les structures des organes dirigeants. L'acte ne devient exécutoire qu'après accord du préfet ;
- la **Chambre régionale des comptes** : sur les comptes et la gestion ;
- les **cocontractants** : la SEML doit leur fournir des rapports contenant au moins un compte-rendu financier et les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique ;
- les **usagers** : des associations siègent à la commission consultative des services publics locaux ;
- le **Président du tribunal de commerce** : prévention des difficultés de la société.

Financements :

- Principe de l'**actionnariat** ⇒ fonctionnement comme une entreprise (Société Anonyme).
- Les collectivités locales peuvent néanmoins accorder certaines aides :
 - **aides économiques aux entreprises** ;
 - **aides au maintien des services nécessaires à la population en milieu rural** ;
 - **aides en vue de protéger les intérêts économiques et sociaux de la population départementale et régionale** ;
 - **aides à la structure de la SEML** : augmentation de capital et avances en compte courant d'associés sauf si l'apport porte la participation de la collectivité au capital social au-delà de 85% ; si, suite à des difficultés financières, les capitaux propres de la SEML sont devenus inférieurs à la moitié du capital social ; si la participation totale de la collectivité (avances déjà consenties plus celle envisagée) excède 5% des recettes réelles de son budget de fonctionnement ;
 - **aides aux activités des SEML** : opérations d'aménagement, mandataire de maîtrise d'ouvrage publique, financement de logement social, gestionnaire d'un service public (industriel et commercial, administratif), opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisirs, promotion économique du territoire ;
 - **garantie d'emprunts**.

Procédure de suppression :

Plusieurs cas de figure :

- **Arrivée du terme** (maximum 99 ans) : consultation des associés un an au moins à l'avance ⇒ possibilité de prorogation.
- **Réalisation ou extinction de l'objet**. L'extinction signifie l'échec de la SEML.
- **Dissolution judiciaire prononcée pour justes motifs** :
 - justes motifs = inexécution par un associé de ses obligations, mésentente entre associés paralysant le fonctionnement de la SEML ;
 - saisi du tribunal de commerce par un associé. Si la SEML est viable, le juge tente de dénouer la crise en désignant un administrateur judiciaire qui a une mission de médiateur.
- **Annulation du contrat de société par le tribunal de commerce** dans le cas où les règles de constitution ne sont pas respectées.
- **Réunion de toutes les parts en une seule main** : l'associé unique a un an pour retrouver 6 partenaires ou dissoudre la SEML (ce qui évite la liquidation).

- **Dissolution anticipée par décision des associés :**
 - décision : assemblée générale extraordinaire des actionnaires ⇒ nomination du liquidateur (un associé ou un tiers) ;
 - période de liquidation de 3 ans en général ;
 - impossibilité de revenir sur la décision de dissolution anticipée mais possibilité de fusion – absorption.
- **Le redressement et la liquidation judiciaire :** principalement pour cause de cessation de paiements. Procédure :
 - saisine du tribunal de commerce ;
 - jugement d'ouverture : enquête préalable sur la situation financière, économique et sociale de la société. S'il n'y a plus d'activité ou bien le redressement est impossible, la liquidation est immédiate. Sinon, le juge engage une procédure de redressement indiquant la date de cessation de paiement et nommant les organes de la procédure ;
 - organes de la procédure de redressement judiciaire : juge commissaire, administrateur judiciaire, représentant des créanciers, représentant des salariés, 1 à 5 contrôleurs ;
 - période d'observation de 6 mois renouvelable 1 fois. L'administrateur doit remettre 10 jours avant la fin de cette période un rapport au tribunal qui décide d'adopter le plan de continuation ou de cession proposé, ou bien prononce l'ouverture de la liquidation judiciaire ;
 - liquidation judiciaire par un juge commissaire (avec 1 à 5 contrôleurs) et un liquidateur qui procède au licenciement des salariés, à la réalisation des actifs (vente des biens) et à la répartition du produit de la liquidation (règlement des créanciers) ;
 - clôture de la procédure : jugement faisant l'objet de publicité (possibilité de faire appel). Le liquidateur a 3 mois pour procéder à la reddition des comptes et les déposer au greffe du tribunal de commerce.
- **Autres causes :**
 - le **nombre d'actionnaires est inférieur à 7 depuis plus d'un an** (situation à régulariser dans les 6 mois) ;
 - la **réduction du capital est en deçà du minimum légal** (à reconstituer avant l'intervention du jugement de dissolution) ;
 - les **capitaux propres sont inférieurs à la moitié du capital social** (à reconstituer au plus tard à la clôture du 2^{ème} exercice suivant celui au cours duquel la constatation est intervenue).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<u>En règle générale :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Relation privilégiée avec la collectivité ▪ Souplesse du droit privé ▪ Ancrage au territoire dans le souci de l'intérêt général ▪ Gestion d'entreprise ⇒ obligation d'un équilibre financier <u>Pour la CCVG :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Structure relativement indépendante et s'affranchissant de la gestion quotidienne d'une collectivité locale ▪ Structure pouvant être le point de départ pour engager des opérations de requalification d'autres friches industrielles sur tout le département voire la région 	<u>En règle générale :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Insuffisance des fonds propres ▪ Risques : activités trop diversifiées, actionariat dispersé, résultat net déficitaire ▪ Insuffisance de partenaires privés <u>Pour la CCVG :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La requalification des friches industrielles est un sujet transversal ⇒ risque d'un domaine d'action trop large réduisant l'efficacité de la structure créée ▪ Territoire d'intervention trop restreint ▪ Faibles perspectives de développement sur le territoire communautaire

Société d'Équipement du Limousin (SELI)

Qui est-ce ?

- Fiche d'identité :
 - Objet : **aménagement** avec l'**habitat** comme activité principale.
 - Date de création : 7 décembre 1959.
 - **Capital : 1 975 812€.**
 - Nombre de salariés : 29.
 - Président : M. Alain RODET
 - Directeur : M. Bruno GARDELLE
 - Adhérente à la Fédération des SEM
- **Détail de l'activité** : réalisation d'opérations d'aménagement et de bâtiments publics, de renouvellement urbain, de restauration immobilière, de programmes immobiliers de logements, de bureaux, de locaux industriels et commerciaux.
- **Réalisations** :
 - aménagement de zones d'activité et d'habitat,
 - gestion de la Technopole Ester de Limoges,
 - restructuration et extension d'un centre commercial (22 000 m²),
 - restructuration du Musée municipal de Limoges,
 - réalisation d'une maison de retraite et réhabilitation d'un foyer d'accueil pour personnes handicapées,
 - opération de renouvellement urbain du coeur de Ville de Limoges : Périmètre de Restauration Immobilière (PRI), Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU), Pôle d'Économie du Patrimoine (PEP), Fond d'Intervention des Services, de l'Artisanat et du Commerce (FISAC). Pour cette opération, la SELI a reçu le SEM d'Or 2005 catégorie « Renouvellement Urbain ».
- **Contacts** :
 - 31, avenue Baudin
 - 87 000 Limoges
 - Tél. : 05 55 10 43 00
 - Fax. : 05 55 32 27 81
 - Courriel : seli@se-limousin.fr

Adhérer ou se retirer :

- La participation de la CCVG au capital de la SELI fait l'objet :
 - d'une délibération du conseil communautaire ;
 - du contrôle de légalité par le préfet ;
 - d'une signature des statuts par le président ;
 - du choix de ses représentants à l'assemblée générale des actionnaires (leur nombre dépend de la part du capital détenu) et le cas échéant de son administrateur.
- La vente de ses actions fait l'objet :
 - d'une délibération du conseil communautaire ;
 - du contrôle de légalité par le préfet.

Y faire appel :

Il faut passer une **convention publique d'aménagement** qui doit prévoir :

- l'objet du contrat, sa durée et les conditions de son renouvellement ;
- les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par la CCVG et, éventuellement, les conditions et modalités d'indemnisation de la SELI ;

- les obligations de chacune des parties et, notamment, le montant de leur participation financière et les modalités de contrôle technique / financier / comptable exercé par la CCVG ;
- les conditions dans lesquelles la CCVG peut consentir des avances justifiées par un besoin de trésorerie temporaire de l'opération au bénéfice de la SELI. Ces avances font également l'objet d'une convention approuvée en conseil communautaire qui précise leur montant, leur durée, l'échéancier de leur remboursement et leur rémunération éventuelle ;
- les modalités de rémunération de la SELI ou le calcul du coût de son intervention ;
- les pénalités applicables en cas de défaillance de la SELI ou de mauvaise exécution du contrat.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<p><u>En règle générale :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ SELI est intéressé par le projet▪ rapprochement CCVG / Limoges <p><u>Intégrer :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ maintien d'une certaine maîtrise des décisions par la CCVG <p><u>Faire appel :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ possibilité de délégation des compétences en matière d'acquisition du foncier et de réalisation des opérations▪ SELI est compétente pour gérer une ZAC	<p><u>En règle générale :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ faible contrôle sur la réalisation des opérations▪ nouvelle diversification du domaine d'action de la SELI ⇒ risque de perte d'efficacité <p><u>Intégrer :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ CCVG n'est pas seule à prendre les décisions▪ obligation de prendre part et de se prononcer sur l'ensemble des projets de la SELI <p><u>Faire appel :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ SELI supplante la CCVG : c'est le seul maître d'ouvrage pour l'opération concernée

Synthèse des subventions

Domaine d'intervention	Acteur	Programme	Nature des aides	Bénéficiaire	Taux maximum	Plafond (en €)
Requalification du patrimoine bâti	Région	Réhabilitation des friches industrielles	Etudes	Public	80%	
			Travaux		50%	150 000
	Département	Programme Territoriale de l'Habitat (PTH)	Travaux	Privé	10%	20 000
				Public	40%	selon le potentiel fiscal de la commune
	Fondation du patrimoine	Préservation du patrimoine non protégé par l'État	Travaux	Privé	Déduction fiscale	
				Public	Subventions	
Requalification du patrimoine naturel	ADEME	Lutte contre la pollution des sols d'origine industrielle	Études	Public et Privé	50%	
	Europe	Réhabilitation des sites pollués	Etudes		80%	
			Travaux	Public et Privé	40%	
Requalification du patrimoine paysager	DDE	1% paysage et développement	Travaux	Public	50%	38 000
	Département	Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR)	Travaux	Public	30%	
	Région	Reconquête des espaces dégradés	Etudes	Public	80%	
			Travaux		50%	150 000
	Europe	Protéger et améliorer le cadre de vie	Etudes	Public	10%	
			Travaux		10%	
Implantation d'activités économiques	Région (comprend les fonds de l'État et de l'Europe) et Département	Aide à l'immobilier d'entreprise	Travaux	Privé	15%	

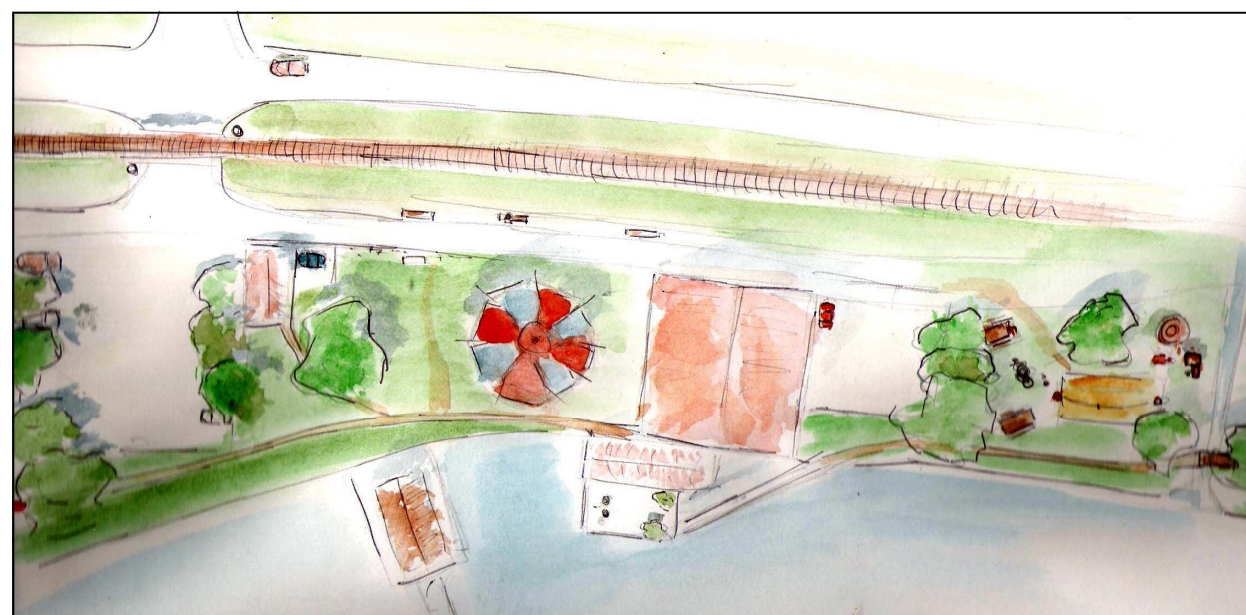
Domaine d'intervention	Acteur	Programme	Nature des aides	Bénéficiaire	Taux maximum	Plafond (en €)
------------------------	--------	-----------	------------------	--------------	--------------	----------------

Implanta- tion du pôle asso- ciatif	Département	Bâtiments communau- taires	Travaux	Public	15%	450 000
	Région	Aide au développe- ment culturel et terri- torial	Travaux	Public	20%	
		Contrat de Pays	Études	Public	60%	
			Travaux		60%	
	État		Travaux	Public	10%	
		Dotation Globale d'Équipement (DGE)	Travaux	Public	40%	300 000
		Dotation de Dévelop- pement Rural (DDR)	Travaux	Public	66%	
Implanta- tion du Pôle Cuir	Région, État, Europe, Dépar- tement,	Contrat de Pays	Études	Public	60%	
			Travaux	Public	60%	
	Partenaires pri- vés	Mécénat				
Implanta- tion de lo- gements	ANAH	Réhabiliter et amélio- rer le confort	Travaux	Privé	25%	
	Département	Programme Territo- riale de l'Habitat (PTH)	Travaux	Public	15%	60 000
				Privé	10%	40 000
Remise en marche de microcen- trales	ADEME	Programme pour l'Énergie Renouvelable et la Lutte contre l'Ef- fet de Serre (PERLES)	Études	Public et Pri- vé	70%	
	Travaux		20%			
	Région	Éducation à l'envi- ronnement	Travaux	Public	20%	
		Contrat de Pays	Travaux	Public	60%	

Étude de faisabilité sur la requalification des friches industrielles des bords de Vienne à Saint-Junien et Saint-Brice-sur-Vienne (87)



PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT



Juliette BATAILLE
Camille DANET
Thomas GORGET
Virginie LEMARTINEL

Tuteur :
M. Jean-Paul CARRIERE

Rapport de stage de groupe
Magistère 2

Septembre 2005

Étude de faisabilité sur la requalification des friches industrielles des bords de Vienne à Saint-Junien et Saint-Brice-sur-Vienne (87)

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Rapport de stage de groupe
Magistère 2

Septembre 2005

Tuteur :
M. Jean-Paul CARRIERE

Juliette BATAILLE

Camille DANET

Thomas GORGET

Virginie LEMARTINEL



Introduction





INTRODUCTION

Nous abordons désormais la dernière partie de notre étude : les propositions d'aménagement permettant la requalification des friches industrielles des bords de Vienne à Saint-Junien et Saint-Brice-sur-Vienne. Notre dossier *Diagnostic* s'attachait à identifier un problème récurrent (préserver les espaces naturels et l'identité communautaire tout en accueillant de nouvelles activités et de nouveaux habitants) et à en analyser les caractéristiques. Notre deuxième dossier, *Cadre d'intervention*, quant à lui, avait pour but à la fois de définir le contexte de départ et futur de toute opération de requalification, mais également de préciser, entre autres, les dispositions organisationnelles, financières et légales qui y prennent part.

Ce dernier dossier détaille des propositions d'aménagement qui permettent d'apporter une réponse concrète aux multiples interrogations soulevées par la situation de ces friches industrielles (cf. introduction du *Cadre d'intervention*). En particulier, chacune d'elles correspond à la mise en œuvre de nos enjeux et objectifs (cf. « 1^{ère} partie : Pourquoi faut-il intervenir ? » du *Cadre d'intervention*). Par ailleurs, elles sont le fruit de trois partis pris de notre part :

- déterminer des zones d'intervention,
- implanter des activités spécifiques,
- proposer un scénario type.

La suite de cette introduction développée va apporter des justifications à ces choix de départ.

DES ZONES D'INTERVENTION

Notre analyse du patrimoine bâti (cf. « 3^{ème} partie : Un patrimoine industriel à l'abandon » du *Diagnostic*) concernait l'ensemble des anciens sites industriels des bords de Vienne ainsi que ceux toujours en activité (soit une zone d'étude de plus de 20 ha comprenant 5 ha de surface effectivement bâtie). A l'inverse, nos propositions se concentrent sur certains sites, à savoir ceux qui sont effectivement en friche, ceux qui se distinguent car les plus emblématiques, ou bien ceux qui ne font pas déjà l'objet de projet bien engagé (soit 9 ha de surface cadastrale dont 3,5 ha de surface bâtie). Ainsi, nous ne proposerons aucun aménagement spécifique pour les sites suivants (listés en remontant la Vienne) :

- la Fourmi : les propriétaires anglais actuels ont engagé depuis mai 2005 des travaux de réhabilitation de l'ancienne usine dans l'optique d'en faire des locaux loués à des associations locales ou bien permettant l'accueil de groupe de jeunes étrangers (type auberge de jeunesse). Fin juin, la façade sud était entièrement dégagée afin de retrouver la forme originelle du bâtiment ;
- le Moulin Codet : mis en vente par son propriétaire, qui n'a pu réaliser son projet de mise en place d'une microcentrale hydroélectrique utilisant le seuil, un couple d'investisseurs hollandais s'est porté acquéreur. Leur projet est de réhabiliter le moulin pour retrouver sa forme d'origine, afin surtout de s'y installer ensuite durablement et de créer des chambres d'hôtes avec restauration (type auberge) ;
- l'usine Gamcui : elle est la propriété de la Mégisserie Colombiers, qui est la dernière entreprise de ce type encore en activité sur Saint-Junien, où sont réalisées, principalement, des opérations de palissonnage et de teinte des peaux ;
- le site de Grandmont : il est occupé par une entreprise de produits chimiques toujours en activité (Eurocup) et un corps de ferme où le seuil sur la Vienne devrait être remis en marche par son propriétaire si la production d'électricité s'avère rentable ;
- le Moulin de l'Hôpital : l'ancienne usine est déjà totalement réinvestie par diverses activités (microcentrale hydroélectrique, entreprise de réparation automobile, logements, etc.).

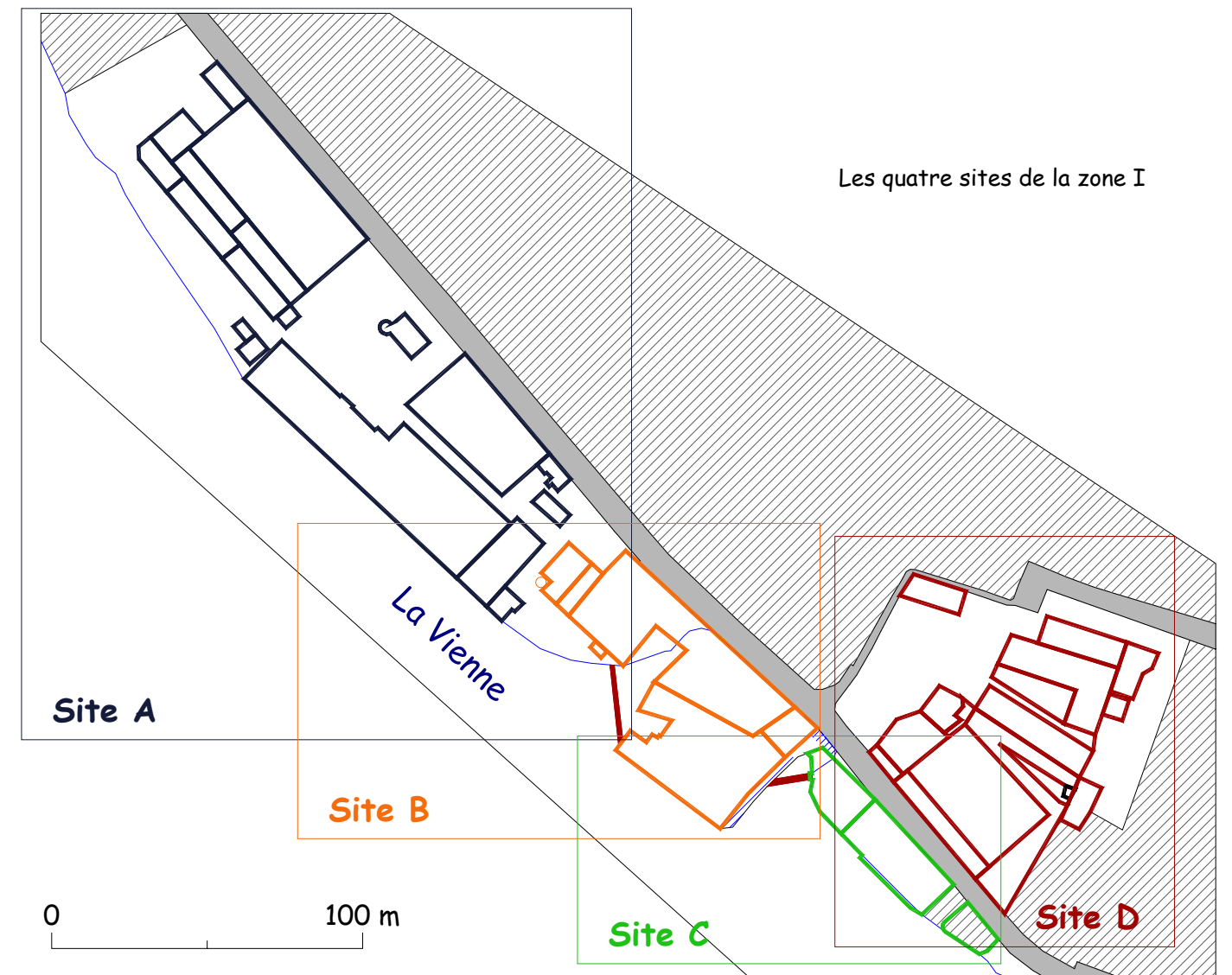
Néanmoins, quelques dispositions particulières concernant l'accessibilité aux berges sur certains de ces sites seront évoquées.

Nous avons partagé notre espace d'étude en trois grandes zones d'intervention, chacune pouvant regrouper jusqu'à quatre sites. Les zones I et II se situent sur Saint-Junien, et la troisième sur Saint-Brice-sur-Vienne.

Zone I :

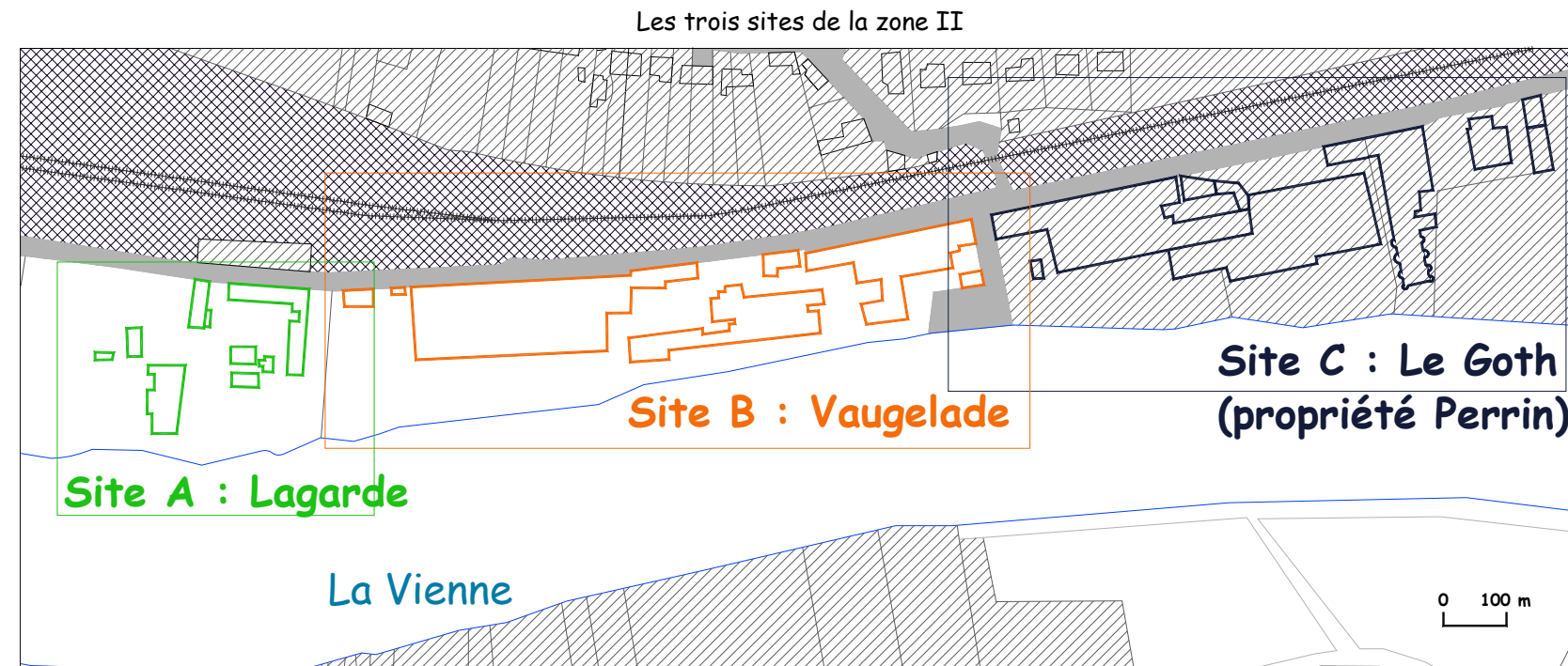
Elle se trouve à l'aval du Pont Notre-Dame et se compose de quatre sites :

- Site A : bâtiments récents de l'ancienne usine COFPA ;
- Site B : moulin des Seilles et première partie de l'ancienne usine Pommiès. Ces deux bâtiments sont collés l'un à l'autre mais se distinguent très nettement par leur architecture ;
- Site C : deuxième partie de l'ancienne usine Pommiès, dont une maison bourgeoise qui abritait les bureaux de l'entreprise ;
- Site D : bâtiments originels de l'ancienne usine COFPA.



Les quatre sites de la zone I

Réalisation : groupe CESA



Réalisation : groupe CESA

Zone II :

A l'amont du Pont Notre-Dame, elle regroupe trois usines aujourd'hui laissées plus ou moins à l'abandon par leur propriétaire :

- Site A : ancienne usine Lagarde ;
- Site B : anciens établissements Vaugelade ;
- Site C : les bâtiments du Goth.

Zone III :

Cette dernière zone ne concerne qu'un seul site : l'usine du Bouchet à Saint-Brice-sur-Vienne.

A cette brève présentation du découpage de l'espace d'étude, il convient de préciser que ce partage ne s'applique qu'aux propositions par site. Des dispositions concernant l'ensemble des bords de Vienne seront également détaillées, mais uniquement pour ce qui est des cheminements (logique de continuité territoriale de la proposition).

DES ACTIVITÉS ET DES USAGES À IMPLANTER

Une fois les zones d'intervention déterminées, il faut savoir ce que l'on peut effectivement y faire. Le choix des divers aménagements proposés doit permettre, d'une part, d'atteindre les objectifs fixés, et d'autre part, de répondre à un certain nombre de besoins observés sur le territoire communautaire. Nous avons distingué cinq activités ou usages principaux à implanter, distinction dont nous exposons ci-dessous les raisons :

- les loisirs : création d'espaces verts et de chemins de randonnée ;
- la culture : création de locaux associatifs ;
- le tourisme : création d'un Pôle Cuir ;
- l'économie : création de locaux industriels et artisanaux ;
- l'habitat : création de logements.

Les loisirs : création de chemins de randonnée et d'espaces verts

A ce jour, peu, voire aucun chemin ne longe la Vienne. Pourtant, les habitants sont attirés par leur rivière. Par exemple, l'espace vert au pied du pont Notre-Dame est particulièrement investi par la population, mais il reste insuffisant au regard de la demande. Le souhait de disposer d'espaces publics pour pouvoir profiter pleinement de la Vienne existe, mais n'est que très peu satisfait. Réaliser un cheminement piétonnier continu sur les bords de Vienne, ponctué de quelques espaces verts, permettrait en particulier d'y répondre.

La création de cheminements piétonniers sur les bords de Vienne possède également un triple intérêt, car elle permet :

- de faciliter l'accès aux berges ;
- de faire découvrir aux promeneurs, qu'ils soient des habitants ou des touristes, le patrimoine industriel saint-junaud et saint-briçois ;
- de tisser un lien entre les différents moulins et usines qui jalonnent cette rivière.

En effet, la vallée de la Vienne constitue un paysage remarquable qu'il est intéressant de mettre en valeur par un circuit qui longe le plus possible le cours d'eau. Sur la Communauté de Communes, les séquences paysagères sont variées et méritent de limiter la privatisation des vues en encourageant la constitution d'espaces publics.



En outre, suivre les bords de Vienne implique, sur la rive droite, de traverser les sites des anciennes industries. Ces dernières sont autant intéressantes d'un point de vue patrimonial et culturel que d'un point de vue paysager. Elles viennent en effet rythmer le premier plan du coteau de la rive droite, et s'intégrer dans un paysage contrasté, ajoutant à l'aspect « découverte du milieu naturel » de la promenade, une dimension plus urbaine. Les friches industrielles deviennent ainsi plus familières.

Du point de vue de la réhabilitation des friches industrielles, la création de chemins de randonnée qui les relient les unes aux autres, peut servir de lien et unifier ainsi les actions engagées. Cela permet à la fois d'avoir une vision globale de tous les sites, et, par la constitution d'étapes qui expliquent l'histoire de chaque usine, de les individualiser. D'une certaine manière, c'est également rendre un hommage à leur passé.

Finalement, créer des chemins de randonnée et des espaces verts permet à la Vienne de devenir à nouveau un élément d'identité fort de la ville, et aux habitants de la redécouvrir et de se réapproprier ses berges.

La culture : création de locaux associatifs

Il existe sur le territoire communautaire plus de 160 associations répertoriées. Elles vont, entre autres, de l'amicale de voisins à l'association musicale et festive, en passant par la pratique d'activités manuelles ou bien sportives.

Cette diversité implique une demande en terme de locaux très contrastée, que ce soit pour les surfaces que pour l'utilisation qui en sera faite. Ainsi, une association proposant à ses membres des cours réguliers (type pratique artistique) aura besoin de locaux propres souvent vastes et de façon quasi quotidienne, alors qu'à l'inverse, une association de randonneurs ne fera qu'une utilisation très ponctuelle de locaux pour organiser son assemblée générale annuelle par exemple. Proposer des locaux associatifs nécessitent donc de bien connaître les réels besoins de chaque association afin qu'ils soient adaptés et qu'ils favorisent une bonne cohabitation des diverses activités regroupées en un même lieu.

A partir de la liste des associations établie par la commune de Saint-Junien à laquelle il faut ajouter les situations quelque peu précaires de l'Ecole de musique intercommunale et de l'association de cirque Chabatz d'Entrar, nous avons effectué un premier débroussaillage de la demande en locaux qu'il sera évidemment nécessaire de compléter ultérieurement. Nous n'avons pas contacté d'associations sportives car elles semblent être assez bien loties au regard du nombre d'équipements sportifs mis à leur disposition, ce qui n'est pas le cas pour de nombreuses autres associations. Sur la vingtaine que nous avons pu joindre, 17 ont effectivement émis le souhait de disposer de locaux propres, soit parce qu'elles n'en disposent pas actuellement, soit parce qu'ils ne sont pas adaptés à leurs activités. Un tableau récapitulatif de leurs besoins se trouve en annexe (cf. Annexe I).

Enfin, la création de locaux associatifs ne doit pas être vue comme une réponse uniquement quantitative à une demande, mais également comme un moyen de constituer un lieu de vie animé tout au long de la journée et tout au long de l'année, favorisant l'échange entre les différentes associations présentes et non des conflits d'usage. Ainsi, cette « Maison des associations » doit permettre de regrouper des activités compatibles et éventuellement complémentaires. Elle doit en outre proposer une diversité de locaux, allant du simple bureau permettant d'assurer diverses tâches administratives, à la vaste pièce de stockage de gros matériel accessible à des véhicules, en passant par des salles intermédiaires où peuvent se tenir des réunions ou des cours hebdomadaires et de capacité d'accueil très variable (entre 10 et 40 personnes en règle générale).

Le tourisme : création d'un Pôle Cuir

Comme l'a montré notre diagnostic (cf. « 2^{ème} partie : Une histoire industrielle qui marque le territoire »), la ville de Saint-Junien s'est affirmée par sa puissance industrielle basée essentiellement sur le travail du cuir. Cette industrie traditionnelle, avec les mégisseries et les ganteries, véhicule des savoir-faire, des traditions, un quotidien et une vie politique qui a donné à la région un caractère ouvrier et populaire bien spécifique.

Si aujourd'hui l'industrie du cuir paraît en retrait aussi bien dans le paysage économique local que dans la composition socio-économique de la population, elle reste néanmoins très présente dans l'imaginaire collectif. Retracer cette histoire et faire (re)vivre ces techniques à travers la constitution d'un Pôle Cuir permettraient de faire connaître et de valoriser ce « trait de caractère » du territoire. En effet, alors que Saint-Junien est la capitale

française de la ganterie et de la mégisserie, la commune ne dispose pas d'une aura à la hauteur de la qualité de sa production (cf. « 1^{ère} partie : Un territoire communautaire attractif et structuré autour de la ville de Saint-Junien » du *Diagnostic*).

La création d'un Pôle Cuir est un projet prévu de longue date, qui a déjà fait l'objet de plusieurs études de définition voire de faisabilité. Un comité de pilotage mis en place par l'actuel maire de Saint-Junien travaille à la concrétisation de ce projet assez ambitieux.

Concrètement, le Pôle Cuir doit associer deux choses :

- une dimension muséographique classique à destination du grand public : un hall d'accueil, des salles présentant les divers outils de l'industrie du cuir, des espaces d'exposition (temporaire et permanente sur les techniques, les produits finis, le quotidien ouvrier, etc.), et une réserve muséographique.
- des activités plus tournées vers les professionnels : un centre de formation et de recherche sur le cuir, un espace de rencontre / conférence, et un espace de vente pour les entreprises implantées sur le territoire (à étendre éventuellement à l'échelle départementale).

Enfin, le site retenu pour accueillir un tel équipement touristique et culturel doit combiner authenticité architecturale et capacité d'accueil et d'extension suffisante.

L'économie : création de locaux industriels et artisanaux

Le territoire communautaire s'avère résolument tourné vers le secteur industriel. Malgré la prépondérance de grands groupes papetiers tel que Smurfit ou International Paper, il ne faut cependant pas négliger le tissu des PME-PMI. Bien au contraire, il le faut le renforcer. Or, nous avons vu dans le diagnostic que la CCVG offre un environnement favorable à l'implantation de nouvelles activités. Les structures d'accueil en font partie intégrante.

Et c'est là que les friches constituent une opportunité. Les bâtiments les plus récents sont en très bon état (car occupés il y a encore seulement trois ans par la COFPA), quasiment « prêts à l'emploi » (système de chauffage, pont roulant...) et ils présentent des grands volumes intéressants car potentiellement modulables. Preuve en est, les demandes des industries qui affluent à la Communauté de Communes pour connaître les disponibilités de ces structures. L'installation dans ces locaux de petites et/ou moyennes industries, ou même d'artisanat industriel, est donc une bonne alternative à l'utilisation effrénée du foncier au nord-est de Saint-Junien, sur des zones industrielles qui commencent, de toute façon, à être saturées. D'autant plus au regard des possibilités de développement offertes par les bâtiments, qui peuvent permettre à un unique exploitant de pérenniser son activité par exemple. Leur configuration s'accorde également avec l'installation de multiples PME-PMI se complétant les unes les autres et créant ainsi un pôle économique. Des activités de services implantées dans les anciennes habitations peuvent venir s'ajouter à cette synergie insufflée par le secteur secondaire... Tout cela doit être replacé dans le contexte d'une tradition manufacturière forte et d'un environnement direct agréable (bords de Vienne, bâti de qualité et original...), autant de vecteurs importants en terme d'image des entreprises. Néanmoins, les limites de la desserte ne doivent pas être négligées, mais plutôt inciter à opter pour des activités de « calibre » moindre (en plus des raisons mentionnées précédemment).

Voilà des points qui prouvent bien tout l'intérêt de reconsidérer l'implantation de nouvelles activités industrielles en bords de Vienne : multiplicité des possibilités d'utilisation, cadre favorable et surtout demande avérée de la part des PME-PMI. Enfin, pour conclure de façon plus pratique, il ne faut pas omettre le manque à gagner que constitue la vacance de ces bâtiments pour la CCVG (ou plutôt leur occupation inadaptée), encore plus au vu de leurs potentialités.

L'habitat : création de logements

S'il peut paraître à première vue incongru de transformer des lieux de travail très marqués par le labeur physique en espaces d'habitation, cela comporte néanmoins plusieurs intérêts.

Tout d'abord, implanter de l'habitat sur les friches industrielles apporte une solution intéressante à la pression foncière. Aujourd'hui, une des principales préoccupations de la CCVG est de répondre à cette demande de foncier, sans pour autant laisser les constructions neuves se multiplier et dénaturer le cadre paysager



du territoire communautaire. Implanter des logements sur une zone déjà construite permettrait ainsi d'épargner les espaces naturels et par la même de maintenir l'attractivité résidentielle du territoire.

Cet enjeu foncier n'est pas la seule raison de l'implantation de locaux d'habitation. L'architecture, la situation et le cadre de ces anciens bâtiments industriels les rendent également propices à l'accueil de logements.

Les friches sont situées à la périphérie immédiate du centre ville. Hormis l'usine du Bouchet, elles sont implantées à moins d'un kilomètre du cœur de Saint-Junien. Elles bénéficient donc d'un accès aisé aux services et commerces. Cette situation périphérique leur garantit également une desserte routière convenable. La route longeant les bords de Vienne assure en effet le lien entre les anciennes mégisseries et le centre ville. Certains sites comme les Seilles et le Goth disposent également de voiries plus petites qui permettent de se rendre à pied au centre ville.

Cette proximité est d'autant plus appréciable qu'elle ne nuit ni à la tranquillité ni au cadre du site. En effet, bien que les friches soient proches du centre, elles bénéficient d'un cadre naturel et paysager exceptionnel. La vallée de la Vienne offre un environnement préservé car la rive gauche qui fait face aux friches industrielles, est ainsi peu bâtie. En outre, le calme qui caractérise aujourd'hui les sites a peu de chance d'être troublé dans le futur. Les voies de communication au nord, ainsi que la présence de la Vienne et du coteau escarpé au sud les préservent de nouvelles constructions.

Les friches industrielles bénéficient enfin d'un patrimoine bâti de qualité. Certains sites comme l'usine du Goth ou l'usine Lagarde disposent ainsi de bâtiments industriels et d'habitations caractéristiques du début du siècle et qui peuvent donner lieu à des résidences de caractère intéressantes. De plus, la majorité de ces sites jouit d'une exposition plein sud, ce qui garantit un bon ensoleillement.

A noter qu'il est préférable que les sites susceptibles d'accueillir de l'habitat soient dotés de terrains suffisamment vastes pour créer des espaces de parkings et des jardins privés, dans le meilleur des cas.

UN SCÉNARIO TYPE

Au regard des trois zones d'intervention présentées et des types d'activité à implanter, il ne reste plus qu'à faire concorder les contraintes de chacun pour déterminer quels sont les sites potentiels pour chaque usage. Il s'agit en quelque sorte d'un jeu de chaises musicales sans élimination, où toutes les combinaisons possibles doivent être étudiées afin de proposer la solution la plus adéquate.

Nous avons choisi de ne développer en détail, dans la suite de ce dossier, qu'un seul scénario où les propositions d'aménagement sont présentées site par site en suivant la trame suivante :

- un rappel des objectifs précis auxquels répond la proposition ;
- une justification du choix du site ;
- une description de l'opération, bâtiment par bâtiment et pour chaque espace laissé libre ;
- une mise en œuvre de la proposition complétée par un récapitulatif technique concernant en particulier le site et le coût financier de l'opération (nous précisons que cet estimatif a été réalisé par un économiste de la construction, M. Michel DUBOC).

Chaque proposition est accompagnée de nombreux documents iconographiques afin de se représenter au mieux l'état futur des sites.

Nous nous sommes attachés à établir une répartition des activités qui tienne compte de l'ensemble des points soulevés précédemment, ce qui donne le scénario type suivant pour chaque zone, auquel il faut ajouter une description des divers circuits de randonnée sur les bords de Vienne :

Zone I :

- Site A : pôle PME - PMI ;
- Site B : Pôle Cuir ;
- Site C : pôle artistique autour de la musique et d'une résidence d'artistes ;
- Site D : pôle associatif.

Zone II :

- Site A – Lagarde : logements et espace vert ;
- Site B – Vaugelade : activités industrielles ;
- Site C – le Goth : logements.

Zone III :

Usine du Bouchet : espace vert dédié aux arts du cirque.

Nous présentons également quelques variantes possibles pour certains sites. Des scénarii alternatifs sont donc envisageables. Un bilan de l'ensemble de ces solutions sera dressé en conclusion du présent dossier, ce qui permettra de mieux cerner pourquoi nous n'avons privilégié, au final, qu'une seule solution.



SCENARIO TYPE



Zone I – Site A

Implantation d'un pôle PME-PMI

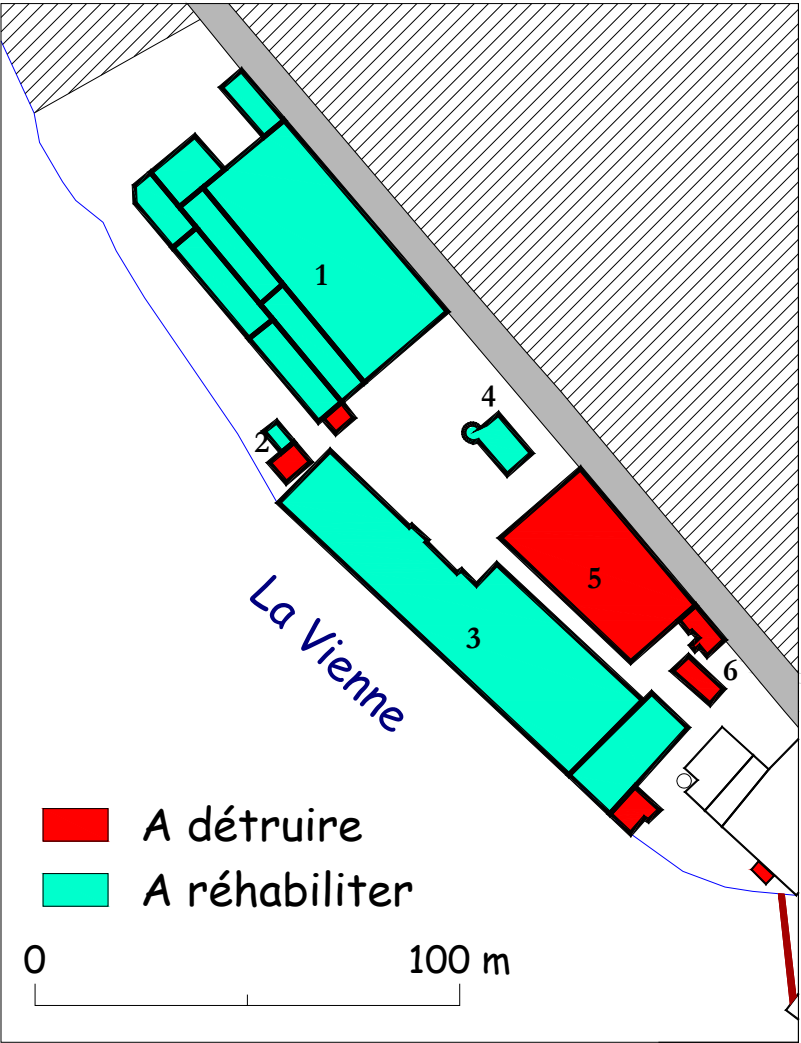
Enjeu	Dimension	Objectif
A	fonctionnelle	redonner vie à des sites originaux à l'abandon
B	paysagère	éviter une privatisation des rives et des vues sur ces rives
C	fonctionnelle	<div><div></div>diversifier les usages</div> <div><div></div>implanter des espaces publics</div>
D	fonctionnelle	attirer les investisseurs pour favoriser l'implantation de PME-PMI, pour développer les savoir-faire traditionnels

Justification du choix d'implantation :

Le site des anciens bâtiments de l'entreprise COFPA se prête bien à une nouvelle exploitation industrielle et/ou artisanale. Le fait que ce lieu était, il y a encore peu, dédié au monde industriel minimise les actions à prévoir pour la réhabilitation car :

- les bâtiments offrent des volumes importants et des installations spécifiques (ponts roulants...), et ce dans un état très satisfaisant. La réutilisation des locaux pourra donc être très rapide et se faire à moindre coût. Ce qui laisse présager des retombées financières pour la CCVG ;
- la configuration des locaux laisse la possibilité d'accueillir des entreprises de tailles diverses en cloisonnant (ou pas) les activités. On peut ainsi imaginer l'implantation d'une entreprise moyenne aux perspectives de développement importantes. Ou bien l'installation d'activités complémentaires (petit artisanat...) sur ce site, propice à la mise en place d'une synergie facilitant les économies d'échelle ;
- dans le même ordre d'idée, la différence des styles architecturaux (grand hangar et bâtisse néo-classique) permet d'envisager la « cohabitation » des secteurs secondaire et tertiaire ;
- l'implantation des bâtiments au sein de la parcelle rend la circulation aisée, même pour les véhicules de gros gabarit.

Il ne faut cependant pas omettre certaines contraintes : le site est d'une part en zone inondable, et d'autre part difficile d'accès à l'heure actuelle (dangerosité du carrefour du Pont Notre-Dame, faible calibre du pont SNCF). D'où l'intérêt de ne pas réimplanter d'industries lourdes sur ce site.



Maison de type néo-classique, potentiel centre d'activités tertiaires.

Des volumes importants, rapidement réutilisables.



Description de l'opération :

1. Pour les bâtiments :

Bâtiment	Action	Description	Affectation	Aménagements
1	Réhabilitation	A n c i e n s « bureaux » et halls industriels	Locaux administratifs et unités de production	A garder tel quel
2		Transformateur EDF	Transformateur EDF	Revoir l'habillage extérieur pour une meilleure intégration paysagère
3		Hall industriel équipé d'un pont roulant	<div><div></div>Unité de production et bureaux (si activité autonome)</div>	Aménagement de 150m² de bureaux
4		Maison bourgeoise (RdC + 2 étages)	Bureaux et activités tertiaires	Menuiseries, planchers et toiture à refaire
5 & 6	Démolition	Anciens ateliers industriels	Parkings du Pôle Cuir d'une quarantaine de places pour véhicules légers.	<div><div></div>Prévoir une rampe d'accès pour les véhicules car il existe un fort dénivelé entre la parcelle et la chaussée</div> <div><div></div>Aménagement paysager (bande verte) pour marquer la distinction entre la partie réservée aux activités industrielles et celle pour le Pôle Cuir</div>

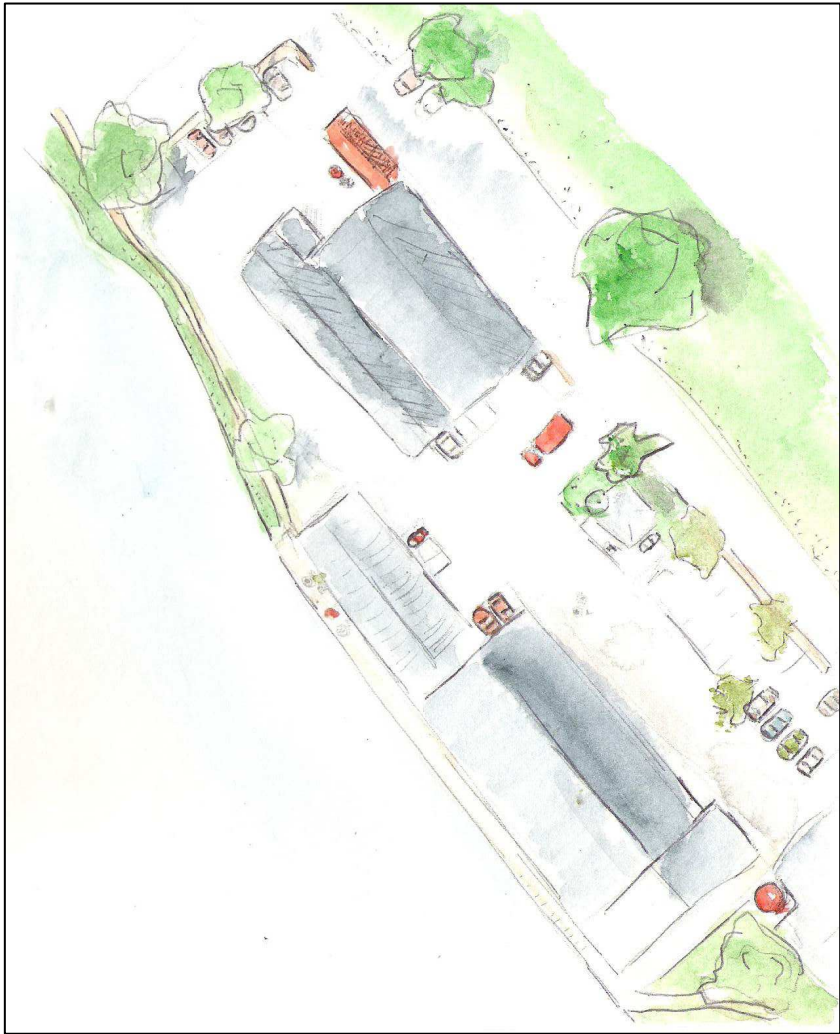




Zone I – Site A

2. Pour les espaces libres :

- A la périphérie des bâtiments 1, 3 et 4 : création d'environ 45 places de parking destinées aux employés du pôle PME-PMI. Les terrains sont déjà viabilisés, prévoir uniquement le traçage au sol.
- Entre la Vienne et le bâtiment 3 : passerelle ou enrochement longeant le bâtiment. Pourquoi ne pas utiliser la façade du bâtiment comme support pour une fresque verte ?
- Devant le bâtiment 1 : aménagement paysager, type « coulée verte » (plantation linéaire d'arbres ou d'une haie par exemple), servant de frontière douce entre le chemin piétonnier et le site industriel. Cet espace vert pourrait être utilisé par les promeneurs et par les employés, au cours de leurs pauses par exemple.



Plan masse futur

Passerelle longeant
le bâtiment 3



« Coulée verte » devant le bâtiment 1

Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif technique

DEMOLITION			
bâtiments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
1	40	agglo	40
2	45	préfabriqué	40
3	65		65
5	1100	production	1000
		1 ^{er} étage bureaux	60
		2 ^{ème} étage bureaux	60
		3 ^{ème} étage bureaux	60
Σ =	1250	Σ =	1325
Σ =	1300	Σ =	1300

REHABILITATION			
bâtiments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
1	2630	production	2530
		RdC bureaux	100
		1 ^{er} étage bureaux	100
3	2270	production	2100
		bureaux	150
4	100	1 ^{er} étage bureaux	100
		2 ^{ème} étage bureaux	100
		3 ^{ème} étage bureaux	100
Σ =	5000	Σ =	5280
Σ =	5000	Σ =	5300

ESPACES NON BATIS			
destination	emprise au sol (m²)	nature des espaces	
parking	1200	bâtiment 5	1000
	1000	non bâti	1200
Σ =	2200	Σ bâti =	1 200
		Σ non bâti =	1 000
espace vert	700	non bâti	700
Σ =	700	Σ bâti =	0
		Σ non bâti =	700
Σ =	2900	Σ bâti =	1 200
		Σ non bâti =	1 700

Source : relevés groupe CESA

ESTIMATION DES BUDGETS		
Opération		Coût (en €)
Démolitions		150 000
Réhabilitation	Bureaux	620 000
	Industrie	2 600 000
Aménagements extérieurs	Parkings	270 000
	Espaces verts	20 000
Total HT (valeur juin 2005) :		3 660 000

Source : SARL Cabinet Michel DUBOC

surface parcellaire	11000 m²
surface bâtie actuelle	6200 m²
dont 6600 m² de plancher au total	





Zone I – Site B

Implantation du Pôle Cuir

Enjeu	Dimension	Objectif
A	patrimoniale	<ul style="list-style-type: none">promouvoir l'héritage industrielrendre ce patrimoine architectural appréhendable du grand public
	fonctionnelle	redonner vie à des sites originaux à l'abandon
B	patrimoniale	<ul style="list-style-type: none">réhabiliter le bâti caractéristiquedépolluer les sites
	paysagère	éviter une privatisation des rives et des vues sur ces rives
C	patrimoniale	cultiver, faire partager et faire découvrir la mémoire ouvrière
	fonctionnelle	implanter des espaces publics
D	patrimoniale	fixer les flux touristiques périphériques
	fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none">développer les savoir-faire traditionnelsétudier les possibilités de développement des microcentrales hydroélectriques

Justification du choix d'implantation :

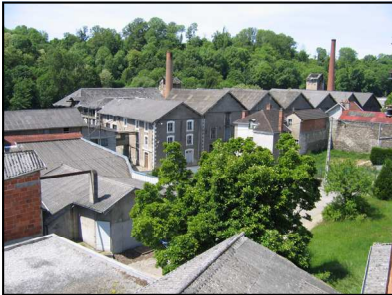
Le site du Moulin des Seilles et de l'ancienne usine Pommiès semble tout particulièrement prédisposé pour accueillir cet équipement à vocation culturelle et touristique, et ce pour plusieurs raisons :

- les bâtiments des établissements Pommiès possèdent des toits en shed, architecture caractéristique de l'activité industrielle ;
- il reste encore des machines et éléments typiques de l'activité de mégisserie (pelains, foulons et outillages mécaniques au rez-de-chaussée, séchoirs au deuxième étage, monte-charges, cheminée en briques et « tour – séchoir ») ;
- la présence du seuil permet d'envisager une remise en état des trois turbines dans un but avant tout pédagogique (la production d'électricité serait en effet peu rentable). Cela illustrerait la dimension « travail de rivière » existant dans la production du cuir.

Plusieurs contraintes sont néanmoins à prendre en compte : le site est d'une part en zone inondable, et d'autre part difficile d'accès à l'heure actuelle (dangerosité du carrefour du Pont Notre-Dame, faible calibre du pont SNCF et peu de places de stationnement).

Les propositions d'aménagement pour ce site visent avant tout à tirer le meilleur parti de la configuration, à première vue peu adaptée, des lieux :

- valorisation d'une architecture authentique, le bâtiment constituant alors, en lui-même, une pièce du musée ;
- accès facilité aux bords de Vienne, le point de vue ainsi créé permettant de redécouvrir la vallée ;
- complémentarité des différents sites : le seuil des Seilles ajoute une dimension pédagogique au projet, le site A permet d'implanter des places de stationnement réservées au Pôle Cuir, et les sites C et D concourent à l'animation culturelle et festive des lieux ;
- adaptation des locaux soumis au risque d'inondation.



Toits en shed



Seuil du Moulin des Seilles



Cheminée et tour séchoir

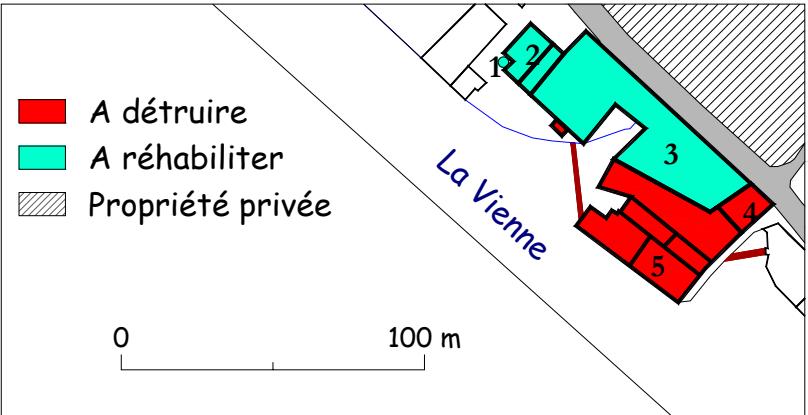


Machine outil et pelains

Description de l'opération :

1. Pour les espaces libres :

- Devant le bâtiment 2 : création d'au moins six places de stationnement réservés aux personnels du Pôle Cuir.
- Entre la Vienne et le bâtiment 3 : enlever toutes les dalles / murets / blocs en béton présents actuellement pour faire un aménagement paysager sur du stabilisé. Cet espace vert en longueur sert d'emplacement pour le chemin piétonnier et de voie d'accès pour les touristes stationnées sur le parking situé en site A (cf. partie précédente) à l'esplanade et à l'entrée du Pôle Cuir.

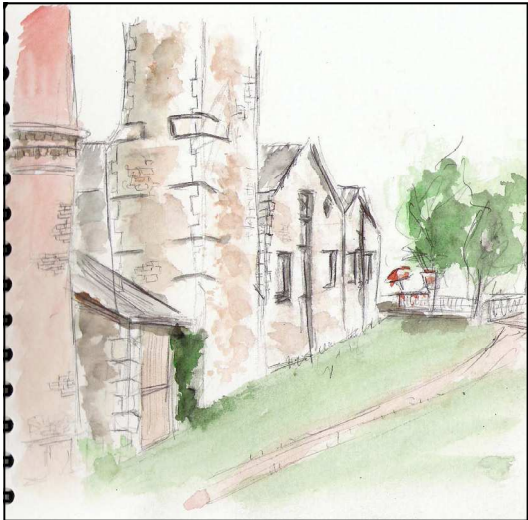


Plan masse futur



Esplanade plantée devant le Pôle Cuir (ancien bâtiment 5)

Aménagement paysager entre la Vienne et le bâtiment 3





Zone I – Site B

2. Pour les bâtiments :

Bâti- ment	Action	Description	Affectation	Aménagements
1	Réhabilitation	Cheminée en briques encore en bon état	Témoin de l'activité industrielle	A garder tel quel
2		a. une « tour – séchoir »	Témoin de l'activité industrielle	A garder tel quel
		b. deux grands volumes distincts	Locaux administratifs : bureaux, salles de réunion, etc....	Ajouter un plancher pour faire un étage
3	Réhabilitation + démolition du transformateur	Trois niveaux sans murs séparateurs, mais avec des piliers distinguant les six sheds	Plusieurs espaces caractérisés : <ul style="list-style-type: none">▪ accueil du public (billetterie, buvette, etc.)▪ musée▪ réserve muséographique▪ formation / recherche▪ petite entreprise dans le secteur du cuir (ganterie ?)▪ vente (avec l'accueil du public ?)	<ul style="list-style-type: none">▪ Rez-de-chaussée : prévoir de surélever le sol pour l'espace d'accueil du public (environ 1m) car il est totalement en zone inondable. L'entrée se fait par l'esplanade donnant sur la Vienne (cf. bâtiment 5).▪ 1^{er} & 2^{ème} étages : séparer les espaces (musée, réserve, formation / recherche, petite entreprise)▪ Garder et restaurer les séchoirs, foulons, pelins pour la partie muséographique.
4	Démolition	Anciens bureaux	Parkings du Pôle Cuir pour les personnes à mobilité réduite	Aménagement paysager des 5 places envisageables. Prévoir une rampe d'accès et des bateaux.
5		<ul style="list-style-type: none">▪ Anciens bâtiments de production sur pilotis très délabrés▪ Trois turbines de production hydroélectrique hors d'état de marche pour l'instant	<ul style="list-style-type: none">▪ Lieu de passage : esplanade donnant sur la Vienne et servant de parvis au musée. L'été, possibilité de guinguette / buvette.▪ Lieu pédagogique autour du seuil des Seilles et des turbines	<ul style="list-style-type: none">▪ Création d'une esplanade plantée en continuité des passerelles existantes à réhabiliter (passage du chemin piétonnier de découverte des sites)▪ Remise en marche des turbines dans un souci d'intégration paysagère et fonctionnelle

Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif technique

DEMOLITION			
bâtiments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
3	13	transformateur	
4	121	RDC	121
		1 ^{er} étage	121
		2 ^{ème} étage	121
5	1 035	RDC	1 035
		1 ^{er} étage	709
		2 ^{ème} étage	370
Σ =	1 169	Σ =	2 477
Σ =	1 200	Σ =	2 500

REHABILITATION			
bâtiments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
1	9	cheminée	
2	239	RDC	239
3	1 470	RDC	1 470
		1 ^{er} étage	1 470
		2 ^{ème} étage	1 470
Σ =	1 718	Σ =	4 649
Σ =	1 700	Σ =	4 600

ESPACES NON BATIS			
destination	emprise au sol (m²)	nature des espaces	
parking	160	bâtiments 4 & 5	165
	165	non bâti	160
Σ =	325	Σ bâti =	160
		Σ non bâti =	165
espace vert	503	bâtiment 5	1 035
	1 301	non bâti	503
		non bâti	266
Σ =	1 804	Σ bâti =	1 035
		Σ non bâti =	769
Σ =	2 200	Σ bâti =	1 200
		Σ non bâti =	1 000

Source : relevés groupe CESA

ESTIMATION DES BUDGETS		
Opération		Coût (en €)
Démolitions		280 000
Réhabilitation	Pôle Cuir	6 000 000
Aménagements extérieurs	Parkings	40 000
	Espaces verts	35 000
Total HT (valeur juin 2005) :		6 355 000

Source : SARL Cabinet Michel DUBOC

surface parcellaire	3900 m²
surface bâtie actuelle	2900 m²
dont 7 100 m² de plancher au total	





Zone I – Site C

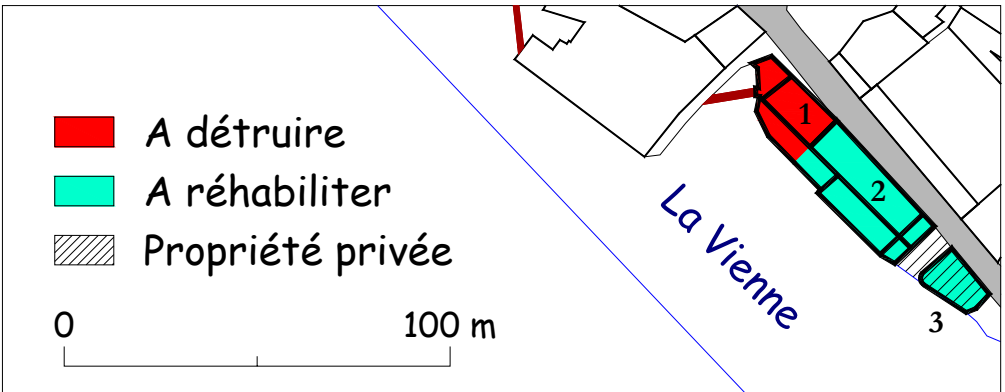
Implantation d'un pôle artistique autour de la musique et d'une résidence d'artistes

Enjeu	Dimension	Objectif
A	fonctionnelle	redonner vie à des sites originaux à l'abandon
B	patrimoniale	▪ réhabiliter le bâti caractéristique ▪ dépolluer les sites
	paysagère	éviter une privatisation des rives et des vues sur ces rives
	fonctionnelle	profiter des espaces déjà construits mais inutilisés pour implanter de nouvelles activités ⇒ les « recycler »
C	paysagère	recoudre le tissu urbain par des aménagements paysagers et architecturaux rendant les bords de Vienne plus « perméables » (visuellement et physiquement)
	fonctionnelle	implanter des espaces publics



Seuil du Moulin des Seilles

Description de l'opération :



Justification du choix d'implantation :

Le site des Seilles, avec vue sur la Vienne, offre un cadre paysager intéressant pour la pratique d'activités artistiques ; cet environnement naturel préservé paraît propice à l'expression artistique. Par exemple, implanter des salles de répétition vitrées dans le séchoir, avec ses persiennes en bois, confère à l'activité un cachet tout particulier ; tout comme la création d'ateliers d'artistes dans la maison bourgeoise.

Ces sites, marqués par la dureté et la pénibilité des conditions de travail du cuir (bâtiments 1 et 2) ainsi que par la dimension paternaliste et toute puissante du patronat (bâtiment 3), portent sur eux les stigmates de l'époque industrielle : il s'en dégage encore une lourde atmosphère de labeur. S'il ne s'agit pas de la faire disparaître pour l'oublier, mais de l'atténuer pour faire voir cette architecture plus sous l'angle patrimonial et historique. Cela peut passer par l'implantation de nouveaux usages aux antipodes des précédents. Ainsi, faire de ce lieu un site dédié entre autres à la pratique de la musique en y installant l'École de Musique intercommunale et des associations musicales locales (le CEMA, la Banda, l'harmonie municipale, ...) permettrait de substituer au labeur physique le plaisir artistique.

Une autre raison pour ce choix est la synergie associative qui pourrait se dégager de cet espace. En effet, ces bords de Vienne en aval du Pont Notre-Dame sont à considérer comme une zone privilégiée pour la réappropriation des berges par les habitants : la présence des boulistes à la halle de loisirs, celle des pêcheurs et promeneurs sur les quais, et la proposition d'une maison des associations dans les anciens bâtiments de la COFPA (cf. ci-dessous Site D) participent à attirer la population. Ils constituent des points d'attraction proches du centre-ville et accessibles de façon sécurisée pour les piétons (passage souterrain sous la voie ferrée donnant sur le chemin des Seilles).



Séchoir du bâtiment 2



Quelques remarques viennent cependant conditionner l'opération de requalification :

- La présence du seuil des Seilles est génératrice de bruit. Néanmoins, cette gêne est à relativiser car les bâtiments dédiés à la pratique musicale sont situés en amont de la chute d'eau, ce qui atténue légèrement le bruit ;
- Les bâtiments sont entièrement en zone inondable : des précautions particulières seront à prendre pour accueillir du public et aménager les locaux associatifs en rez-de-chaussée.

Maison bourgeoise

1. Pour les bâtiments :

Bâtiment	Action	Description	Affectation	Aménagements
1	Démolition	Rajouts sans intérêt architectural particulier	▪ Stationnement le long du quai des Mégisseries principalement réservé aux salariés de l'École de Musique et des associations ▪ Cheminement piétonnier depuis le passage couvert jusqu'à la passerelle menant à l'esplanade du musée	Espace paysager. Bien distinguer la partie stationnement de la partie cheminement dans le traitement du sol.
2	Réhabilitation	▪ Rez-de-chaussée : stockage ▪ 1 ^{er} étage : vestiaires et ateliers ▪ 2 ^{ème} étage : séchoir	▪ Pôle musical (École de Musique intercommunale, le CEMA, la Banda, pièces de répétition à disposition des autres associations) ▪ Cheminement piétonnier couvert	▪ Rez-de-chaussée : séparer le cheminement piétonnier couvert (système d'arcades) des locaux associatifs (le long du quai des Mégisseries) ▪ 1 ^{er} étage : salles de cours individuelles ▪ 2 ^{ème} étage : salles de répétition / enregistrement ⇒ restaurer les persiennes du séchoir et faire une coursive
3		Maison bourgeoise qui abritait des bureaux	▪ Cheminement piétonnier au rez-de-chaussée ▪ Ateliers d'artistes au 1 ^{er} étage et au niveau des combles	Rez-de-chaussée : prévoir une rampe pour les personnes à mobilité réduite / poussettes. Lourds travaux de restauration à entreprendre (en particulier, toiture à refaire entièrement)



Zone I – Site C

2. Pour les espaces libres :

- Entre les bâtiments 2 et 3 : ancien jardin de la maison bourgeoise dédié au cheminement piétonnier (passage de la maison bourgeoise aux arcades du bâtiment 2). Restaurer le portail afin de le mettre en valeur.
- Devant la maison bourgeoise : continuité du cheminement piétonnier

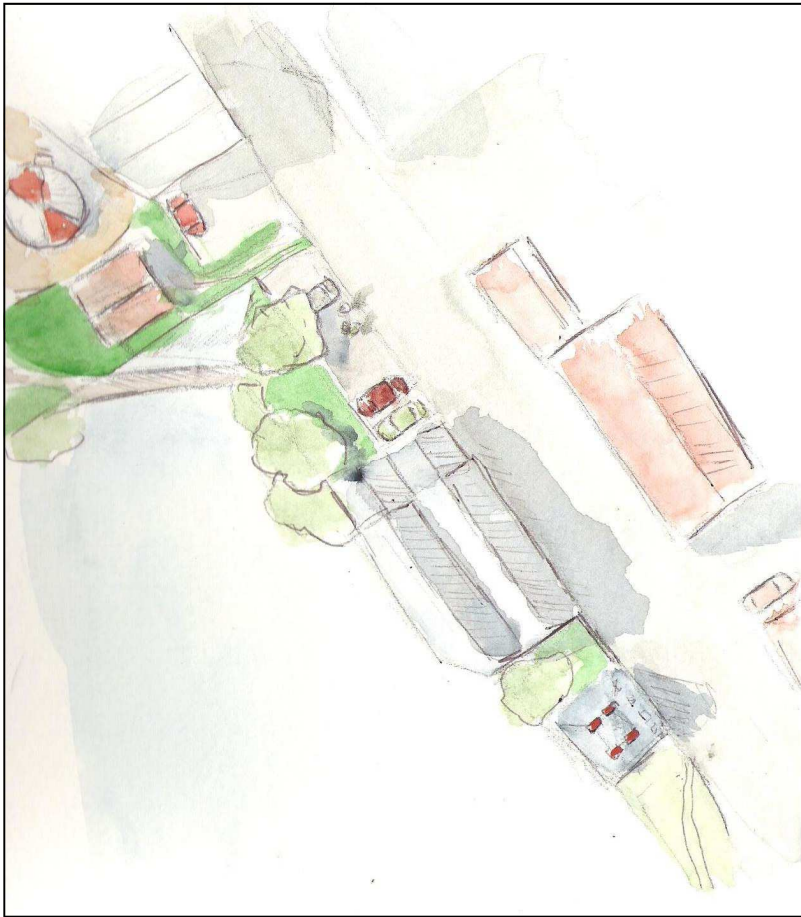


Les arcades sous le bâtiment 2

Ancien jardin et portail de la Maison bourgeoise



Le bâtiment 2 et la Maison bourgeoise vus depuis la rive gauche



Plan masse futur



Passerelle menant à l'esplanade plantée devant le Pôle Cuir



Le parking réservé aux salariés de l'École de musique intercommunale

Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif technique

DEMOLITION			
bâtiments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
1	298	RDC	298
		1 ^{er} étage	298
		2 ^{ème} étage	180
Σ =	298	Σ =	776
Σ =	300	Σ =	800

REHABILITATION			
bâtiments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
2	550	RDC	550
		1 ^{er} étage	550
		2 ^{ème} étage	500
3	150	RDC	150
		1 ^{er} étage	150
		combles	150
Σ =	700	Σ =	2 050
Σ =	700	Σ =	2 050

ESPACES NON BATIS			
destination	emprise au sol (m²)	nature des espaces	
parking	186	bâtiment 1	186
		Σ bâti =	186
Σ =	186	Σ non bâti =	0
espace vert	157	bâtiment 1	157
		non bâti	92
		non bâti	65
Σ =	314	Σ bâti =	157
		Σ non bâti =	157
Σ =	500	Σ bâti =	350
		Σ non bâti =	150

Source : relevés groupe CESA

surface parcellaire	1200 m²
surface bâtie actuelle	1000 m²
dont 2 850 m² de plancher au total	

ESTIMATION DES BUDGETS		
Opération		Coût (en €)
Démolitions		70 000
Réhabilitation	Associations	2 500 000
Aménagements extérieurs	Parkings	25 000
	Espaces verts	12 000
Total HT (valeur juin 2005) :		2 607 000

Source : SARL Cabinet Michel DUBOC





Zone I – Site D

Implantation d'un pôle associatif

Enjeu	Dimension	Objectif
A	patrimonial	rendre le patrimoine architectural industriel appréhendable du grand public
	fonctionnelle	redonner vie à des sites originaux à l'abandon
B	patrimoniale	<ul style="list-style-type: none">réhabiliter le bâti caractéristiquedépolluer les sites
	fonctionnelle	profiter des espaces déjà construits mais inutilisés pour implanter de nouvelles activités ⇒ les « recycler »
C	paysagère	recoudre le tissu urbain par des aménagements paysagers et architecturaux rendant les bords de Vienne plus « perméables » (visuellement et physiquement)
	fonctionnelle	implanter des espaces publics

Justification du choix d'implantation :

Les bâtiments originels de l'ancienne usine COFPA paraissent tout à fait appropriés pour accueillir des locaux de diverses associations, et ainsi créer un pôle associatif, complémentaire du Pôle Cuir (cf. site B) et du pôle artistique (cf. site C). Ces trois sites forment d'ailleurs le cœur du scénario type, véritable porte d'accès aux bords de Vienne et agent principal de leur réappropriation par la population. Ce site se compose de bâtiments très différents et de quelques espaces libres. L'intérêt de sa configuration spatiale est triple car elles offrent des solutions fonctionnelles intéressantes :

- les volumes de chaque bâtiment sont très variables, ce qui permet d'envisager de nombreuses possibilités d'agencement intérieur. Il semble en particulier facile de compartimenter les volumes assez vastes des bâtiments 1 et 6. Cette variété de volumes permet de proposer des locaux diversifiés et adaptés aux besoins de chaque association ;



De vastes locaux



Bât. 5

Bât. 6

- même s'il représente a priori une contrainte, le fort dénivelé du terrain organise cependant l'espace en niveaux bien différenciés. Si des démolitions sont indispensables pour rendre le site plus lisible et mieux accessible, son organisation par niveaux permet de bien identifier chaque bâtiment et de proposer en outre des accès piétons et voitures distincts ainsi que des sens uniques de circulation ;
- la halle, directement accessibles aux véhicules, offre la possibilité d'organiser des manifestations ponctuelles nécessitant une vaste surface dans un grand volume.

Mais ce site est également intéressant d'un point de vue architectural. En effet, la halle avec sa charpente en bois et ses arcades, ainsi que le bâtiment 6 en forme de L et tout en briques (architecture industrielle peu courante dans la région) lui donnent un certain cachet. En particulier le bâtiment 6, véritable repère dans le paysage par sa couleur et sa position en hauteur : y installer des associations permet de leur offrir un bâtiment symbole, car unique et rapidement identifiable.



Les coursives autour de la halle



Toiture de la halle

La charpente en bois de la halle

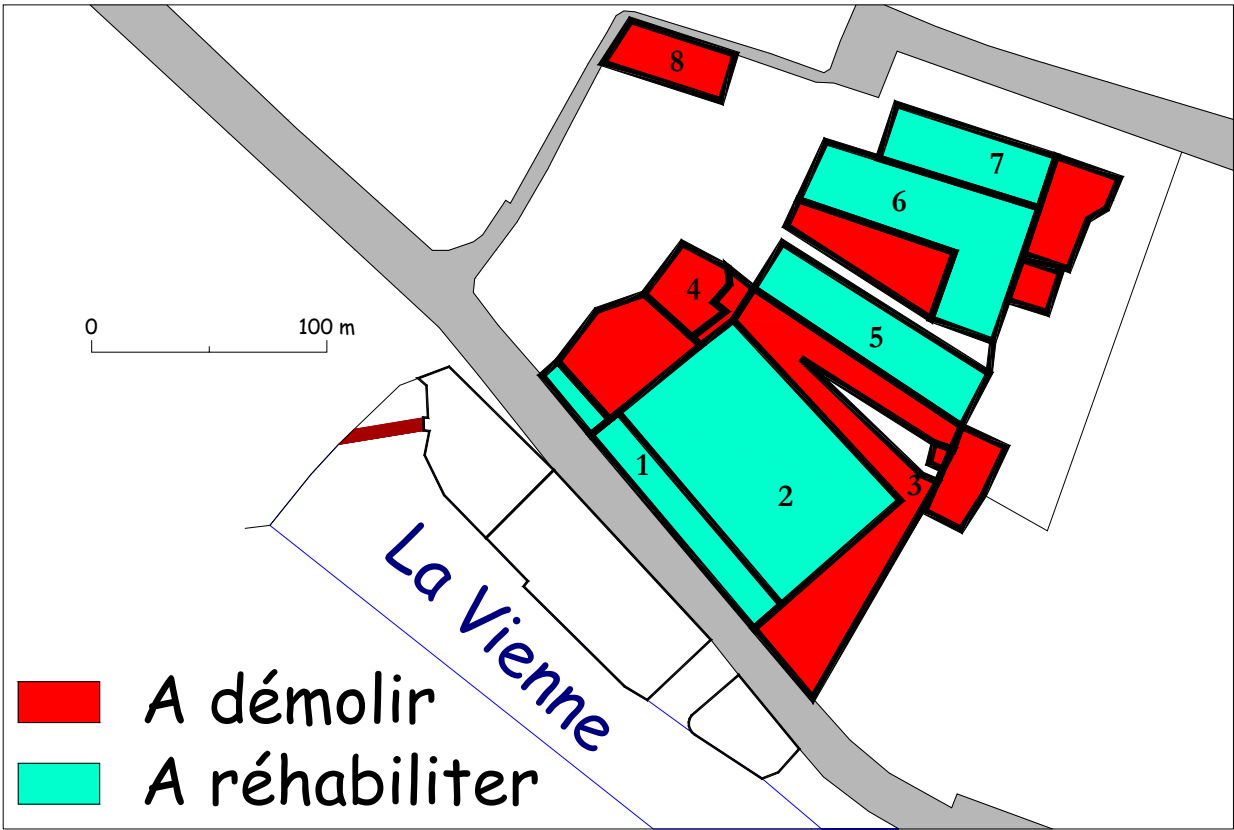


Le bâtiment 6 : un élément repère du paysage des bords de Vienne



Deux principes doivent guider l'aménagement du site :

- lisibilité : nous avons pu observer que les bâtiments principaux ont fait l'objet de nombreux rajouts successifs, donnant lieu à un véritable enchevêtrement de couloirs, de pièces de toutes les formes et de demi niveaux, en particulier autour de la halle. Rendre le site plus appréhendable par le public en détruisant ces rajouts semble donc une nécessité.
- dépollution : les toitures de la halle et du bâtiment 6 sont en fibrociment, ce qui témoigne de la présence d'amiante. Une opération préalable de désamiantage est donc indispensable afin de pouvoir accueillir du public (cette remarque vaut d'ailleurs pour tous les sites, en particulier les sites B et C de la zone I).





Zone I – Site D

Description de l'opération :

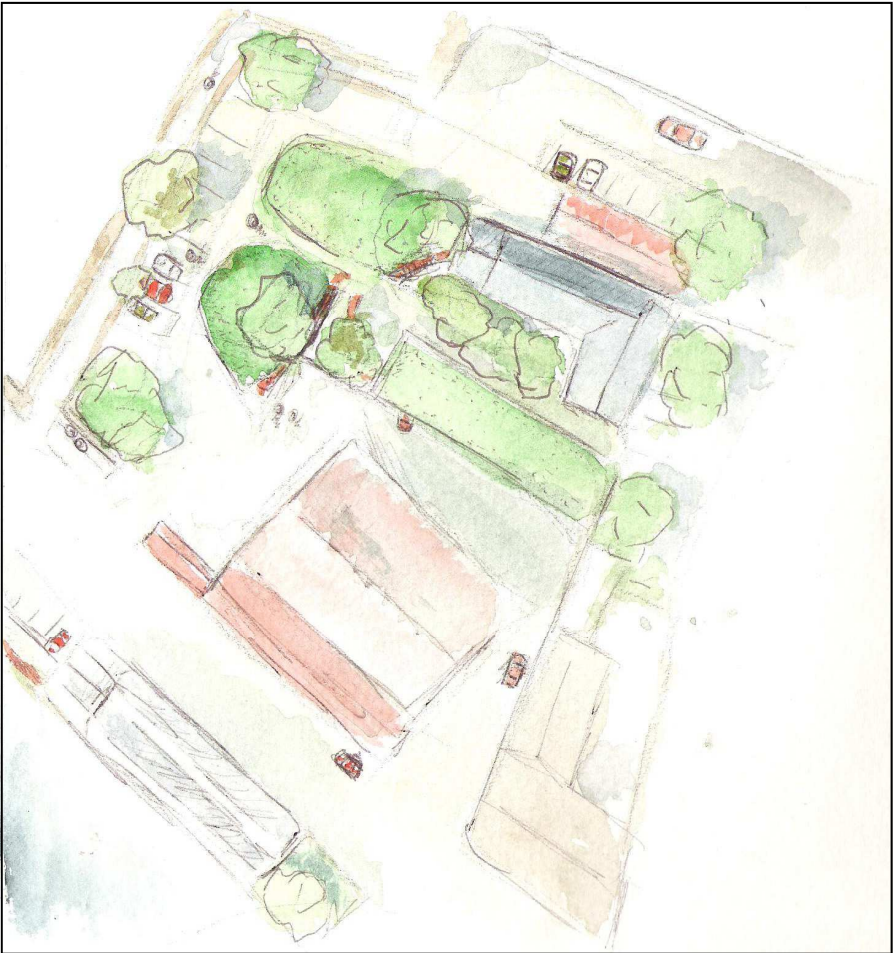
1. Pour les bâtiments :

Bâti- ment	Action	Description	Affectation	Aménagements
1	Réhabilitation	<ul style="list-style-type: none">Transformateur dans l'avancéeBâtiment tout en longueur sur trois niveaux (une pièce par niveau)	Locaux associatifs (deux niveaux réservés à la FEL et ses ateliers de réinsertion : clinique du jouet et clinique du livre)	Garder les pièces en longueur mais laisser une possibilité de les compartimenter ponctuellement (demande spécifique de la FEL)
2		Halle avec charpente en bois	A vocation à accueillir des manifestations (type bourse d'échanges) organisées par des associations	Faire tomber le plancher des combles pour avoir un seul et même volume et un éclairage naturel par le toit
3	Démolition	Rajouts successifs	Créer une voie de circulation interne : <ul style="list-style-type: none">desserte d'un parking couvert situé sous le bâtiment 5 (une douzaine de places prévue)voie d'accès / évacuation pour les véhicules de secours	<ul style="list-style-type: none">Dégager la halleInstaller autour de la cheminée un escalier de secours en colimaçon
4		<ul style="list-style-type: none">Locaux du CE-MACouverture en bac acier devant la hallePasserelle d'accès en béton aux combles de la halle	Espace vert	Aménagement paysager devant l'entrée du bâtiment 5 qui surplombe la sorte de parvis devant la halle
5	Réhabilitation	Sur deux niveaux : <ul style="list-style-type: none">1^{er} niveau : sous-sol (ancien espace de stockage ?)2^{ème} niveau : pièce tout en longueur accessible aux véhicules	<ul style="list-style-type: none">1^{er} niveau : parking couvert réservé aux salariés / permanents des associations (une douzaine de places envisageable)2^{ème} niveau : espace de stockage pour des associations ayant du gros matériel à entreposer	<ul style="list-style-type: none">1^{er} niveau : accès par la voie de circulation interne. Garder les piliers porteurs en les effilant et évider entre chacun d'eux2^{ème} niveau : permettre un accès voiture pour (dé)charger le matérielToiture végétalisée

Bâti- ment	Action	Description	Affectation	Aménagements
6	Réhabilitation et démolition	En forme de L. Bâtiment sur quatre niveaux qui surplombe le reste du site avec des façades sud et ouest entièrement vitrées. Il constitue un élément repère du paysage	Maison des associations : mise à disposition de locaux pour permettre leur bon fonctionnement (administration et activités)	<ul style="list-style-type: none">Supprimer :<ul style="list-style-type: none">l'avancée du rez-de-chaussée pour y faire un espace paysager ;le rajout carré (situé à l'est) pour du parking (pour le nombre de places, voir ci-dessous)Garder l'architecture de briques et les baies vitrées (forte demande de luminosité de la part des associations)Charpente métallique à changer
7			Association de colombophilie	Supprimer les hangars en tôle à l'est pour faciliter l'accès au bâtiment 6 et faire du stationnement (voir ci-dessous)
8	Démolition	État de délabrement avancé	Stationnement (voir ci-dessous)	

2. Pour les espaces libres :

- Stationnement : outre le parking souterrain (principalement réservé aux salariés et permanents des associations), quatre emplacements prévus :
 - ouest : au moins 21 places,
 - nord : au moins 9 places,
 - est : au moins 31 places,
 - donnant sur la voie de circulation interne : au moins 4 places.
- Espaces verts : très en pente. Deux espaces bien identifiés : devant le bâtiment 6 et sur l'ancien bâtiment 4. Toiture végétalisée sur le bâtiment 5.
- Voie de circulation interne en sens unique : entrée au niveau de la maison bourgeoise (ancien portail du bâtiment 3) et sortie devant le Pôle Cuir (bâtiment B.3). Au niveau de la sortie, prévoir un espace « arrêt minute » pour les cars déposant les visiteurs du Pôle Cuir.



Plan masse futur



Zone I – Site D

DEMOLITION			
bâtiments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
2	11	avancée	11
3	347	RDC	347
		1 ^{er} étage	408
		demi-niveau	222
		2 ^{ème} étage	180
4	363	bâtiment	89
		couverture	274
6	265	RDC	265
7	145	hangar	
8	145	sous-sol	109
		RDC	112
		1 ^{er} étage	82
Σ =	1 276	Σ =	2 099
Σ =	1 300	Σ =	2 100
REHABILITATION			
bâtiments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
1	287	RDC	287
		1 ^{er} étage	296
		2 ^{ème} étage	266
2	883	RDC	883
		combles	883
5	355	sous-sol	337
		RDC	380
6	460	RDC	460
		1 ^{er} étage	445
		2 ^{ème} étage	358
		3 ^{ème} étage	358
7	218	RDC	218
		1 ^{er} étage	40
		2 ^{ème} étage	40
Σ =	2 203	Σ =	5 251
Σ =	2 200	Σ =	5 250



Bâtiment 6 : une façade sud en baie vitrée

Entrée de la voie de circulation interne



Accès au bâtiment 5 depuis le nord de la parcelle



Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif technique

ESPACES NON BATIS			
destination	emprise au sol (m²)	nature des espaces	
Parking	529	bâtiment 8	145
	229	non bâti	384
	790	non bâti	229
	107	bâtiment 6	38
Σ =	1 655	non bâti	752
		bâtiment 3	107
		Σ bâti =	290
		Σ non bâti =	1 365
Espace vert	1 611	bâtiments 4 & 6	590
		non bâti	1 021
Σ =	1 611	Σ bâti =	590
		Σ non bâti =	1 021
Voie de circulation interne	1 078	bâtiments 2 & 3	251
		non bâti	827
	297	bâtiment 7	145
		non bâti	152
Σ =	1 375	Σ bâti =	396
		Σ non bâti =	979
Σ =	4 600	Σ bâti =	1 250
		Σ non bâti =	3 350

Source : relevés de Patrick PIMPAUD, géomètre expert DPLG

surface parcellaire	5800 m²
surface bâtie actuelle	3500 m²
dont 7 350 m² de plancher au total	

ESTIMATION DES BUDGETS

Opération		Coût (en €)
Démolitions		200 000
Réhabilitation	Associations	4 700 000
Aménagements extérieurs	Parkings	150 000
	Espaces verts	50 000
Total HT (valeur juin 2005) :		5 100 000

Source : SARL Cabinet Michel DUBOC



... actuelle

Vue sur le site depuis le bâtiment du Pôle Cuir...

... future



Zone II – Site A

Implantation d'un espace vert et de logements

1. Implantation d'un espace vert

Enjeu	Dimension	Objectif
A	fonctionnelle	redonner vie à des sites originaux à l'abandon
B	patrimoniale	dépolluer les sites
	paysagère	éviter une privatisation des rives et des vues sur ces rives
	fonctionnelle	profiter des espaces déjà construits mais inutilisés pour implanter de nouvelles activités ⇒ les « recycler »
C	paysagère	recoudre le tissu urbain par des aménagements paysagers et architecturaux rendant les bords de Vienne plus « perméables » (visuellement et physiquement)
	fonctionnelle	implanter des espaces publics
D	paysagère	aménager les bords de Vienne sans porter atteinte au cadre naturel

2. Implantation de logements

Enjeu	Dimension	Objectif
A	fonctionnelle	redonner vie à des sites originaux à l'abandon
B	patrimoniale	▪ réhabiliter le bâti caractéristique ▪ dépolluer les sites
	fonctionnelle	profiter des espaces déjà construits mais inutilisés pour implanter de nouvelles activités ⇒ les « recycler »
C	fonctionnelle	diversifier les usages

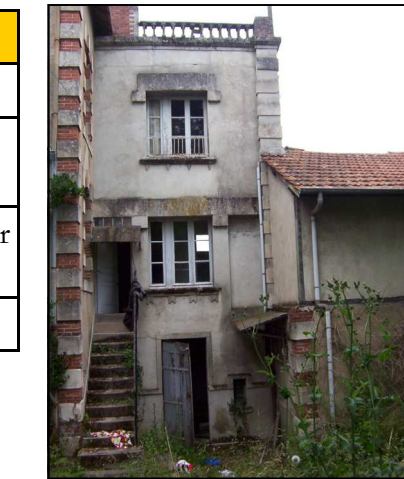
Justification du choix d'implantation :

1. d'un espace vert :

L'usine Lagarde est un site adapté pour la création d'un espace vert. En effet, elle est accessible à pied du centre-ville (moins d'un kilomètre et possibilité d'utiliser le chemin du Goth situé à proximité). Comme toutes les autres friches, elle est au bord de la Vienne et offre ainsi une ouverture sur un cadre paysager naturel et lacustre diversifié.

Cet emplacement a également été choisi par le fait qu'une grande partie des bâtiments de l'ancienne usine Lagarde (bâtiments 5 à 16) sont très délabrés et inintéressants architecturalement parlant. Ils sont donc à démolir. Il devient alors profitable d'utiliser cette dent creuse pour un espace vert.

De plus, des parkings peuvent être aisément installés. Cet espace vert est aussi à penser dans une vision globale des bords de Vienne. Il serait une étape (départ, arrêt ou pause) sur le chemin qui longerait l'ensemble des bords de Vienne de Saint-Junien. Ce serait un endroit pour pique-niquer, faire jouer les enfants ou tout simplement se reposer.



Entrée du bâtiment 4



Façade sud du bâtiment 2

2. de logements :

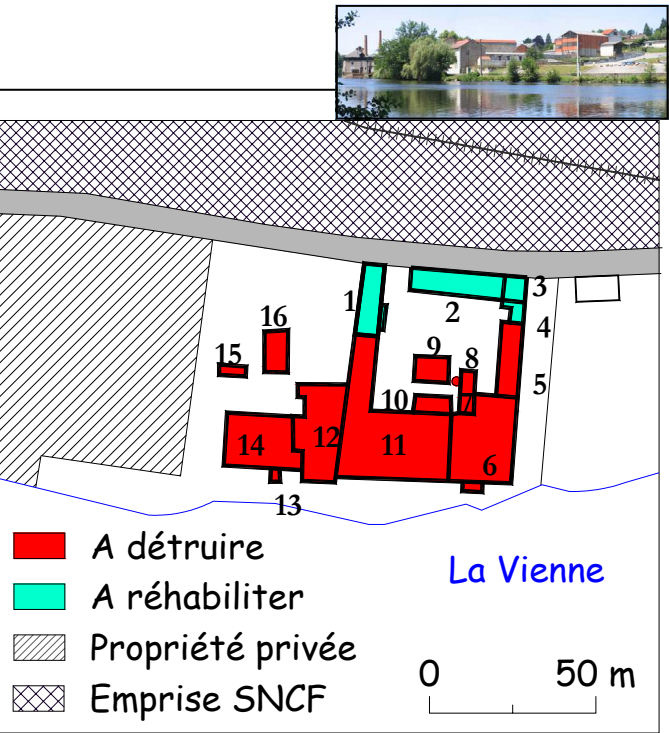
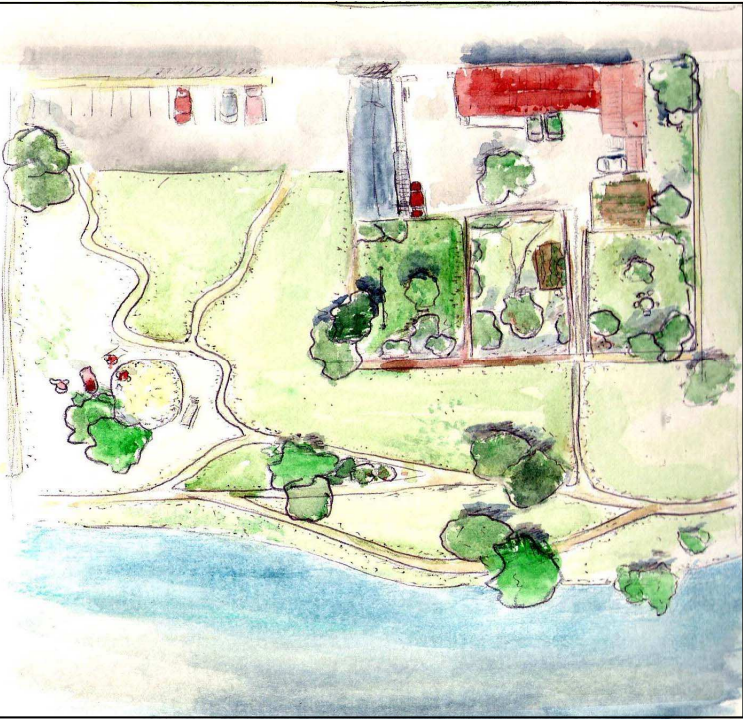
Les seuls bâtiments encore sains (bâtiments 1, 2, 3 et 4) sont les anciens bureaux ou habitations. Ils sont donc adéquats pour accueillir du logement. Leur état est correct mais nécessite une réhabilitation intérieure due au temps et aux nombreux squats. Ils ont un caractère architectural intéressant qu'il serait dommage de ne pas conserver. En outre l'orientation est plein sud et ils donnent sur un cadre paysager attractif (Vienne, coteau peu urbanisé, espace vert du Pré de la Colle).

Du point de vue de la localisation, le site est à proximité du centre-ville tout en étant dans un cadre tranquille. Elle est séparée de l'urbanisation dense de centre-ville par la voie de chemin de fer qui joue un rôle de coupure. Cependant, le chemin du Goth est proche et donc l'accès au centre est aisé et rapide. Quelques logements s'égrènent le long de la route de Grandmont même si l'essentielle de la zone était auparavant réservée à l'activité industrielle (Gamcui, les anciennes mégisseries du Goth, Eurocup, ...). Implanter de l'habitat permet de diversifier l'occupation et l'usage des bords de Vienne et de changer leur image industrielle. Par rapport au risque d'inondation, ces bâtiments sont hors d'eau, ce qui renforce le choix d'implantation de logements.

Une cour interne existe déjà qui pourra servir de parking aux résidents.

3. les contraintes inhérentes au site :

- La dépollution. La reconversion en logement et espaces verts de l'usine ne peut se réaliser que si toute la parcelle est dépolluée et nettoyée des ruines des autres constructions ainsi que de la dalle béton qui la recouvre. Ceci est l'une des conditions sine qua non de la réussite du projet et de son attractivité.



La maison du Directeur

- Le risque d'inondation et l'humidité. Bien que les habitations soient hors zone inondable, il faut tenir compte du risque pour le reste des aménagements (espaces verts, jardins privés...) et pour que cette montée d'eau ne nuise pas aux constructions. En outre, il faut tenir compte de l'humidité des bords de Vienne lors du choix des matériaux.
- L'étroitesse de la voirie. L'espace vert et les logements vont augmenter sensiblement le trafic de véhicules mais aussi de vélos et de piétons. Par conséquent, il faudra vraisemblablement mettre en place des trottoirs et/ou des pistes cyclables le long de la route de Grandmont.
- L'usine Lagarde est dans le périmètre de protection des monuments historiques du Pont Notre-Dame et de la chapelle du Pont Notre-Dame. Des contraintes fortes sont imposées pour toute réhabilitation.

Plan masse futur



Zone II – Site A

Description de l'opération :

L'aménagement consiste à allier sur ce site des logements, individuels et en appartement, avec un espace vert. Des jardins affectés à chaque logement font la transition entre l'espace privé et l'espace public.
La cour interne existante est maintenue et est à nouveau pavée. Elle sert de parking et de lieu commun aux logements. La partie la plus proche de la rivière est transformée en jardin privé affecté à un des logements.
La dalle béton qui est sur la deuxième moitié de la parcelle est détruite. Elle est remplacée par un parking réservé aux promeneurs. Le reste de l'espace est consacré à l'espace vert et au chemin des bords de Vienne

Bâti-ment	Action	Description	Affectation	Aménagements
1	Réhabilitation	Ancienne maison du directeur ayant un intérêt architectural	Logements	Mise aux normes
2		Anciens bureaux qui servent actuellement de réserves à un futur musée du cuir.		Un ou deux logements. Mise aux normes
3		Bâtiment qui communique : <ul style="list-style-type: none">au RdC avec le bâtiment 2à l'étage avec le bâtiment 4 Ouverture sur la route et sur la cour		<ul style="list-style-type: none">Rez-de-chaussée : pièce ou garage affecté à un des deux logements du bâtiment 2Étages : pièces affectées au logement du bâtiment 4.Mise aux normes
4		Ancien logement d'ouvrier tout en hauteur.		Le logement sur 2 étages. 2 pièces sont dans le bâtiment 3.
5	Démolition	Mégisserie : il était consacré au travail de rivière. Pas trop touché par l'incendie, il est surtout dégradé par le temps.	Jardin privé, affecté à un des logements	Démolition, déblaiement, et apport de terre végétale pour la culture.
6		Ancien bâtiment de mégisserie détruit par l'incendie	Espace vert Jardins privés	
7		Tour de séchage délabrée par le temps et l'incendie	Jardins privés	
8		Cheminée en mauvais état	Jardins privés	
9		Rajout : entrepôt de vieux chiffon	Cour	Déblaiement, dépollution et pavage de la cour
10		Ancienne chaudière, abîmée par le temps et l'incendie	Jardins privés	Démolition, déblaiement, et apport de terre végétale
11		Anciens bâtiments de mégisserie incendiés	Jardins privés Espace vert	
12		Bâtiment de production abîmée par l'incendie	Espace vert	
13		Bâtiment de production		
14, 15 & 16		Bâtiments de stockage		

Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif technique

surface parcellaire	7900 m ²
surface bâtie actuelle	2200 m ²
dont 3130 m ² de plancher au total	

DEMOLITION			
bâti-ments	emprise au sol (m ²)	surface par niveaux (m ²)	
5	130	RDC	130
		1 ^{er} étage	130
		2 ^{ème} étage	130
6	390	RDC	390
7	55	RDC	55
8	1	RDC	1
9	65	RDC	65
10	65	RDC	65
11	715	RDC	715
12	210	RDC	210
13	380	RDC	380
14	15	RDC	15
15	40	RDC	40
16	75	RDC	75
Σ =	2 141	Σ =	2 401
Σ =	2 200	Σ =	2 400

Source : relevés groupe CESA

ESTIMATION DES BUDGETS		
Opération		Coût (en €)
Démolitions		220 000
Réhabilitation	Logements	800 000
Aménagements extérieurs	Parkings	50 000
	Espaces verts	100 000
Total HT (valeur juin 2005) :		1 170 000

Source : SARL Cabinet Michel DUBOC

REHABILITATION			
bâti-ments	emprise au sol (m ²)	surface par niveaux (m ²)	
1	115	RDC	115
		1 ^{er} étage	95
		combles	95
2	170	RDC	170
		1 ^{er} étage	170
3	60	RDC	50
		1 ^{er} étage	50
		2 ^{ème} étage	50
4	15	cave	15
		RDC	15
		1 ^{er} étage	15
Σ =	285	Σ =	840
Σ =	300	Σ =	800

ESPACES NON BATIS			
destina-tion	emprise au sol (m ²)	nature des espaces	
parking	510	parkings espace vert	600
	490	cour pavé	490
Σ =	1 000	Σ bâti =	1 090
		Σ non bâti =	0
espace vert	6 585	espace public	4 690
		Espace privé	1 895
		Chemins	300m
		jeux pour enfants	1
Σ =	6 585	Σ bâti =	6 585
		Σ non bâti =	0
Σ =	7 600	Σ bâti =	7 675
		Σ non bâti =	0

La cour pavée



Vue du parc





Zone II – Site B

Implantation d'activités industrielles

Enjeu	Dimension	Objectif
A	fonctionnelle	Redonner vie à des sites originaux à l'abandon
B	paysagère	Éviter une privatisation des rives
	fonctionnelle	Profiter des espaces déjà bâtis mais inutilisés pour implanter de nouvelles activités → les « recycler »
C	paysagère	Recoudre le tissu urbain par des aménagements paysagers rendant les bords de Vienne plus « perméables » (visuellement et physiquement).
	fonctionnelle	Diversifier les usages
D	fonctionnelle	Implanter des PME PMI, de l'artisanat.

Justification du choix d'implantation :

Des locaux en bon état, propices à un usage industriel

Situés à la périphérie immédiate du centre-ville, les vastes bâtiments de l'ancienne mégisserie Vaugelade conviennent à l'accueil d'une nouvelle activité industrielle. La situation légèrement en retrait des bâtiments leur assure l'isolement nécessaire à la pratique d'une activité industrielle. Le site est en effet suffisamment éloigné des autres logements pour ne pas nuire à leur tranquillité. Il est ainsi séparé des autres habitations :

- au sud par la Vienne ;
- au nord par la voie de chemin de fer, la route et la déclivité du terrain ;
- à l'est par une voirie. Cette limite est aujourd'hui peu marquée mais il est possible de l'agrandir et de la traiter de façon à isoler les deux sites ;

A l'ouest, les bâtiments Vaugelade voisinent avec un site destiné à de l'activité industrielle (bâtiment 16). La cohabitation ne devrait donc pas poser de problème, il est même possible d'envisager une synergie entre les deux activités.

Outre l'isolement, cette situation périphérique garantit à l'activité une desserte correcte. La route longeant les bords de Vienne est en effet suffisamment large pour permettre le passage à un nombre restreint mais régulier de camions de taille moyenne. Cette variable devra être prise en compte dans le choix de l'industrie.

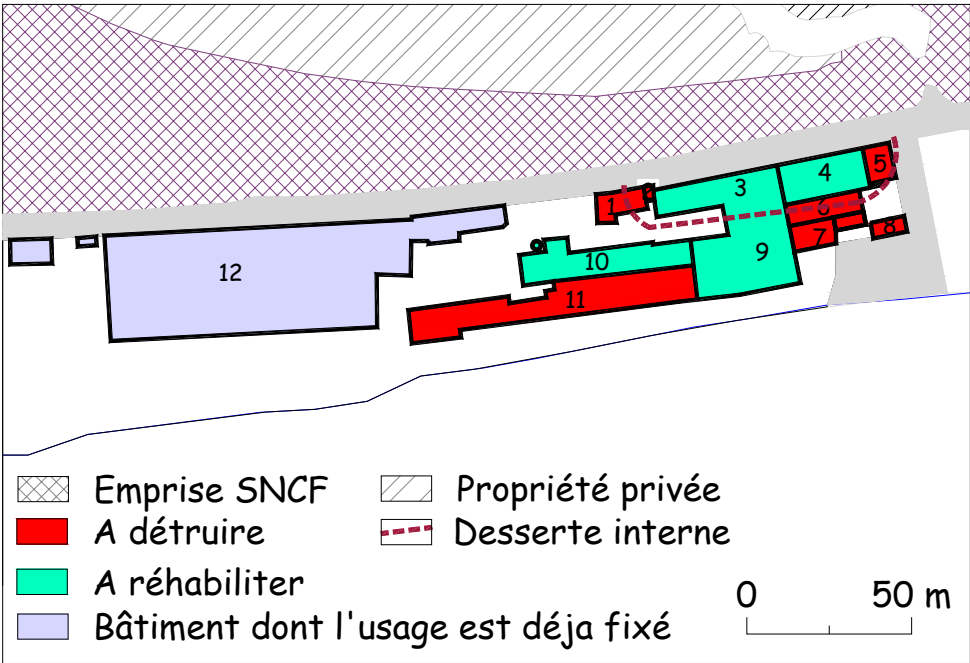
L'architecture des bâtiments se prête également à la pratique de l'activité industrielle car les locaux de l'ancienne mégisserie sont fonctionnels. Le site offre en effet deux types de locaux : de grands volumes (environ 400m²) hauts de plafonds (de 4 à 8 mètres) propices à la production, ainsi que des bureaux.

De plus, l'agencement des bâtiments permet une circulation et un stationnement aisé. Le site permet en effet d'envisager l'aménagement de parkings en nombre suffisant ainsi que la création d'une entrée et d'une sortie afin de créer un sens unique de circulation à l'intérieur des bâtiments. Cette desserte interne permettra de sécuriser l'arrivée et la sortie des camions, mais également les opérations de chargements et de déchargements.

Enfin, les bâtiments sont globalement en bon état.

L'aménagement du site devra prendre en compte deux types de contraintes : les contraintes naturelles liées à la topographie du terrain et les contraintes législatives dues à la proximité de la Vienne :

- Environ 30% des bâtiments conservés sont en zone inondable, mais ils sont suffisamment surélevés pour être hors d'eau. Néanmoins, la destination des locaux devra prendre en compte cette variable ; il est en effet préférable d'y installer les stocks plutôt que les activités de production ou d'administration.
- Les parkings implantés en zone inondable devront faire l'objet de travaux de terrassement afin de surélever le sol. La loi autorise en effet la création de parking en zone inondable à condition que la



hauteur de submersion soit inférieure à 0,5 mètres.

Le site est implanté sur un terrain qui connaît une forte déclivité. En entrant et en sortant, les véhicules doivent emprunter une voie pentue. Des travaux de terrassement pourront être entrepris afin de réduire le dénivelé. Les accès et la vitesse de circulation devront également être réglementée de façon à permettre aux poids lourds de s'engager à vitesse réduite dans l'enceinte de l'entreprise.

Aujourd'hui, l'aménagement des bâtiments à l'ouest destinés eux aussi à de l'activité industrielle n'est pas établi. Il est donc difficile de choisir le sens de circulation à l'in-

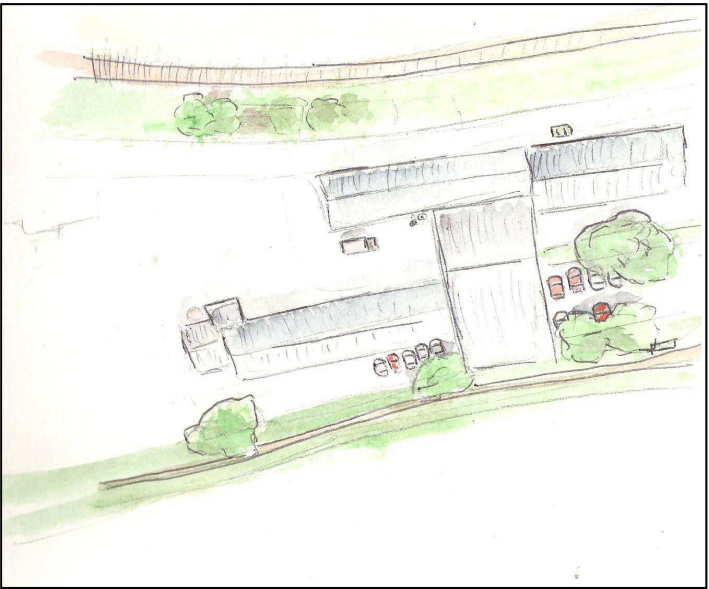
térieur des bâtiments Vaugelade. L'idéal serait que chaque industrie ait sa propre entrée, et qu'elles établissent cette circulation à sens unique en partageant la même sortie (à la hauteur du bâtiment 1).

Plan masse futur

Description de l'opération :

Destiné à de l'activité industrielle ce site doit être avant tout fonctionnel. Les aménagements projetés s'attacheront donc à :

- rendre le site plus lisible en éliminant une partie des bâtiments et en le réorganisant autour de la desserte centrale ;
- sécuriser l'entrée et la sortie des véhicules.



Sortie de la voie de circulation interne





Zone II – Site B

1. Pour les espaces libres :

Les bords de Vienne seront aménagés de façon à créer un chemin piétonnier. Des aménagements paysagers s'attacheront l'isoleront visuellement et physiquement du parking de l'entreprise.

2. Pour les bâtiments :

Bâti-ment	Action	Description	Affectation	Aménagements
1	Démolition	Maisons ouvrières jumelées, petites et étroites. Etat moyen	Entrée ou sortie des véhicules	Revêtement goudronné Signalétique routière
2		Cage d'escalier desservant les bâtiments 1 et 3	Entrée ou sortie des véhicules	Entrée paysagère, revêtement goudronné
3	Réhabilitation	Anciens bureaux : <ul style="list-style-type: none">RdC: pièces aveugles, (sous le niveau de la route)R+1 : bureauR+2 : grenier	<ul style="list-style-type: none">RdC: stockageR+1 : bureauR+2 : archives	Mise aux normes pour l'accueil d'une activité de bureau
4		Anciens bâtiments de production: <ul style="list-style-type: none">RdC: 360 m², un seul volume (présence de foudrons)R+1 : un seul volumeR+2 : grenier	<ul style="list-style-type: none">RdC: Activité de productionR+1 : Activité de productionR+2 : archives	<ul style="list-style-type: none">Mise aux normes pour l'accueil d'une activité de productionR+1 : peut être aisément partitionné selon les besoins de l'activité
5		Dépendance	Voirie (entrée ou sortie)	Revêtement goudronné Signalétique Entrée paysagère
6		Hangar étroit (6m par 27)	Voirie pour pénétrer dans le bât	Revêtement goudronné
7	Démolition	Dépendance : dénivelé important (implantée un niveau sous le bâtiment 6)	Butte paysagère et parking	<ul style="list-style-type: none">Travaux de terrassement pour surélever le parkingAménagement paysager
8		Maison 2 étages	Butte et parking	idem
9	Réhabilitation	Ancien bâtiment de stockage : halle de 455 m², 8m au faite du toit	<ul style="list-style-type: none">ProductionEspace de chargement des camions	Mise aux normes pour l'accueil d'une activité de production

ESTIMATION DES BUDGETS		
Opération		Coût (en €)
Démolitions		135 000
Réhabilitation	Industrie	2 000 000
Aménagements extérieurs	Parkings	150 000
	Espaces verts	30 000
Total HT (valeur juin 2005) :		2 315 000

Source : SARL Cabinet Michel DUBOC

Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif technique

surface parcellaire	5 929 m²
surface bâtie actuelle	2 693 m²
dont 4 101 m² de plancher au total	

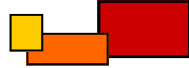
ZONE HORS CHIFFRAGE	
affectation	emprise au sol (m²)
Espace bâti (12)	3 664
Espace non bâti	4 230
Σ =	7 894

DEMOLITION			
bâtiments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
1	115	RDC	115
		1 ^{er} étage	115
		2 ^{ème} étage	115
2 (escalier)	10	RDC	10
6	162	RDC	162
5 (maison)	78	RDC	78
6	162	1 ^{er} étage	38
		RDC	162
7	120	RDC	120
8	50	RDC	50
		1 ^{er} étage	50
11	514	RDC	514
Σ =	1 211	Σ =	1 529
Σ =	1 250	Σ =	1 500

REHABILITATION			
bâtiments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
3	245	RDC	245
		1 ^{er} étage	245
		2 ^{ème} étage	245
4	350	RDC	350
		1 ^{er} étage	300
		2 ^{ème} étage	300
9	455	RDC	455
10	432	RDC	432
Σ =	1 482	Σ =	2 572
Σ =	1 500	Σ =	2 600
ESPACES NON BATIS			
destination	emprise au sol (m²)	nature des espaces	
parking	707	non bâti	592
		bâtiment 1	115
	940	non bâti	530
		bâtiments 5, 6, 7, 8	410
Σ =	1 647	Σ bâti =	525
		Σ non bâti =	1 122
espace vert	1 630	non bâti	1 630
Σ =	1 630	Σ bâti =	0
		Σ non bâti =	1 630
Σ =	3 300	Σ bâti =	500
		Σ non bâti =	2 750

Source : relevés groupe CESA

Bâti-ment	Action	Description	Affectation	Aménagements
10	Réhabilitation	Anciens bâtiments de production: <ul style="list-style-type: none">Hangar : 220 m² mauvais état, peu d'intérêtHall : deux étages 600 m², léger dénivelé (30cm plus bas que le hangar) 11m au faite du toit, bon état.Maison de 100 m²Cheminée en bon état	<ul style="list-style-type: none">Hangar : ProductionHall : ProductionMaison : stock productionCheminée : repère visuel rappelant du passé industriel	<ul style="list-style-type: none">Hangar : démolition et reconstruction de bâtiments de productionHall : mise aux normes pour l'accueil d'une activité de productionMaison : idem Harmoniser la largeur des bâtiments sur celle de la halle (11 m) car elle est le bâtiment le plus récent et le plus fonctionnelCheminée : à conserver telle quelle
11	Démolition	Ancien bâtiment de production : délabré, entièrement en zone inondable et un niveau plus bas que les bâtiments 10 et 9	Parking d'environ 20 places destiné aux employés de l'entreprise	<ul style="list-style-type: none">Travaux de terrassement afin de surélever le parkingRevêtement goudronné





Zone II – Site C

Implantation de logements

Enjeu	Dimension	Objectif
A	fonctionnelle	redonner vie à des sites originaux à l'abandon
	paysagère	améliorer la perception des bords de Vienne depuis les voies de communication
B	patrimoniale	réhabiliter le bâti caractéristique
	paysagère	éviter une privatisation des vues des rives
	fonctionnelle	profiter des espaces déjà construits mais inutilisés pour implanter de nouvelles activités
C	paysagère	recoudre le tissu urbain en assurant une continuité dans le traitement et l'occupation du bâti
	fonctionnelle	diversifier les usages
D	paysagère	aménager les bords de Vienne en préservant le cadre naturel
	fonctionnelle	attirer les investissements pour les programmes immobiliers

Justification du choix d'implantation :

Bâtie légèrement en retrait de l'activité du centre-ville, dans un site alliant environnement naturel exceptionnel et architecture de qualité, l'ancienne mégisserie du Goth constitue un cadre de qualité pour accueillir des logements de standing.

Ce site jouit en effet d'une **situation idéale** combinant proximité de la ville et tranquillité d'un environnement préservé. En effet, bien qu'il soit à moins d'un kilomètre du cœur de Saint-Junien, le site a conservé son caractère naturel. Isolé des autres constructions par la ligne de chemin de fer et la route, les bâtiments de Goth tournent le dos à la ville et s'ouvrent sur la Vienne. Le site jouit en effet d'une vue imprenable sur le fleuve et l'espace vert du Pré de la Colle, sur l'autre rive.

De plus, la topographie du site offre la possibilité de recomposer un site industriel en un lieu plus intimiste. La déclivité du terrain permet en effet de recréer les trois espaces propres à l'habitation :

- le lieu d'accueil, situé en amont des habitations : c'est un espace ouvert destiné à l'entrée des résidents ;
- le lieu de résidence ;
- le lieu de détente, situé en aval des habitations : c'est un espace vert commun destiné à la détente et aux loisirs. Il est suffisamment vaste pour envisager la création d'espaces de jeux pour enfants, terrains de boules... voire d'une piscine.

Les bâtiments sont enfin situés suffisamment en amont pour ne pas être concernés par le risque d'inondation. En effet, parmi les bâtiments propices à l'habitation, seul le bâtiment 15 est concerné par la zone inondable. Toutefois sa construction sur pilotis le maintient hors d'eau.

Le site bénéficie également d'un **patrimoine bâti de qualité** qui se prête à l'accueil de logements. Construits en pierre et recouverts d'ardoises, les bâtiments 2, 4 et 15 sont ainsi caractéristiques des édifices industriels du début du siècle. Les bâtiments 10 et 14 sont composés de matériaux plus hétérogènes ; néanmoins, la présence de séchoirs leur confèrent un intérêt patrimonial tout particulier. Ces séchoirs permettent en outre d'envisager la création d'une terrasse ouvrant sur le paysage des bords de Vienne.

De plus, certains édifices possèdent des originalités architecturales qu'il est intéressant de préserver. Les bâtiments 2 et 4 sont ainsi reliés par une verrière qui offre la possibilité de créer un espace commun lumineux et abrité. Aujourd'hui la verrière se situe sur le même plan que le bâtiment 4, lors de la réhabilitation il serait possible de reculer l'entrée de la verrière afin de distinguer clairement chacun des deux bâtiments. Le bâtiment 15 qui est construit sur pilotis et qui possède une « tour séchoir » revêt également un aspect original qui pourrait



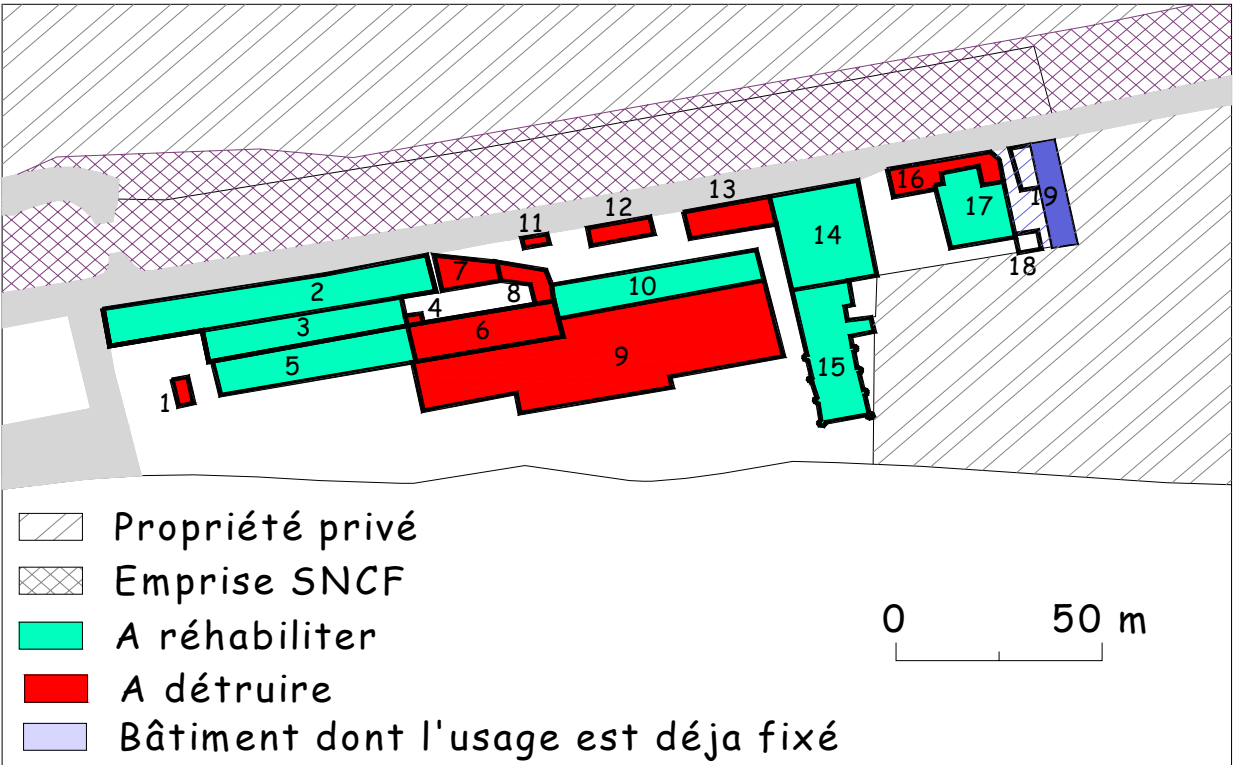
Les bâtiments 15 et 14, des sites de caractère

donner lieu à une habitation de caractère. Enfin l'agencement des bâtiments garantit d'agréables conditions de vie. Leur disposition en longueur et leurs larges ouvertures permettent en effet un bon ensoleillement pour l'ensemble des pièces. Ce site constitue enfin un **symbole fort dans l'histoire ouvrière** saint-juniade. La mégisserie du Goth est en effet une des plus anciennes mégisseries de la commune. De plus elle a été un élément moteur du territoire, c'est en effet elle qui a initié la modernisation de l'activité mégissière. Plus tard, elle a également été à l'origine des grandes grèves. Redonner vie à ce site en y implantant des logements est un moyen de préserver durablement le bâti et de transmettre la mémoire.

Le site du Goth apparaît donc comme un lieu de résidence agréable. Ce site de caractère qui se distingue par son histoire et son architecture de qualité offre en effet la possibilité de recréer un espace intime, en harmonie avec son environnement naturel.

Les aménagements devront toutefois tenir compte de dispositions particulières :

- La présence de la Vienne suppose une certaine humidité qu'il faudra prendre en compte lors du choix des matériaux et des techniques pour la réhabilitation.
- L'accès au site est aujourd'hui problématique car une des voiries se rétrécit au point de ne pouvoir laisser passer qu'une seule voiture. Or, implanter des logements implique d'augmenter la fréquentation ; cette étroite route devra donc être sécurisée, et être transformée sur ce dernier tronçon en sens unique par exemple. Cette modification ne devrait pas altérer la circulation puisqu'une seconde voirie, beaucoup plus large dessert le site.





Zone II – Site C

Description de l'opération :

Bâ-ti	Action	Description	Affectation	Aménagements
1	Démolition	Dépendance en brique	Espace vert	Espace paysager
2	Réhabilitation	Anciens bâtiments de production : <ul style="list-style-type: none">RdC: 800 m², (présence de pelains)R+1 : 800 m² partitionnés en 6 piècesR+2 : 450 m², bureaux	8 à 10 logements de 150 à 200 m² <ul style="list-style-type: none">RdC: 2 logements dans les ailes est et ouest, garages au centre (pièces peu éclairées)R+1 : logementsR+2 : logements	<ul style="list-style-type: none">Refaire les planchers et la toiture.Sécuriser les entrées côté rue en les reportant côté Vienne et sur les ailes.Partitionner le bâtiment dans la longueur afin que chaque logement conserve le puit de lumière de la façade sudMise aux normes pour l'accueil de logements
3		Verrière, volume unique	Espace commun	<ul style="list-style-type: none">Rendre la verrière plus perméable à la lumièreLa reculer afin de la désolidariser du bâtiment 5Réhabiliter la passerelle afin de créer des cheminements entre le 1er étage du bâtiment 2 et le 2eme étage du bâtiment 5Mise aux normes pour l'accueil de public
4	Démolition	Dépendance	Parking	Aménagement paysager
5	Réhabilitation	Anciens bâtiments de production: <ul style="list-style-type: none">RdC: 500 m², (présence de foudrons), un seul volumeR+1 : idem	4 à 5 logements de 150 à 200 m²: <ul style="list-style-type: none">RdC: logementsR+1 : logements	<ul style="list-style-type: none">Refaire les planchers et la toiture.Partitionner le bâtiment dans la longueur afin que chaque logement conserve le puit de lumière de la façade sudMise aux normes pour l'accueil de logements
6	Démolition	Ancien bâtiment de production	Parking d'environ 16 places	Veiller à ne pas entraver la perspective depuis la route sur la Vienne
7		Habitation, un étage	Entrée des bâtiments ouest	Espace destiné à assurer l'entrée et la sortie des véhicules et des piétons. Il sera paysagé afin d'offrir une interface agréable depuis la rue.
8		Dépendance	Parking d'environ 6 places	Parking paysager
9		Ancien bâtiment de production et de stockage, un étage	Espace vert	Espace paysager traiter de façon à créer un espace intime, proche du jardin individuel

La principale difficulté est de transformer un site industriel en un lieu de résidence. Pour y parvenir les aménagements s'attacheront à rendre le site du Goth lisible, agréable et esthétique en s'employant à :

- éclaircir la trame bâtie en mettant en valeur les éléments remarquables et en créant des perspectives sur la Vienne depuis la route ;
- recréer l'intimité d'une maison.

1. Pour les bâtiments :

Bâ-ti	Action	Description	Affectation	Aménagements
10	Réhabilitation	Anciens bâtiments de production: <ul style="list-style-type: none">RdC: 500 m², (présence de foudrons), un seul volumeR+1 : idemR+2 : séchoir	3 logements de 300m² : <ul style="list-style-type: none">RdC: logementsR+1 : logementsR+2 : terrasse privative	<ul style="list-style-type: none">Ravalement de la façade afin d'uniformiser les matériauxRefaire les planchers et la toiturePartitionner le logement pour créer trois logements comportant chacun un étage et une partie du séchoir, créer pour chacun sa propre entrée.Mise aux normes pour l'accueil de logements
11	Démolition	Dépendances	Espace vert	Espace paysager marquant la limite entre les logements et la rue, cette limite (petite haie par exemple) doit être perméable visuellement.
12				Idem
13			Entrée des bâtiments est et parking d'environ 12 places	<ul style="list-style-type: none">Espace paysager destiné à assurer l'entrée et la sortie des véhicules et des piétonsVeiller à ne pas entraver la perspective depuis la route sur la Vienne
14	Réhabilitation	Anciens bâtiments de production: <ul style="list-style-type: none">RdC: 500 m²,R+1 : idemR+2 : séchoir	10 à 12 logements de 100 à 200 m²: <ul style="list-style-type: none">RdC: logementsR+1 : idemR+2 : terrasse commune	<ul style="list-style-type: none">Ravalement de la façade afin d'uniformiser les matériauxMise aux normes pour l'accueil de logements
15		Anciens bâtiments de production: <ul style="list-style-type: none">RdC: 400 m²	<ul style="list-style-type: none">Création de 1 à 2 logements« Tour séchoir »	<ul style="list-style-type: none">Mise aux normes pour l'accueil de logementsA conserver tel quel
16	Démolition	Dépendance	Parking d'environ 12 places et espace vert	Parking et espace vert paysager de manière à conserver une perspective agréable depuis la route sur la Vienne
17	Réhabilitation	Anciens bâtiments de production: <ul style="list-style-type: none">R C: 300 m²,R+1 : idem	8 logements : <ul style="list-style-type: none">R C: logementR+1 : idem	Logements de plus petite taille sur le modèle des maisons ouvrières (bâtiment 19) qui leur font face





Zone II – Site C

La verrière et la route de
Grandmont...

... actuellement.



... prochainement ?



2. Pour les espaces libres :

Les **espaces libres côté route** seront transformés en espace vert ou en parking. Dans les deux cas les aménagements s'emploieront à créer un espace à la fois privé physiquement et public visuellement. De petites haies ainsi qu'un traitement au sol spécifique permettraient ainsi de marquer la limite entre la route et l'espace résidentiel tout en conservant des perspectives sur la Vienne depuis la route.

De la même façon, les **espaces libres côté Vienne** seront divisés en deux parties, un espace privé et un espace public. L'espace public existe déjà, il s'agit d'un petit chemin en cul de sac longeant la Vienne, il sera maintenu. L'espace privé sera aménagé en jardin afin d'offrir un espace de loisir et de détente à l'ensemble des résidents. Il est suffisamment vaste pour envisager des jardins privés notamment pour les habitations du bâtiment 10.

Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif technique

DEMOLITION			
bâtiments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
1	30	RDC	30
4	16	RDC	16
6	360	RDC	360
7	108	RDC	108
		1 ^{er} étage	108
8	75	RDC	75
9	1 568	RDC	1 568
		1 ^{er} étage	1 230
11	45	RDC	45
12	100	RDC	100
13	160	RDC	160
		1 ^{er} étage	160
15	130	RDC	130
Σ =	2 592	Σ =	4 090
Σ =	2 650	Σ =	4 150

surface parcellaire	13782 m²
surface bâtie actuelle	6 163 m²
dont 12 641 m² de plancher au total	

ESPACES NON BATIS			
destina- tion	emprise au sol (m²)	nature des espaces	
Parking	966	Non bati	375
		bâtiments 4, 6, 7, 8 & 11	591
	454	Non bati	372
		bâtiment 16	82
Σ =	1 420	Σ bâti =	673
		Σ non bâti =	747
Espace vert	7 429	Non bati	5 499
		Bati	1 905
Σ =	7 429	Σ bâti =	1 905
		Σ non bâti =	5 499
Σ =	8 800	Σ bâti =	1 500
		Σ non bâti =	6 300

Source : relevés groupe CESA

BATIMENTS HORS CHIFFRAGE	
bâtiments	emprise au sol (m²)
19	350
18	25
Σ =	375

ESTIMATION DES BUDGETS		
Opération		Coût (en €)
Démolitions		380 000
Réhabilitation	Logements	6 000 000
Aménagements extérieurs	Parkings	130 000
	Espaces verts	90 000
Total HT (valeur juin 2005) :		6 600 000

Source : SARL Cabinet Michel DUBOC





Zone III

Aménagement d'un espace vert dédié aux arts du cirque

Enjeu	Dimension	Objectif
A	paysagère	améliorer la perception des bords de Vienne depuis les voies de communication
	fonctionnelle	redonner vie à des sites originaux à l'abandon
B	patrimoniale	<div><div></div>réhabiliter le bâti caractéristique</div> <div><div></div>dépolluer les sites</div>
	paysagère	éviter une privatisation des rives et des vues sur ces rives
	fonctionnelle	profiter des espaces déjà construits mais inutilisés pour implanter de nouvelles activités
C	fonctionnelle	<div><div></div>diversifier les usages</div> <div><div></div>implanter des espaces publics</div>
	patrimoniale	fixer les flux touristiques périphériques
D	patrimoniale	fixer les flux touristiques périphériques
	paysagère	<div><div></div>aménager les bords de Vienne sans porter atteinte au cadre naturel</div> <div><div></div>encourager la pratique de la randonnée</div>

Justification du choix d'implantation :

Les bâtiments de l'usine du Bouchet se caractérisent par leur excentrement. En effet, ils se situent à l'extrême sud-est du territoire communautaire, et donc quelque peu à l'écart des autres équipements communautaires. Néanmoins, la proximité de la RD32 leur assure une desserte satisfaisante et rend le site particulièrement accessible. Aussi, l'isolement de l'usine du Bouchet peut constituer un atout pour les personnes en quête de ruralité et de destinations lointaines d'une part, et pour les activités quelques peu marginales d'autre part.



Une vue magnifique sur un paysage verdoyant aux couleurs chamarrées

Les bords de Vienne, élément commun à toutes les friches de cette étude, sont demeurés particulièrement intacts sur le site du Bouchet. Les perspectives offertes au promeneur sur la rivière et sur la forêt alluviale de la rive gauche méritent d'être préservées. Cet environnement remarquable confère au lieu un fort potentiel en matière de réappropriation de ces rives par les habitants du territoire. En effet, malgré un contexte très rural, nous avons pu observer un fort désir de la population de profiter d'espaces verts : en l'absence de parcs dans leur ville, les saint-juniaux font d'ores et déjà le déplacement sur le « pôle détente » de Chambéry situé également à Saint-Brice-sur-Vienne. Ce qui laisse augurer que la fréquentation d'un espace public au Bouchet ne resterait pas l'apanage des saint-bricois seuls.

Cette proximité de l'eau induit également un fort risque d'inondation : les aménagements futurs seront donc largement conditionnés

par les prescriptions définitives du PPRi. Il semble cependant logique de ne pas prévoir d'occupation résidentielle des lieux.

L'extension successive des bâtiments et leur utilisation industrielle encore récente (départ en 1999 de la société KNAUFF) rendent cet ensemble très hétérogène d'une part et peu intéressant sur le plan architectural d'autre part.



Un ensemble hétéroclite

Cela présent à l'esprit, nous imaginons de suite une solution qui consiste à transformer cet espace dédié autrefois à l'activité industrielle en vaste espace vert ouvert sur la Vienne : une interface entre espace rural et espace fluvial. Les gens sont avides d'espaces verts et de retour à la nature : la fonction « ludique » des campagnes ne doit donc pas être négligée, tout en restant équilibrée bien sûr et en ne portant pas atteinte à l'environnement. Tout l'enjeu va être d'inscrire cet espace dans un réseau existant et ainsi de permettre aux personnes de se promener en longeant la Vienne tout en leur offrant la possibilité de se poser, de pique-niquer...

Mais il semble également intéressant de mettre à profit cet espace original en y implantant une activité particulière : les arts du cirque. En effet, le relogement de l'association de cirque Chabatz d'Entrar, actuellement installée de façon précaire dans les anciens locaux COFPA, constitue une priorité dans les actions à court terme de la CCVG. Outre un besoin impérieux, l'installation d'une telle association sur le site de l'usine du Bouchet se justifie par d'autres facteurs :

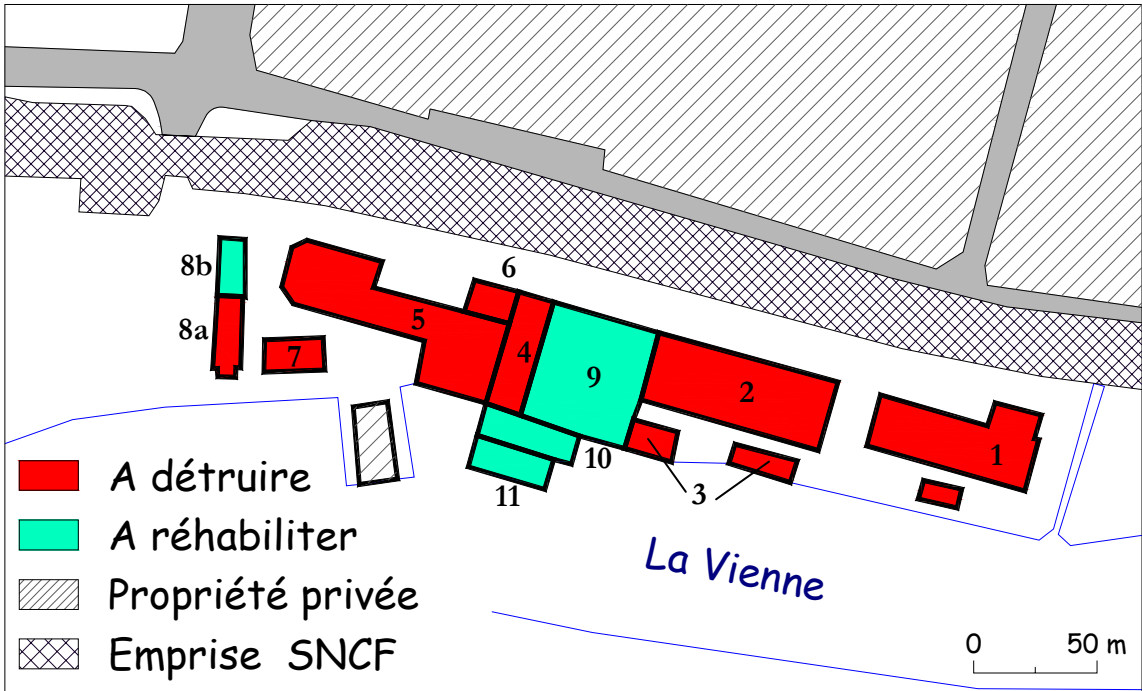
- un cadre verdoyant propice aux activités de plein air ;
- une « halle » centrale à l'architecture sympathique, aux volumes et aux espaces extérieurs importants (intéressant dans le cadre d'implantation temporaire de chapiteaux). Des éléments matériels permettant à Chabatz d'Entrar de se développer et de pérenniser leurs activités ;
- un isolement relatif du site (ce qui est non négligeable dans le cas d'activités potentiellement génératrices de nuisances diverses...), car compensé par une accessibilité aisée via la D32 (depuis Saint-Junien, compter 5min en voiture et 15min en bicyclette) ;
- une voirie interne en bon état pouvant être réutilisée en piste de roller par exemple.



La halle centrale

Pour parfaire ce nouvel aménagement, on peut enfin imaginer une terrasse couverte qui avance sur la Vienne, en réutilisant pour ce faire les bâtiments en aval du barrage hydroélectrique. Il faut en effet mettre en valeur les vues qui s'offrent sur la vallée de la Vienne depuis ce point. Tout l'intérêt consistera à favoriser ainsi une réelle interaction promeneur/nature d'une part mais aussi à faire de l'école de cirque un lieu de passage et d'accueil.

Plusieurs contraintes sont néanmoins à prendre en compte : le site est en partie en zone inondable et la micro-centrale hydroélectrique déjà en activité devra être traitée afin de générer moins de nuisances.





Zone III

Description de l'opération :

1. Pour les bâtiments :

L'avancée sur la Vienne :
une terrasse panoramique à
l'étage des du bâtiment 11

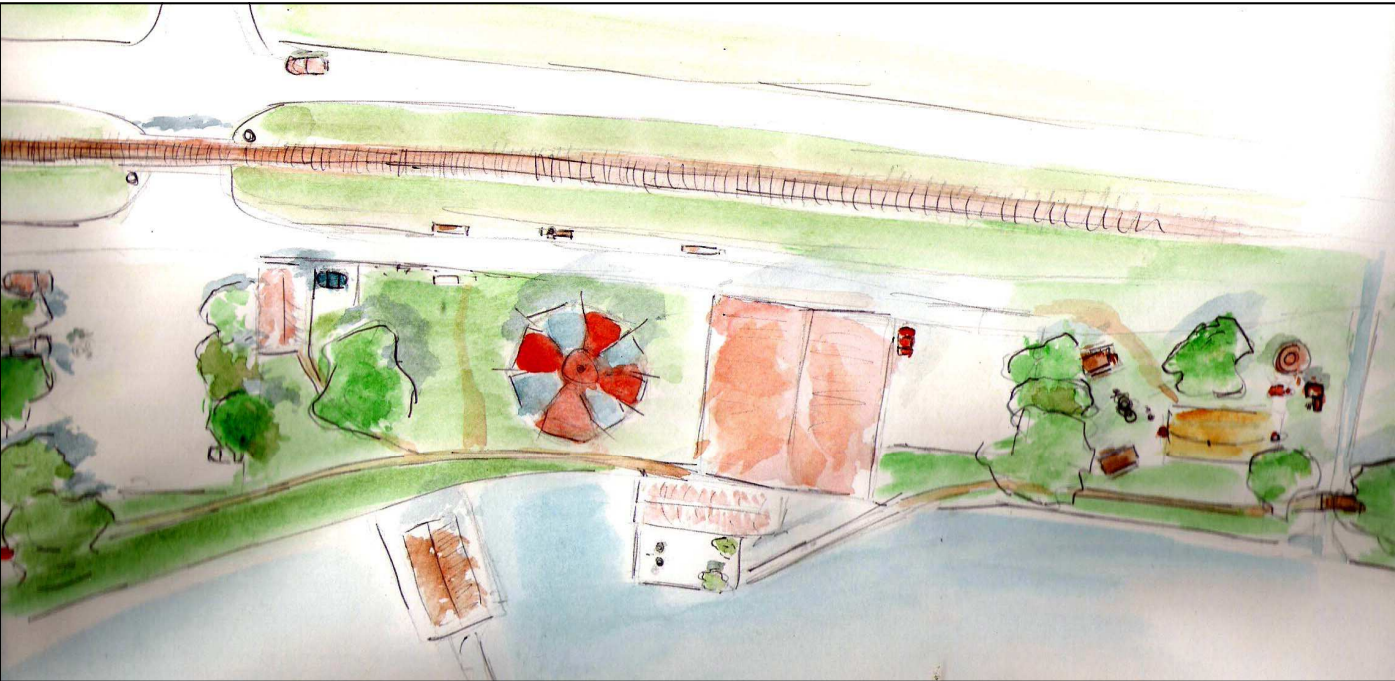


Bâti- ment	Action	Description	Affectation	Aménagements
1 à 8a	Démolition	Bâtiments industriels de matériaux divers	Espaces verts et parkings	Prévoir une aire de jeu et l'aménagement de stationnements
8b	Réhabilitation	Logements ouvriers	Local pour les pêcheurs	
9		Unité de production industrielle	Activités de cirque et stockage de matériel	Éliminer 300m² du plancher bois pour créer une mezzanine
10		Bâtiments industriels sur pilotis	Vestiaires et bureaux du cirque	Prévoir un accès pour les personnes à mobilité réduite
11			Préau couvert au RdC et terrasse panoramique à l'étage	Ne conserver que les planchers et faire tomber les murs extérieurs

2. Pour les espaces libres :

- A l'est du bâtiment 8 : parcelle libre à viabiliser pour y aménager une aire de stationnement.
- Éliminer la voirie interne inutile et intégrer celle conservée aux espaces verts aménagés.

Plan masse futur



Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif technique

DEMOLITION			
bâti- ments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
1	480	hangar métallique	480
2	768	simple RDC	768
3	232	RDC	232
		1 ^{er} étage	232
4	350	RDC	350
		1 ^{er} étage	350
5	889		1 074
6	104	chaufferie	104
7	72	72	72
8a	100	100	100
Σ =	2 995	Σ =	3 762
Σ =	3 000	Σ =	3 800

REHABILITATION			
bâti- ments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
8b	100	RDC	100
		1 ^{er} étage	100
9	675	RDC :cirque	300
		RDC :stockage	375
		1 ^{er} étage	300
10	225	RDC	225
		1 ^{er} étage	225
11	160	RDC	160
		1 ^{er} étage : terrasse	160
Σ =	1 160	Σ =	1 945
Σ =	1 200	Σ =	2 000

ESPACES NON BATIS			
destina- tion	emprise au sol (m²)	nature des espaces	
parking	1400	bâtiment 2	200
		non bâti	1200
Σ =	1400	Σ bâti =	200
		Σ non bâti =	1 200
espace vert	9000	bâti	3500
		non bâti	5500
Σ =	9000	Σ bâti =	3 500
		Σ non bâti =	5 500
Σ =	10400	Σ bâti =	3 700
		Σ non bâti =	6 700

Source : relevés groupe CESA

surface parcellaire	12000 m²
surface bâtie actuelle	4500 m²
dont 5 500 m² de plancher au total	

ESTIMATION DES BUDGETS		
Opération		Coût (en €)
Démolitions		350 000
Réhabilitation	Cirque	1 800 000
Aménagements extérieurs	Parkings	90 000
	Espaces verts	150 000
Total HT (valeur juin 2005) :		2 390 000

Source : SARL Cabinet Michel DUBOC



Cheminements

Création de circuits de randonnée le long de la Vienne

Enjeu	Dimension	Objectif
A	patrimoniale	<ul style="list-style-type: none">promouvoir l'héritage industrielrendre ce patrimoine architectural appréhendable du grand public
	fonctionnelle	redonner vie à des sites originaux à l'abandon
B	paysagère	éviter une privatisation des rives et des vues sur ces rives
C	paysagère	recoudre le tissu urbain par des aménagements paysagers et architecturaux rendant les bords de Vienne plus « perméables » (visuellement et physiquement)
	fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none">diversifier les usagesimplanter des espaces publics
D	patrimoniale	fixer les flux touristiques périphériques
	paysagère	<ul style="list-style-type: none">aménager les bords de Vienne sans porter atteinte au cadre naturelencourager la pratique de la randonnée et du canoë-kayak

Justification de la proposition :

Accéder plus facilement aux bords de Vienne est une demande récurrente des habitants, demande que nous avons particulièrement ressentie lors de divers entretiens ou rencontres impromptues. Il nous a ainsi paru pertinent de faire découvrir et donc de faire apprécier les anciens sites industriels présents en fonds de vallée à travers la promenade. En effet, la marche permet, par cette lenteur qui la caractérise, de s'approprier un paysage : le promeneur prend le temps de l'observer et ainsi de comprendre le lieu où il se trouve. Nous préconisons la création de trois circuits de randonnée qui permettraient d'avoir une perception des friches industrielles la plus exhaustive possible :

- un tronçon qui s'inscrirait dans un circuit départemental des bords de Vienne : la « liaison départementale »,
- un circuit qui longerait les friches industrielles de Saint-Junien : le « circuit des bords de Vienne »,
- un circuit en rive gauche : la « boucle sportive ».

Nous les présenterons un à un de la manière suivante :

- brève justification de leur choix,
- description de leur tracé de façon similaire à celle des guides de randonnée,
- détails techniques de leur mise en œuvre.

Circuit 1 : la liaison départementale

Ce circuit a été pensé dans la perspective de l'insérer au chemin départemental qui longerait la Vienne, voire éventuellement depuis sa source jusqu'à sa confluence avec la Loire. Il s'agit d'un projet du département de la Haute-Vienne inscrit dans les objectifs du PDIPR qui est cours de validation. Le tronçon que nous proposons relie l'usine de la Fourmi (Saint-Junien) à l'usine du Bouchet (Saint-Brice-sur-Vienne). De la Fourmi au Pont Notre-Dame, le chemin emprunte le circuit 2 qui traverse les sites des Seilles. Il se poursuit ensuite sur l'autre rive, opérant un changement de point de vue : d'une vision « interne » (dans les friches), l'on passe à une perception « externe » (sur les friches). Comme l'a montré notre analyse paysagère (cf. « 3^{ème} partie : un patrimoine architectural à l'abandon » du *Diagnostic*), la rive gauche offre une diversité de points de vue sur les friches industrielles et sur Saint-Junien, mais aussi ensuite sur toute la vallée. Au niveau du pont de Saint-Brice-sur-Vienne, le chemin regagne la rive droite avec une vue plongeante sur le Moulin de l'Hôpital, et continue vers Saint-Victurnien. Il traverse alors le site du Bouchet. Ce circuit ne peut encore avoir de tracé définitif car celui-ci dépendra des termes des conventions avec les propriétaires, de la propriété publique et des chemins ruraux.

Descriptif :

Longueur : 10,6km

Type : Chemin de randonnée

Départ : La Fourmi

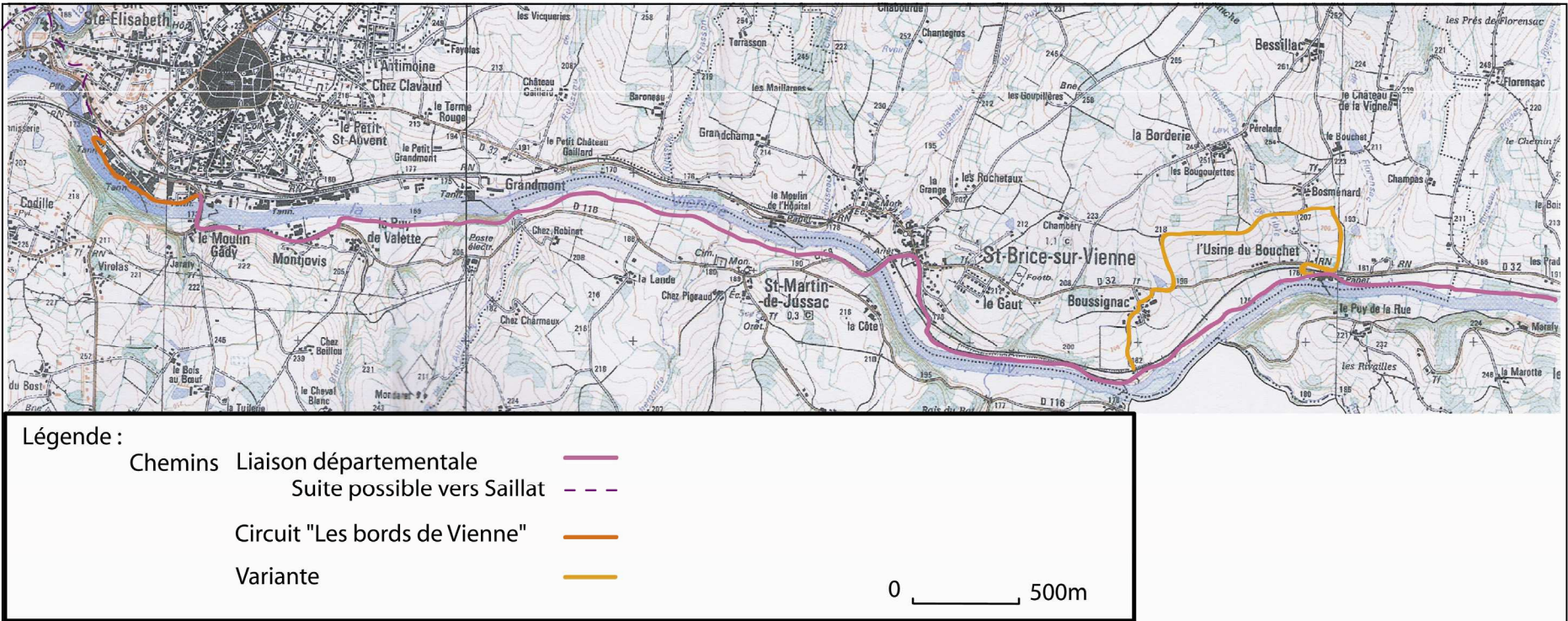
Description :

Le départ est le même que celui du **circuit 2** (jaune).

Au pont Notre-Dame, traverser la Vienne et prendre la route tout de suite à gauche (D116). A Montjovis, à l'embranchement en forme de patte d'oie prendre la route qui descend lentement vers la Vienne, et très vite à un tournant, au Pré de la Colle, un chemin se profilera sur votre gauche. Le prendre. Arriver sur les bords de Vienne puis suivre le chemin sur votre droite. Il rejoint la D58.

Suivre la D58, franchir à nouveau la Vienne. Remonter quelques dizaines de mètres vers le bourg de Saint-Brice-sur-Vienne, passer devant la gare, contourner le cimetière et prendre tout de suite à droite. S'engager sur le sentier qui longe les bords de Vienne. Passer devant l'ancienne usine du Bouchet et continuer jusqu'à Saint-Victurnien.

Variante : Remonter au niveau du passage à niveau (sur la gauche), suivre la route qui traverse le hameau de Boussignac. A un embranchement prendre la route la plus à droite. S'engager sur la D32 sur quelques dizaines de mètres et prendre un sentier sur la gauche. Au carrefour bifurquer à droite, traverser une voie communale et redescendre vers la D32. Tourner à gauche et aussitôt quitter la départementale pour traverser la voie ferrée. Traverser l'espace vert, et suivre le chemin des bords de Vienne. Le suivre jusqu'à Saint-Victurnien.



26



Cheminements

C'est un parcours sportif de deux kilomètres, situé en rive gauche. Il permet d'apprécier la vue sur le quai des mégisseries, ses anciennes usines et la chapelle du Pont Notre-Dame ; vue très changeante au grès des fenêtres laissées par la végétation.

Descriptif :

Longueur : 2 km
Type : Parcours sportif
Départ : Chez Adèle (ancien restaurant au bout du Pont Notre-Dame, en rive gauche) ou bien à la Chapelle du Pont Notre-Dame
Description :
Depuis chez Adèle, prendre le chemin qui s'avance vers la Vienne et les berges puis bifurquer sur la gauche vers un chemin boisé qui longera le coteau. Au bout d'environ un kilomètre, ne pas continuer tout droit vers le moulin Pelgros ou la ferme de Thonnissérie, mais poursuivre la boucle sur la droite en descendant vers la Vienne. Là, suivre le chemin jusqu'au point de départ, avec un panorama unique sur les anciennes friches industrielles (la Fourmi, les Seilles) et la Chapelle du Pont Notre-Dame.

Détails techniques :

Quelques installations pour sportifs et des bancs

Circuit 3 : la boucle sportive



Derrière « Chez Adèle », le départ de la boucle



Une fenêtre sur le site des Seilles



Le chemin rural juste avant de bifurquer sur les bords de Vienne

Mise en œuvre de la proposition :
récapitulatif financier

ESTIMATION DES BUDGETS		
Opération		Coût (en €)
Liaison départementale	Cheminement / signalétique	20 000
	Ouvrages	320 000
Bords de Vienne	Cheminement / signalétique	50 000
	Ouvrages	
Boucle sportive	Cheminement / signalétique	10 000
	Ouvrages	
Total HT (valeur juin 2005) :		400 000

Source : SARL Cabinet Michel DUBOC

Autres circuits en projet :

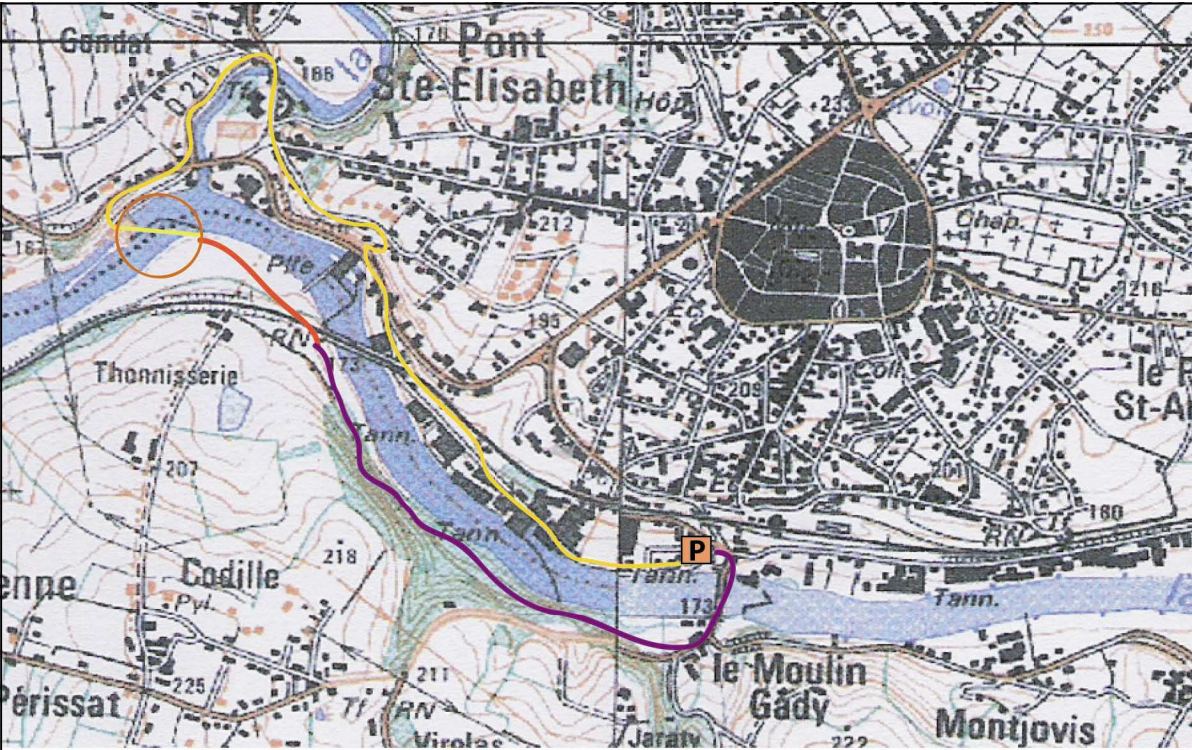
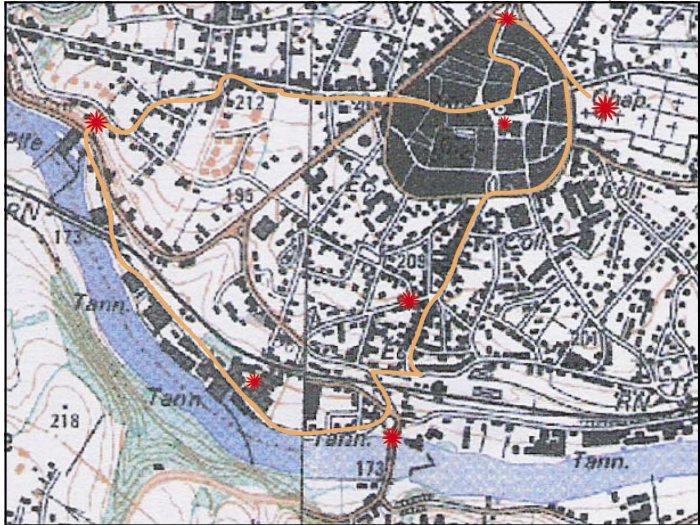
En plus de ces trois circuits, deux autres, en relation avec les friches industrielles, sont actuellement à l'état de projet : celui touristique de l'OTSI et la boucle péri-urbaine de l'association saint-juniaude Parchemins. Nous les présentons ici uniquement à titre informatif afin de voir quelle place ils accordent aux friches industrielles.

- Le circuit touristique du syndicat d'initiative complète le « circuit du cœur de ville », déjà existant. Il a pour thème principal « les Bonnes Fontaines » et passe par les endroits clés de la procession : la chapelle du cimetière, la chapelle du Pont Notre-Dame, l'abbaye de Saint-Amand, et la collégiale de Saint-Junien. Bien que centré sur les traditions populaires (en l'occurrence les dévotions), il traverse le site des anciennes mégisseries et le champ de foire, et donc, évoque le patrimoine industriel et la vie sociale ouvrière.
- L'association Parchemin propose un circuit qui fait une boucle autour de la confluence

Vienne / Glane. Il emprunte le circuit 3 puis traverse la Vienne au niveau du moulin Pelgros (créer une passerelle : gros effort financier à consentir) pour arriver dans l'ancien village de Glane. Le chemin rejoint alors l'abbaye de Saint-Amand par le pont Sainte Elisabeth puis descend sur le quai des mégisseries et emprunte alors le circuit 2, jusqu'au Pont Notre-Dame.

Projet de l'OTSI

Le circuit des Bonnes Fontaines (tracé et étapes)



Projet de Parchemin
La boucle Vienne & Glane
(tracé et aménagements)

Légende :
Chemins : goudronnés
chemin rural
création
Passerelle
Passerelle
Parking
Passerelle





VARIANTES





Zone I – Site B

VARIANTE N°1 : Implantation du Pôle Cuir et de locaux associatifs

Enjeu	Dimension	Objectif
A	patrimoniale	<ul style="list-style-type: none">promouvoir l'héritage industrielrendre ce patrimoine architectural appréhendable du grand public
	fonctionnelle	redonner vie à des sites originaux à l'abandon
B	patrimoniale	<ul style="list-style-type: none">réhabiliter le bâti caractéristiquedépolluer les sites
	paysagère	éviter une privatisation des rives et des vues sur ces rives
C	patrimoniale	cultiver, faire partager et faire découvrir la mémoire ouvrière
	fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none">diversifier les usagesimplanter des espaces publics
D	patrimoniale	fixer les flux touristiques périphériques
	fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none">développer les savoir-faire traditionnelsétudier les possibilités de développement des microcentrales hydroélectriques

Justification du choix d'implantation :

Outre les raisons évoquées dans le scénario type justifiant l'implantation du Pôle Cuir, il semble tout à fait possible de faire cohabiter cet équipement avec des locaux associatifs. En effet, l'architecture de sheds du bâtiment 3 permet, à l'intérieur même de ce bâtiment, d'envisager un compartimentage aisé de chaque niveau. Cependant, cette solution implique une réduction substantielle de l'espace réservé au Pôle Cuir. Il pourrait donc s'avérer nécessaire de prévoir, sur un autre site, une annexe accueillant par exemple la réserve muséographique. Enfin, comme dans le scénario type, deux contraintes sont à prendre en compte :

- le périmètre de la zone inondable,
- la difficulté d'accès à l'heure actuelle (dangerosité du carrefour du Pont Notre-Dame, faible calibre du pont SNCF et peu de places de stationnement).

Description de l'opération :

1. Pour les espaces libres :

- Devant le bâtiment 2 : création d'au moins six places de stationnement réservés aux personnels du Pôle Cuir.

ESTIMATION DES BUDGETS		
Opération		Coût (en €)
Démolitions		280 000
Réhabilitation	Associations	1 000 000
	Pôle Cuir	4 200 000
Aménagements extérieurs	Parkings	40 000
	Espaces verts	35 000
Total HT (valeur juin 2005) :		5 555 000

Source : SARL Cabinet Michel DUBOC

Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif financier

Les surfaces destinées à être démolies ou réhabilitées sont les mêmes que dans le scénario type (cf. page).

- Entre la Vienne et le bâtiment 3 : enlever toutes les dalles / murets / blocs en béton présents actuellement pour faire un aménagement paysager sur du stabilisé. Cet espace vert en longueur sert d'emplacement pour le chemin piétonnier et de voie d'accès pour les touristes stationnées sur le parking situé en site A (cf. partie précédente) à l'esplanade et à l'entrée du Pôle Cuir.

2. Pour les bâtiments :

Bâtiment	Action	Description	Affectation	Aménagements
1	Réhabilitation	Cheminée en briques encore en bon état	Témoin de l'activité industrielle	A garder tel quel
2		a. une « tour – séchoir »		
		b. deux grands volumes distincts	Locaux administratifs : bureaux, salles de réunion, etc...	Ajouter un plancher pour faire un étage
3	Réhabilitation + démolition du transformateur	Trois niveaux sans murs séparateurs, mais avec des piliers distinguant les six sheds	Plusieurs espaces caractérisés : <ul style="list-style-type: none">accueil du public (billetterie, buvette, etc.)muséeformation / recherchevente (avec l'accueil du public ?)locaux associatifs	<ul style="list-style-type: none">Rez-de-chaussée : prévoir de surélever le sol pour l'espace d'accueil du public (environ 1m) car il est totalement en zone inondable. L'entrée se fait par l'esplanade donnant sur la Vienne (cf. bâtiment 5).1^{er} & 2^{ème} étages : séparer les espaces (musée, formation / recherche, locaux associatifs)Garder et restaurer les séchoirs, foulons, pelins pour la partie muséographique.
4	Démolition	Anciens bureaux	Parkings du Pôle Cuir pour les personnes à mobilité réduite	Aménagement paysager des 5 places envisageables. Prévoir une rampe d'accès et des bateaux.
5		<ul style="list-style-type: none">Anciens bâtiments de production sur pilotis très délabrésTrois turbines de production hydroélectrique hors d'état de marche pour l'instant	<ul style="list-style-type: none">Lieu de passage : esplanade donnant sur la Vienne et servant de parvis au musée. L'été, possibilité de guinguette / buvette.Lieu pédagogique autour du seuil des Seilles et des turbines	<ul style="list-style-type: none">Création d'une esplanade plantée en continuité des passerelles existantes à réhabiliter (passage du chemin piétonnier de découverte des sites)Remise en marche des turbines dans un souci d'intégration paysagère et fonctionnelle





Zone I – Site B

VARIANTE N°2 : Implantation de locaux associatifs

Enjeu	Dimension	Objectif
A	patrimoniale	rendre le patrimoine architectural industriel appréhendable du grand public
	fonctionnelle	redonner vie à des sites originaux à l'abandon
B	patrimoniale	<ul style="list-style-type: none">réhabiliter le bâti caractéristiquedépolluer les sites
	paysagère	éviter une privatisation des rives et des vues sur ces rives
C	fonctionnelle	implanter des espaces publics
D	fonctionnelle	étudier les possibilités de développement des microcentrales hydroélectriques

Justification du choix d'implantation :

Comme dans la première variante, l'architecture de sheds permet de compartimenter le bâtiment 3 afin de proposer divers types de locaux associatifs. Cette solution implique de déplacer toutes les machines liées à l'activité de mégisserie encore présentes sur le site.

Le site garde toujours les mêmes contraintes d'accessibilité et de situation en zone inondable.

Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif financier

Les surfaces destinées à être démolies ou réhabilitées sont les mêmes que dans le scénario type (cf. page).

ESTIMATION DES BUDGETS		
Opération		Coût (en €)
Démolitions		280 000
Réhabilitation	Associations	3 000 000
Aménagements extérieurs	Parkings	40 000
	Espaces verts	35 000
Total HT (valeur juin 2005) :		3 355 000

Source : SARL Cabinet Michel DUBOC

Description de l'opération :

1. Pour les bâtiments :

Bâtiment	Action	Description	Affectation	Aménagements
1	Réhabilitation	Cheminée en briques encore en bon état	Témoin de l'activité industrielle	A garder tel quel
2		a. une « tour – séchoir »		
		b. deux grands volumes distincts	Locaux associatifs : bureaux, salles de réunion, etc....	Ajouter un plancher pour faire un étage
3	Réhabilitation + démolition du transformateur	Trois niveaux sans murs séparateurs, mais avec des piliers distinguant les six sheds	Plusieurs espaces caractérisés : <ul style="list-style-type: none">accueil du public (hall d'entrée, buvette, etc.)locaux associatifs	<ul style="list-style-type: none">Rez-de-chaussée : prévoir de surélever le sol pour l'espace d'accueil du public (environ 1m) car il est totalement en zone inondable. L'entrée se fait par l'esplanade donnant sur la Vienne (cf. bâtiment 5).1^{er} & 2^{ème} étages : prévoir des cloisons.
4	Démolition	Anciens bureaux	Parkings pour les personnes à mobilité réduite	Aménagement paysager des 5 places envisageables. Prévoir une rampe d'accès et des bateaux.
5		<ul style="list-style-type: none">Anciens bâtiments de production sur pilotis très délabrésTrois turbines de production hydroélectrique hors d'état de marche pour l'instant	<ul style="list-style-type: none">Lieu de passage : esplanade donnant sur la Vienne et servant de parvis au pôle associatif. L'été, possibilité de guinguette / buvette.Lieu pédagogique autour du seuil des Seilles et des turbines	<ul style="list-style-type: none">Création d'une esplanade plantée en continuité des passerelles existantes à réhabiliter (passage du chemin piétonnier de découverte des sites)Remise en marche des turbines dans un souci d'intégration paysagère et fonctionnelle

2. Pour les espaces libres :

- Devant le bâtiment 2 : création d'au moins six places de stationnement réservés aux personnels permanents des associations.
- Entre la Vienne et le bâtiment 3 : enlever toutes les dalles / murets / blocs en béton présents actuellement pour faire un aménagement paysager sur du stabilisé. Cet espace vert en longueur sert d'emplacement pour le chemin piétonnier et de voie d'accès pour les personnes stationnées sur le parking situé en site A (cf. partie précédente) à l'esplanade et à l'entrée du pôle associatif.





Zone I – Site D

Implantation de l'association de cirque Chabatz d'Entrar et de locaux associatifs

Enjeu	Dimension	Objectif
A	patrimonial	rendre le patrimoine architectural industriel appréhendable du grand public
	fonctionnelle	redonner vie à des sites originaux à l'abandon
B	patrimoniale	<ul style="list-style-type: none">réhabiliter le bâti caractéristiquedépolluer les sites
	fonctionnelle	profiter des espaces déjà construits mais inutilisés pour implanter de nouvelles activités ⇒ les « recycler »
C	paysagère	recoudre le tissu urbain par des aménagements paysagers et architecturaux rendant les bords de Vienne plus « perméables » (visuellement et physiquement)
	fonctionnelle	implanter des espaces publics

Justification du choix d'implantation :

Cette variante poursuit le même but que la proposition du scénario type, à savoir créer un lieu dédié aux associations qui permettrait de faciliter la réappropriation des bords de Vienne. L'élément majeur est l'implantation de l'association de cirque Chabatz d'Entrar.

Si réunir des associations présente de nombreux avantages déjà évoqués précédemment, cette solution possède néanmoins plusieurs inconvénients. Ceux-ci sont essentiellement dus aux activités bien particulières du cirque qui nécessite de vastes surfaces et une certaine hauteur sous plafond :

- Si la halle se prête a priori parfaitement à la satisfaction des besoins du cirque, elle n'a pas vocation à être réservée pour et utilisée par une seule association. En effet, c'est un lieu qui doit rester à tout moment disponible pour organiser des manifestations ponctuelles. Il n'est donc pas question qu'elle serve d'espace de stockage ou de tout autre activité pour quelque association que se soit.
- Installer le cirque dans le bâtiment 6 pourrait constituer une alternative intéressante car combinant une activité originale à un bâtiment de caractère. Cependant, cela implique de gros travaux qui viendraient, d'une certaine manière, dénaturer le site. En effet, faire tomber les planchers des 2^{ème} et 3^{ème} étages au niveau de l'avancée pour disposer d'une hauteur suffisante, signifie qu'il faut détruire une partie voire l'ensemble du bâtiment car l'on touche à la structure porteuse : sans plancher, les murs s'effondrent. L'intérêt du bâtiment 6 est sa forme en L et son caractère authentique ; le détruire pour le reconstruire, même à l'identique, amoindrirait donc considérablement l'attrait du site.
- La configuration du terrain limite par ailleurs les activités du cirque. Il ne peut en effet dresser son chapiteau sur le site même, ni à proximité (sauf éventuellement à la halle de loisirs, mais il semble peu probable que les boulistes acceptent de voir leurs terrains occupés plusieurs jours de suite...).
- Enfin, l'espace destiné aux autres associations est par conséquent très réduit. Les locaux prévus sont donc limités à la pratique d'activités et non à l'administration des associations. Des conflits d'usage pourraient en outre apparaître, entre des activités ayant besoin d'un certain calme comme les ateliers de peinture par exemple, et celle du cirque qui, au contraire, produit du mouvement et génère du bruit.

Description de l'opération :

1. Pour les bâtiments :

Bâtiment	Action	Description	Affectation	Aménagements
1	Réhabilitation	<ul style="list-style-type: none">Transformateur dans l'avancéeBâtiment tout en longueur sur trois niveaux (une pièce par niveau)	Locaux associatifs (deux niveaux réservés à la FEL et ses ateliers de réinsertion : clinique du jouet et clinique du livre)	Garder les pièces en longueur mais laisser une possibilité de les compartimenter ponctuellement (demande spécifique de la FEL)
2		Halle avec charpente en bois	A vocation à accueillir des manifestations (type bourse d'échanges) organisées par des associations	Faire tomber le plancher des combles pour avoir un seul et même volume et un éclairage naturel par le toit
3	Démolition	Rajouts successifs	Créer une voie de circulation interne : <ul style="list-style-type: none">desserte d'un parking couvert situé sous le bâtiment 5 (une douzaine de places prévue)voie d'accès / évacuation pour les véhicules de secours	<ul style="list-style-type: none">Dégager la halleInstaller autour de la cheminée un escalier de secours en colimaçon
4		<ul style="list-style-type: none">Locaux du CE-MACouverture en bac acier devant la hallePasserelle d'accès en béton aux combles de la halle	Espace vert	Aménagement paysager devant l'entrée du bâtiment 5 qui surplombe la sorte de parvis devant la halle
5	Réhabilitation	Sur deux niveaux : <ul style="list-style-type: none">1^{er} niveau : sous-sol (ancien espace de stockage ?)2^{ème} niveau : pièce tout en longueur accessible aux véhicules	<ul style="list-style-type: none">1^{er} niveau : parking couvert réservé aux salariés / permanents des associations (une douzaine de places envisageable)2^{ème} niveau : espace de stockage pour des associations ayant du gros matériel à entreposer	<ul style="list-style-type: none">1^{er} niveau : accès par la voie de circulation interne. Garder les piliers porteurs en les effilant et éviter entre chacun d'eux2^{ème} niveau : permettre un accès voiture pour (dé)charger le matérielToiture végétalisée





Zone I – Site D

Bâti- ment	Action	Description	Affectation	Aménagements
6	Réhabili- tation et démoli- tion	En forme de L. Bâti- ment sur quatre ni- veaux qui surplombe le reste du site avec des façades sud et ouest entièrement vitrées. Il constitue un élément repère du paysage	Implantation du cirque et de quelques associations artistiques (type art plasti- que). Proposer des locaux uniquement pour les acti- vités des associations et non leur administration	<ul style="list-style-type: none">Supprimer :<ul style="list-style-type: none">– l'avancée du rez-de-chaussée pour y faire un espace paysa- ger ;– le rajout carré (situé à l'est) pour du parking (pour le nom- bre de places, voir ci-dessous)Garder l'architecture de briques et les baies vitrées, mais faire tomber les planchers des 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'avancée (enlever les poutres transversales porteuses pour avoir un seul volume). Conséquence :<ul style="list-style-type: none">– détruire tout le bâtiment et le refaire à l'identique,– ou bien détruire puis recons- truire seulement l'avancée.Charpente métallique à changer
7			Association de colombo- philie	Supprimer les hangars en tôle à l'est pour faciliter l'accès au bâtiment 6 et faire du stationnement (voir ci-dessous)
8	Démoli- tion	État de délabrement avancé	Stationnement (voir ci- dessous)	

Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif financier

Les surfaces destinées à être démolies ou réhabilitées sont les mêmes que dans le scénario type (cf. page).

ESTIMATION DES BUDGETS		
Opération		Coût (en €)
Démolitions		200 000
Réhabilitation	Associations + cirque	5 600 000
Aménagements extérieurs	Parkings	150 000
	Espaces verts	50 000
Total HT (valeur juin 2005) :		6 000 000

Source : SARL Cabinet Michel DUBOC

2. Pour les espaces libres :

- Stationnement : outre le parking souterrain (principalement réservé aux salariés et permanents des associa-
tions), quatre emplacements prévus :
 - ouest : au moins 21 places,
 - nord : au moins 9 places,
 - est : au moins 31 places,
 - donnant sur la voie de circulation interne : au moins 4 places.
- Espaces verts : très en pente. Deux espaces bien identifiés : devant le bâtiment 6 et sur l'ancien bâtiment 4.
Toiture végétalisée sur le bâtiment 5.
- Voie de circulation interne en sens unique : entrée au niveau de la maison bourgeoise (ancien portail du
bâtiment 3) et sortie devant le site B (bâtiment B.3). Au niveau de la sortie, prévoir un espace « arrêt mi-
nute » pour des cars (déposant par exemple les visiteurs du Pôle Cuir dans le cas où il est implanté aux Seil-
les).





Zone II – Site A

Implantation d'un espace vert et du Pôle Cuir

1. Espace vert

Enjeu	Dimension	Objectif
A	fonctionnelle	redonner vie à des sites originaux à l'abandon
B	patrimoniale	dépolluer les sites
	paysagère	éviter une privatisation des rives et des vues sur ces rives
C	fonctionnelle	profiter des espaces déjà construits mais inutilisés pour implanter de nouvelles activités ⇒ les « recycler »
	paysagère	recoudre le tissu urbain par des aménagements paysagers et architecturaux rendant les bords de Vienne plus « perméables » (visuellement et physiquement)
	fonctionnelle	implanter des espaces publics
D	paysagère	aménager les bords de Vienne sans porter atteinte au cadre naturel

1. Pôle Cuir

Enjeu	Dimension	Objectif
A	patrimoniale	<ul style="list-style-type: none">promouvoir l'héritage industrielrendre ce patrimoine architectural appréhendable du grand public
	fonctionnelle	redonner vie à des sites originaux à l'abandon
B	patrimoniale	<ul style="list-style-type: none">réhabiliter le bâti caractéristiquedépolluer les sites
	fonctionnelle	implanter des espaces publics
C	patrimoniale	cultiver, faire partager et faire découvrir la mémoire ouvrière
	fonctionnelle	implanter des espaces publics
D	patrimoniale	fixer les flux touristiques périphériques

Justification du choix d'implantation :

Propriété de la mairie, le choix de l'usine Lagarde pour l'implantation du Pôle Cuir a été étudiée. Ancienne mégisserie, elle présente encore des traits caractéristiques de cette activité : pelains, cheminée et dernier étage des bâtiments restant en persienne. Elle a l'avantage de n'avoir pas été défigurée par de multiples rajouts. Sa structure est facilement lisible et donc pédagogique. Des parkings peuvent être créés sur une partie de la parcelle où les espaces libres cohabitent avec des bâtiments récents qui sont à détruire (bâtiments 12 à 16), ainsi que dans la cour interne. L'administration, la réserve et les centres de recherche et de formation iraient s'installer dans les bâtiments 1, 2, 3 et 4. Le reste des bâtiments serait consacré à l'accueil du public. Les parties libérées par la démolition des bâtiments 12 à 16 seront à la fois destinées à des parkings et à un espace vert de taille moindre que celui du scénario type. Celui-ci servira de lieu de détente pour les visiteurs et d'étape pour les promeneurs (cf. scénario type).

Les contraintes sont les mêmes que dans le scénario type, à savoir :

- La dépollution de l'ensemble du site est indispensable pour son attractivité.
- Les matériaux utilisés lors de la réhabilitation doivent supporter une forte humidité.
- La question de l'étroitesse de la rue doit être posée ainsi que celle de la cohabitation des différents modes de déplacement.
- L'usine Lagarde est dans le périmètre de protection des monuments historiques du Pont Notre-Dame et de la chapelle du Pont Notre-Dame. Des contraintes fortes sont imposées concernant toute réhabilitation.

A cela il faut préciser que :

- Les bâtiments du musée sont en zone inondable. Une sortie hors de la zone à risque doit exister pour tout bâtiment à vocation d'accueil du public. En outre, la réhabilitation des bâtiments doit être telle qu'elle doit empêcher la pénétration de l'eau.
- Les bâtiments qui auront vocation à accueillir le musée ainsi que la cheminée, emblème de l'activité industrielle, sont en très mauvais état voire délabrés. Ils ont été victime d'un incendie qui a détruit toits, charpentes et planchers. Le temps a fait le reste. La réhabilitation sera très coûteuse.
- La place réservée aux parkings risque d'être insuffisante. Y répondre complètement signifierait détruire les bords de Vienne par la bétonisation des berges.

Description de l'opération :

1. Pour les bâtiments

Bâtiment	Action	Description	Affectation	Aménagements
1	Réhabilitation	Ancienne maison du directeur ayant un intérêt architectural	Administrations ou boutique	Mise aux normes pour l'accueil du public, de bureaux ou de commerce
2		Anciens bureaux qui servent actuellement de réserves à un futur musée du cuir.	Réserve du Pôle Cuir et administration	Mise aux normes pour l'accueil de bureau et pour protéger les outils entreposés
3		Bâtiment qui communique : <ul style="list-style-type: none">au RdC avec le bâtiment 2à l'étage avec le bâtiment 4 Ouverture sur la route et sur la cour	Ateliers et bureaux ou salles de formation	Mise aux normes pour l'accueil du public (formation ou de recherche)
4		Ancien logement d'ouvrier tout en hauteur.	Bureaux, recherche ou formation	Mise aux normes pour de la recherche ou de la formation
5		Mégisserie : il était consacré au travail de rivière. Pas trop touché par l'incendie, il est surtout dégradé par le temps.	Musée	Réhabilitation : refaire toit, charpente, plancher et persiennes. Mise aux normes pour l'accueil du public
6		Ancien bâtiment de mégisserie détruit par l'incendie		





Zone II – Site A

Bâti-ment	Action	Description	Affectation	Aménagements
7	Réhabili-tation	Tour de séchage délabrée par le temps et l'incendie	Musée	Reconstruction à l'identique Mise aux normes pour l'accueil du public
8		Cheminée en mauvais état		Renforcement de la base et du haut, redressement.
9	Démoli-tion	Rajout : entrepôt de vieux chif-fon	Cour servant de par-king pour le person-nel et les personnes à mobilité réduite	Déblaiement et pavage.
10	Réhabili-tation	Ancienne chaudière, abîmée par le temps et l'incendie	Réhabilitation	Recréer un accès. Refaire la toiture. Mise aux normes pour l'accueil du public.
11	Démoli-tion	Anciens bâtiments de mégisserie incendiés	Espace vert	Démolition, déblaiement, et apport de terre végétale
12		Bâtiment de production abîmée par l'incendie		
13		Bâtiment de production		
14, 15 & 16		Bâtiments de stockage		

2. Les espaces libres

- Cour actuelle des bâtiments : places de stationnement pour le personnel et les personnes handicapées.
- Bâtiments démolis : places de stationnement pour le Pôle Cuir et l'espace vert.
- Les bords de Vienne : chemin piétonnier (cf. circuit 2 « les bords de Vienne »).

Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif technique

Variante : Pôle Cuir

ESTIMATION DES BUDGETS		
Opération		Coût (en €)
Démolitions		140 000
Réhabilitation	Pôle Cuir	2 200 000
Aménagements extérieurs	Parkings	130 000
	Espaces verts	70 000
Total HT (valeur juin 2005) :		2 540 000

Source : SARL Cabinet Michel DUBOC

Variante BIS : réserve du Pôle Cuir et logements

ESTIMATION DES BUDGETS		
Opération		Coût (en €)
Démolitions		220 000
Réhabilitation	Réserve du Pôle Cuir	250 000
	Logements	450 000
Aménagements extérieurs	Parkings	50 000
	Espaces verts	100 000
Total HT (valeur juin 2005) :		1 070 000

Source : SARL Cabinet Michel DUBOC



Variante : Pôle Cuir

DEMOLITION			
bâti-ments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
9	65	RDC	65
10	65	RDC	65
11	715	RDC	715
12	210	RDC	210
13	380	RDC	380
14	15	RDC	15
15	40	RDC	40
16	75	RDC	75
Σ =	1 565	Σ =	1 565
Σ =	1 600	Σ =	1 600
REHABILITATION			
bâti-ments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
1	115	RDC	115
		1 ^{er} étage	95
		comble	95
2	170	RDC	170
		1 ^{er} étage	170
3	60	RDC	50
		1 ^{er} étage	50
		2 ^{ème} étage	50
4	15	cave	15
		RDC	15
		1 ^{er} étage	15
5	130	RC	130
		1 ^{er} étage	130
		2 ^{ème} étage	130
6	390	RDC	390
7	55	RDC	55
8	1	RDC	1
Σ =	936	Σ =	1 676
Σ =	1 000	Σ =	1 700
ESPACES NON BATIS			
destina-tion	emprise au sol (m²)	nature des espaces	
parking	805	parkings espace vert	800
	550		
	1 200	cour pavé	1 200
Σ =	2 555	Σ bâti =	2 000
		Σ non bâti =	0
espace vert	4 650	espace public	4 460
		espace privé	190
		Chemins	300m
		jeux pour enfants	1
Σ =	4 650	Σ bâti =	4 650
		Σ non bâti =	0
Σ =	7 200	Σ bâti =	6 650
		Σ non bâti =	0

Source : relevés groupe CESA

Variante BIS : réserve du Pôle Cuir et logements

DEMOLITION			
bâti-ments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
5	130	RDC	130
		1 ^{er} étage	130
		2 ^{ème} étage	130
6	390	RDC	390
7	55	RDC	55
8	1	RDC	1
9	65	RDC	65
10	65	RDC	65
11	715	RDC	715
12	210	RDC	210
13	380	RDC	380
14	15	RDC	15
15	40	RDC	40
16	75	RDC	75
Σ =	2 141	Σ =	2 401
Σ =	2 200	Σ =	2 400
REHABILITATION			
bâti-ments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
1	115	RDC	115
		1 ^{er} étage	95
		combles	95
2	170	RDC	170
		1 ^{er} étage	170
3	60	RDC	50
		1 ^{er} étage	50
		2 ^{ème} étage	50
4	15	cave	15
		RDC	15
		1 ^{er} étage	15
Σ =	285	Σ =	840
Σ =	300	Σ =	800
ESPACES NON BATIS			
destina-tion	emprise au sol (m²)	nature des espaces	
parking	510	parkings espace vert	600
	490	cour pavé	490
	1 000	Σ bâti =	1 090
		Σ non bâti =	0
espace vert	6 585	espace public	4 690
		Espace privé	1 895
		Chemins	300m
		jeux pour enfants	1
Σ =	6 585	Σ bâti =	6 585
		Σ non bâti =	0
Σ =	7 600	Σ bâti =	7 675
		Σ non bâti =	0

Source : relevés groupe CESA



Zone II – Site C

VARIANTE N°1 : Implantation de logements et du Pôle Cuir

Enjeu	Dimension	Objectif
A	patrimoniale	promouvoir l'héritage industriel
	paysagère	améliorer la perception des bords de Vienne depuis les voies de communication
B	patrimoniale	réhabiliter le bâti caractéristique
	paysagère	éviter une privatisation des rives et des vues sur ces rives
	fonctionnelle	profiter des espaces déjà construits mais inutilisés pour implanter de nouvelles activités
C	patrimoniale	cultiver, faire partager et faire découvrir la mémoire ouvrière
	fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none">diversifier les usagesimplanter des espaces publics
D	patrimoniale	fixer les flux touristiques périphériques
	fonctionnelle	développer les savoir-faire traditionnels

Justification du choix d'implantation :

Le Goth fait partie des sites qui ont été étudiés pour y implanter le Pôle Cuir. En effet, l'histoire de la mégisserie et l'intérêt architectural des bâtiments pourraient le prédisposer à accueillir un lieu de mémoire. En outre, la cohabitation avec des logements ne devrait pas s'avérer problématique. Cependant sa position périphérique le maintient à l'écart de la dynamique du centre ville.

De plus, si auparavant le voisinage de la mégisserie Perrin permettait d'envisager une synergie avec le Pôle Cuir, le contexte a désormais changé. Cette entreprise est aujourd'hui en redressement judiciaire et ne pourra pas assurer l'animation du site. Il a ensuite été envisagé de reporter cette collaboration avec une tannerie qui s'installerait sur le site voisin. Néanmoins, l'activité du tanneur se prête moins à la démonstration que le travail du mégissier car elle ne demande pas des opérations aussi nombreuses et variées.

Enfin établir cette collaboration avec une seule entreprise risquerait de porter préjudice aux autres entreprises du cuir. Il paraît donc préférable de l'installer sur un terrain plus proche du centre-ville, au carrefour de l'ensemble des industries du cuir et d'organiser ensuite des visites vers chacune de ces entreprises.

Les aménagements devront tenir compte des mêmes dispositions que pour l'implantation de logements :

- prendre en compte le climat humide de la Vienne lors des choix des matériaux pour la réhabilitation ;
- sécuriser l'accès au site. Cette disposition doit faire l'objet d'une attention toute particulière dans le cas de l'implantation du Pôle Cuir puisqu'il est destiné à accueillir du public.

Description de l'opération :

1. Pour les espaces libres

Les **espaces libres côté route** seront transformés en espaces verts et en parkings :

- A l'est du bâtiment 10 sera créé un parking paysager destiné à accueillir les visiteurs du Pôle Cuir. Il mesure environ 1500 m² et contient une soixantaine de places.
- Au dessus du bâtiment 10 un parking destiné aux résidents du bâtiment 10 sera aménagé ainsi qu'un espace vert paysager. De petites haies et un traitement au sol spécifique permettront de marquer la limite entre la route et l'espace résidentiel.
- L'espace à l'est du bâtiment 14 conservera la même destination que dans le scénario principal, c'est à dire une voirie et un parking paysager.

De la même façon les **espaces libres côté Vienne** seront divisés en deux parties, un espace vert public (face au bâtiment 5) destiné aux visiteurs du Pôle Cuir et un espace vert privé (face au bâtiment 10) réservé aux habitants. Cet espace s'attachera à préserver la tranquillité des résidents en les isolant visuellement des visiteurs du Pôle Cuir.

1. Pour les bâtiments :

Bâ-ti	Action	Description	Affectation	Aménagements
1	Démolition	Dépendance en briques	Espace vert	Espace paysager
2	Réhabilitation	Anciens bâtiments de production: <ul style="list-style-type: none">RdC: 800 m², (présence de pelains)R+1 : 800 m² partitionnés en 6 piècesR+2 : 450 m², bureaux	<ul style="list-style-type: none">RdC: muséeR+1 : réserve muséographique possibilité d'implanter une petite entreprise du secteur du cuir comme une ganterieR+2 : formation / recherche	<ul style="list-style-type: none">Conserver les pelainsRefaire les planchers et la toitureSécuriser les entrées côté rue en les reportant côté Vienne et sur les ailesPartitionner le bâtiment dans la longueur afin que chaque pièce conserve le puit de lumière de la façade sudMise aux normes pour l'accueil de public
3		Verrière, volume unique	<ul style="list-style-type: none">Espace communPermet le passage depuis l'accueil vers le musée	<ul style="list-style-type: none">Rendre la verrière plus perméable à la lumièreLa reculer afin de la désolidariser du bâtiment 5Réhabiliter la passerelle afin de créer des cheminements entre le 1er étage du bâtiment 2 et le 2ème étage du bâtiment 5Mise aux normes pour l'accueil de public
4	Démolition	Dépendance	Parking du Pôle Cuir, il contient au total environ 60 stationnements	Aménagement paysager
5	Réhabilitation	Anciens bâtiments de production: <ul style="list-style-type: none">RdC: 500 m², (présence de foulons), un seul volumeR+1 : idem	<ul style="list-style-type: none">4 à 5 logements de 150 à 200 m²:RdC: accueil du public et espace de venteR+1 : Locaux administratifs	<ul style="list-style-type: none">Refaire les planchers et la toiture.Partitionner le bâtiment dans la longueur afin que chaque pièce conserve le puit de lumière de la façade sudMise aux normes pour l'accueil de public
6	Démolition	Ancien bâtiment de production	Parking du Pôle Cuir	<ul style="list-style-type: none">Parking paysagerVeiller à ne pas entraver la perspective depuis la route sur la Vienne





Zone II – Site C

Bâ-ti	Action	Description	Affectation	Aménagements
7	Démolition	Habitation, un étage	Parking du Pôle Cuir	<ul style="list-style-type: none">Espace destiné à assurer l'entrée et la sortie des véhicules et des piétons.Il sera sécurisé et paysagé afin d'offrir une interface agréable depuis la rue.
8		Dépendance	Parking du Pôle Cuir	Parking paysager
9		Ancien bâtiment de production et de stockage, un étage	<ul style="list-style-type: none">Parking du Pôle CuirEspace vert	<ul style="list-style-type: none">Parking paysagerL'espace vert paysager doit isoler les habitations du Pôle Cuir.
10	Réhabilitation	Anciens bâtiments de production: <ul style="list-style-type: none">RdC: 500 m², (présence de foudres), un seul volumeR+1 : idemR+2 : séchoir	3 logements de 300m² : <ul style="list-style-type: none">RdC: logementsR+1 : logementsR+2 : terrasse privative	<ul style="list-style-type: none">Ravalement de la façade afin d'uniformiser les matériauxRefaire les planchers et la toiturePartitionner le logement pour créer trois logements comportant chacun un étage et une partie du séchoir, créer pour chacun sa propre entrée.Mise aux normes pour l'accueil de logements
11	Démolition	Dépendances	Espace vert	Espace paysager marquant la limite entre le parking du Pôle Cuir et les habitations.
12			Parking (environ 6 places) pour les habitants du bâtiment 10	<ul style="list-style-type: none">Parking paysagerVeiller à préserver une interface agréable depuis la rue
13			Entrée des bâtiments est et parking d'environ 12 places	<ul style="list-style-type: none">Espace paysager destiné à assurer l'entrée et la sortie des véhicules et des piétonsVeiller à ne pas entraver la perspective depuis la route sur la Vienne
14	Réhabilitation	Anciens bâtiments de production: <ul style="list-style-type: none">RdC: 500 m²,R+1 : idemR+2 : séchoir	10 à 12 logements de 100 à 200 m²: <ul style="list-style-type: none">RdC: logementsR+1 : idemR+2 : terrasse commune	<ul style="list-style-type: none">Ravalement de la façade afin d'uniformiser les matériauxMise aux normes pour l'accueil de logements
15		Anciens bâtiments de production : <ul style="list-style-type: none">RdC: 400 m²	<ul style="list-style-type: none">Création de 1 à 2 logements« Tour séchoir »	<ul style="list-style-type: none">Mise aux normes pour l'accueil de logementsConserver tel quel

Bâ-ti	Action	Description	Affectation	Aménagements
16	Démolition	Dépendance	Parking d'environ 15 places et espace vert	Parking et espace vert paysager de manière à conserver une perspective agréable depuis la route sur la Vienne
17	Réhabilitation	Anciens bâtiments de production: <ul style="list-style-type: none">R C: 300 m²,R+1 : idem	8 logements : <ul style="list-style-type: none">R C: logementR+1 : idem	Logements de plus petite taille sur le modèle des maisons ouvrières (bâtiment 19) qui leur font face

Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif technique

Nota bene : l'estimatif suivant a été réalisé en combinant les variantes 1 et 2. Il est présenté ici uniquement dans un but informatif pour donner un ordre de grandeur, mais ne correspond pas au coût réel de chaque proposition.

DEMOLITION			
bâtiments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
1	30	RDC	30
4	16	RDC	16
6	360	RDC	360
7	108	RDC	108
		1 ^{er} étage	108
8	75	RDC	75
9	1 568	RDC	1 568
		1 ^{er} étage	1 230
11	45	RDC	45
12	100	RDC	100
13	160	RDC	160
		1 ^{er} étage	160
15	130	RDC	130
Σ =	2 592	Σ =	4 090
Σ =	2 650	Σ =	4 150

Source : relevés groupe CESA

BATIMENTS HORS CHIFFRAGE	
bâtiments	emprise au sol (m²)
19	350
18	25
Σ =	375

ESTIMATION DES BUDGETS		
Opération		Coût (en €)
Démolitions		380 000
Réhabilitation	Cirque	1 300 000
	Pôle Cuir	3 700 000
	Logements	2 300 000
Aménagements extérieurs	Parkings	150 000
	Espaces verts	50 000
Total HT (valeur juin 2005) :		7 880 000

Source : SARL Cabinet Michel DUBOC

REHABILITATION			
bâtiments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
2	800	RDC	800
		1 ^{er} étage	800
		2 ^{ème} étage	400
3 (verrière)	426	RDC	426
5	520	RDC	520
		1 ^{er} étage	520
9	590	RDC	590
		1 ^{er} étage	590
		séchoir	590
14	530	RDC	530
		1 ^{er} étage	530
		séchoir	530
15	410	RDC (pillier)	410
		1 ^{er} étage	410
		cheminée séchoir	20
17	295	RDC	295
		1 ^{er} étage	295
		séchoir	295
Σ =	3 571	Σ =	8 551
Σ =	3 600	Σ =	8 500
ESPACES NON BATIS			
destination	emprise au sol (m²)	nature des espaces	
Parking	1 359	non bâti	656
		bâtiments 4, 6, 7, 8 & 11	703
	75	non bâti	0
		bâtiment 16	75
Σ =	1 434	Σ bâti =	778
		Σ non bâti =	656
Espace vert	7 104	non bâti	5 525
		bâti	1 579
Σ =	7 104	Σ bâti =	1 579
		Σ non bâti =	5 525
Σ =	8 600	Σ bâti =	2 300
		Σ non bâti =	6 300





Zone II – Site C

VARIANTE N°2 : Implantation de logements et de l'association de cirque

Enjeu	Dimension	Objectif
A	paysagère	améliorer la perception des bords de Vienne depuis les voies de communication
	fonctionnelle	redonner vie à des sites originaux à l'abandon
B	patrimoniale	réhabiliter le bâti caractéristique
	paysagère	éviter une privatisation des vues des rives
	fonctionnelle	profiter des espaces déjà construits mais inutilisés pour implanter de nouvelles activités
C	paysagère	recoudre le tissu urbain en assurant une continuité dans le traitement et l'occupation du bâti
	fonctionnelle	diversifier les usages
D	paysagère	aménager les bords de Vienne en préservant le cadre naturel
	fonctionnelle	attirer les investissements pour les programmes immobiliers

Justification du choix d'implantation :

Les bâtiments du Goth sont suffisamment vastes et hauts de plafond pour accueillir l'école de cirque. Le site dispose également de la place nécessaire à l'implantation de leur chapiteau. Cependant, la cohabitation avec du logement peut s'avérer problématique. La compagnie de cirque a en effet besoin d'espace pour s'entraîner, mais également pour déployer son chapiteau et pour accueillir du public. Autant d'activités qui peuvent nuire à la tranquillité des logements alentours et qui risquent donc de provoquer des conflits d'usage.

Les aménagements devront tenir compte des mêmes dispositions que pour l'implantation de logements :

- prendre en compte le climat humide de la Vienne lors des choix des matériaux pour la réhabilitation ;
- sécuriser l'accès au site. Cette disposition doit faire l'objet d'une attention toute particulière dans le cas de l'implantation du cirque puisque comme le Pôle Cuir il est destiné à accueillir du public.

Description de l'opération :

1. Pour les espaces libres :

Cette variante conserve la même répartition des parkings et des espaces verts que le scénario type. Seul le parking desservant le bâtiment 17 est agrandi afin de pouvoir accueillir à la fois les membres de la compagnie de cirque et les résidents.

Cependant, si la proportion d'espace vert reste sensiblement la même, le traitement de ces espaces connaît des changements. L'espace vert face au bâtiment 15 est ainsi réservé à l'école de cirque pour l'implantation du chapiteau. Il doit rester un espace ouvert. Le reste des espaces verts face à la Vienne est aménagé de la même manière que pour le scénario type, il est paysager de façon à rappeler un jardin.

2. Pour les bâtiments :

Bâ-ti	Action	Description	Affectation	Aménagements
1	Démolition	Dépendance en brique	Espace vert	Espace paysager
2	Réhabilitation	Anciens bâtiments de production: <ul style="list-style-type: none">▪ RdC: 800 m², (présence de pe-lains)▪ R+1 : 800 m² partitionnés en 6 pièces▪ R+2 : 450 m², bureaux	8 à 10 logements de 150 à 200 m² <ul style="list-style-type: none">▪ RdC: 2 logements dans les ailes est et ouest, garages au centre (pièces peu éclairées)▪ R+1 : logements▪ R+2 : logements	<ul style="list-style-type: none">▪ Refaire les planchers et la toiture.▪ Sécuriser les entrées côté rue en les reportant côté Vienne et sur les ailes.▪ Partitionner le bâtiment dans la longueur afin que chaque logement conserve le puit de lumière de la façade sud▪ Mise aux normes pour l'accueil de logements
3		Verrière, volume unique	Espace commun	<ul style="list-style-type: none">▪ Rendre la verrière plus perméable à la lumière▪ La reculer afin de la désolidariser du bâtiment 5▪ Réhabiliter la passerelle afin de créer des cheminements entre le 1er étage du bâtiment 2 et le 2eme étage du bâtiment 5▪ Mise aux normes pour l'accueil de public
4	Démolition	Dépendance	Parking	Aménagement paysager
5	Réhabilitation	Anciens bâtiments de production : <ul style="list-style-type: none">▪ R C: 500 m², (présence de foulons), un seul volume▪ R+1 : idem	4 à 5 logements de 150 à 200 m² : <ul style="list-style-type: none">▪ R C: logements▪ R+1 : logements	<ul style="list-style-type: none">▪ Refaire les planchers et la toiture.▪ Partitionner le bâtiment dans la longueur afin que chaque logement conserve le puit de lumière de la façade sud▪ Mise aux normes pour l'accueil de logements
6	Démolition	Ancien bâtiment de production	Parking d'environ 16 places	Veiller à ne pas entraver la perspective depuis la route sur la Vienne
7		Habitation, un étage	Entrée des bâtiments ouest	<ul style="list-style-type: none">▪ Espace destiné à assurer l'entrée et la sortie des véhicules et des piétons.▪ Il sera paysagé afin d'offrir une interface agréable depuis la rue.





Zone II – Site C

Bâ-ti	Action	Description	Affectation	Aménagements
8		Dépendance	Parking d'environ 6 places	Parking paysager
9	Démolition	Ancien bâtiment de production et de stockage, un étage	<ul style="list-style-type: none">Espace vertImplantation du chapiteau	Espace paysager divisé en deux parties : <ul style="list-style-type: none">un espace vert ouvert destiné à accueillir le chapiteauun espace vert paysager plus fermé à l'usage des résidents
10	Réhabilitation	Anciens bâtiments de production: <ul style="list-style-type: none">RdC: 500 m², (présence de foulons), un seul volumeR+1 : idemR+2 : séchoir	3 logements de 300m² : <ul style="list-style-type: none">RdC: logementsR+1 : logementsR+2 : terrasse privative	<ul style="list-style-type: none">Ravalement de la façade afin d'uniformiser les matériauxRefaire les planchers et la toiturePartitionner le logement pour créer trois logements comportant chacun un étage et une partie du séchoir, créer pour chacun sa propre entrée.Mise aux normes pour l'accueil de logements
11	Démolition	Dépendances	Espace vert	Espace paysager marquant la limite entre les logements et la rue, cette limite (petite haie par exemple) doit être perméable visuellement.
12				Idem

Bâ-ti	Action	Description	Affectation	Aménagements
13	Démolition	Dépendance	Entrée des bâtiments est et parking d'environ 12 places	<ul style="list-style-type: none">Espace paysager destiné à assurer l'entrée et la sortie des véhicules et des piétonsVeiller à ne pas entraver la perspective depuis la route sur la Vienne
14	Réhabilitation	Anciens bâtiments de production : <ul style="list-style-type: none">RdC: 500 m²,R+1 : idemR+2 : séchoir	Espace dédié à la compagnie de cirque : <ul style="list-style-type: none">RdC: stockage du matériel et décorR+1 : espace de travail	<ul style="list-style-type: none">Ravalement de la façade afin d'uniformiser les matériauxMise aux normes pour l'accueil de public (accès handicapé, WC, vestiaire)RC : Prévoir un accès pour un véhiculeSupprimer le plancher du dernier étage afin d'obtenir un unique volume depuis le R+1 jusqu'au séchoir
15		Anciens bâtiments de production: <ul style="list-style-type: none">R C: 400 m²	Espace dédié à l'école de cirque	Mise aux normes pour l'accueil de public (accès handicapé, WC, vestiaire)
16	Démolition	Dépendance	Parking d'environ 20 places à destination des habitants du bâtiment 14 et du cirque	Parking et espace vert paysager de manière à conserver une perspective agréable depuis la route sur la Vienne
17	Réhabilitation	Anciens bâtiments de production: <ul style="list-style-type: none">RdC: 300 m²,R+1 : idem	8 logements : <ul style="list-style-type: none">RdC: logementR+1 : idem	Logements de plus petite taille sur le modèle des maisons ouvrières (bâtiment 19) qui leur font face



Zone III

VARIANTE : Aménagement d'un espace vert... tout court

Enjeu	Dimension	Objectif
A	paysagère	améliorer la perception des bords de Vienne depuis les voies de communication
	fonctionnelle	redonner vie à des sites originaux à l'abandon
B	patrimoniale	dépolluer les sites
	paysagère	éviter une privatisation des rives et des vues sur ces rives
C	fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none">diversifier les usagesimplanter des espaces publics
D	paysagère	<ul style="list-style-type: none">aménager les bords de Vienne sans porter atteinte au cadre naturelencourager la pratique de la randonnée

Justification du choix d'implantation :

Pour les mêmes raisons évoquées dans le scénario type, on comprend le potentiel du site du Bouchet comme éventuel espace vert.
Cependant, tout l'enjeu va être de savoir si les riverains feront le déplacement simplement pour un coin de verdure, sans animation ni activité aucune. Le site risque plus de s'apparenter alors à une aire de repos pour les automobilistes de la RD32.

Description de l'opération :

1. Pour les bâtiments :

Bâtiment	Action	Description	Affectation	Aménagements
Tous les bâtiments exceptés les suivant :	Démolition	Bâtiments industriels de matériaux divers	Espaces verts et parkings	Prévoir une aire de jeu et l'aménagement de stationnements
8b	Réhabilitation	Logements ouvriers	Local pour les pêcheurs	
10 & 11		Bâtiments industriels sur pilotis	Préau couvert au RdC et terrasse panoramique à l'étage	<ul style="list-style-type: none">Ne conserver que les planchers et faire tomber les murs extérieursFaciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite

2. Pour les espaces libres :

- A l'est du bâtiment 8 : parcelle libre à viabiliser pour y aménager une aire de stationnement.
- Éliminer la voirie interne inutile et intégrer celle conservée aux espaces verts aménagés.

DEMOLITION			
bâti-ments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
1	480	hangar métallique	480
2	768	simple RDC	768
3	232	RDC	232
		1 ^{er} étage	232
4	350	RDC	350
		1 ^{er} étage	350
5	889		1 074
6	104	chaufferie	104
7	72	72	72
8	100	100	100
9	675	RDC	675
		1 ^{er} étage	675
Σ =	3 670	Σ =	5 112
Σ =	3 700	Σ =	5 100

Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif technique

REHABILITATION			
bâti-ments	emprise au sol (m²)	surface par niveaux (m²)	
8b	100	RDC	100
		1 ^{er} étage	100
10 & 11	385	RDC	385
		1 ^{er} étage	385
Σ =	485	Σ =	970
Σ =	500	Σ =	1 000

ESTIMATION DES BUDGETS		
Opération		Coût (en €)
Démolitions		470 000
Réhabilitation		600 000
Aménagements extérieurs	Parkings	90 000
	Espaces verts	280 000
Total HT (valeur juin 2005) :		1 440 000

Source : SARL Cabinet Michel DUBOC

ESPACES NON BATIS			
destina-tion	emprise au sol (m²)	nature des espaces	
parking	1400	bâtiment 2	200
		non bâti	1200
Σ =	1400	Σ bâti =	200
		Σ non bâti =	1 200
espace vert	10000	bâti	4000
		non bâti	6000
Σ =	10000	Σ bâti =	4 000
		Σ non bâti =	6 000
Σ =	11400	Σ bâti =	4 200
		Σ non bâti =	7 200

Source : relevés groupe CESA





Zone III

VARIANTE BIS : Implantation d'un mini-golf

Enjeu	Dimension	Objectif
A	paysagère	améliorer la perception des bords de Vienne depuis les voies de communication
B	patrimoniale	dépolluer les sites
	paysagère	éviter une privatisation des rives et des vues sur ces rives
C	fonctionnelle	implanter des espaces publics
D	patrimoniale	fixer les flux touristiques périphériques
	paysagère	<ul style="list-style-type: none">aménager les bords de Vienne sans porter atteinte au cadre naturelencourager la pratique de la randonnée

Justification du choix d'implantation :

Pour les mêmes raisons évoquées dans le choix d'aménagement prioritaire (un espace vert dédiés aux arts du cirque), on comprend le potentiel du site du Bouchet comme éventuel espace vert.

Le fait d'agréments l'espace vert envisagé dans le scénario type d'une activité ludique bien particulière va permettre d'insuffler une vie au lieu réhabilité, et de drainer une clientèle apparemment demandeuse (toujours réfléchir à la mise en réseau de ces activités : pourquoi pas un mini-golf sur le thème de la mégisserie avec des décors qui alternent chaque année grâce à la participation des écoles alentours, dans le cadre de travaux pratiques par exemple ?).

Mais un tel équipement nécessite une étude de marché précise : les gens ne vont-ils pas vite se lasser de ce genre d'attraction ?

Description de l'opération :

1. Pour les bâtiments :

Bâtiment	Action	Description	Affectation	Aménagements
Tous les bâtiments exceptés les suivant :	Démolition	Bâtiments industriels de matériaux divers	Espaces verts, mini-golf et parkings	Prévoir une aire de jeu et l'aménagement de stationnements
8b	Réhabilitation	Logements ouvriers	Accueil du public	
10 & 11		Bâtiments industriels sur pilotis	Préau couvert au RdC et terrasse panoramique à l'étage	<ul style="list-style-type: none">Ne conserver que les planchers et faire tomber les murs extérieursFaciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite

2. Pour les espaces libres :

- A l'est du bâtiment 8 : parcelle libre à viabiliser pour y aménager une aire de stationnement.
- Aménagement d'un golf de 18 trous (2 000m²) au sein d'un parc paysager chatoyant (10 000m²).

DEMOLITION			
bâti-ments	emprise au sol (m ²)	surface par niveaux (m ²)	
1	480	hangar métallique	480
2	768	simple RDC	768
3	232	RDC	232
		1 ^{er} étage	232
4	350	RDC	350
		1 ^{er} étage	350
5	889		1 074
6	104	chaufferie	104
7	72	72	72
8	100	100	100
9	675	RDC	675
		1 ^{er} étage	675
Σ =	3 670	Σ =	5 112
Σ =	3 700	Σ =	5 100

Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif technique

Nota bene : Cette variante ne sera pas intégrée dans l'analyse des différents scénarii possibles en conclusion de ce dossier.

Nous avons seulement voulu ici présenter un exemple d'activité de plein air tout à fait envisageable d'implanter sur un espace vert afin de l'animer et ainsi de le rendre attractif car non plus quelconque.

REHABILITATION			
bâti-ments	emprise au sol (m ²)	surface par niveaux (m ²)	
8b	100	RDC	100
		1 ^{er} étage	100
10 & 11	385	RDC	385
		1 ^{er} étage	385
Σ =	485	Σ =	970
Σ =	500	Σ =	1 000

ESPACES NON BATIS			
destina-tion	emprise au sol (m ²)	nature des espaces	
parking	1500	bâtiment 2	300
		non bâti	1200
Σ =	1500	Σ bâti =	300
		Σ non bâti =	1 200
mini-golf	2000	bâti	0
		non bâti	2000
Σ =	2000	Σ bâti =	0
		Σ non bâti =	2 000
espace vert	8000	bâti	3500
		non bâti	5500
Σ =	8000	Σ bâti =	3 500
		Σ non bâti =	5 500
Σ =	11500	Σ bâti =	3 800
		Σ non bâti =	6 700

Source : relevés groupe CESA

ESTIMATION DES BUDGETS		
Opération		Coût (en €)
Démolitions		470 000
Réhabilitation		600 000
Aménagements extérieurs	Parkings	300 000
	Espaces verts	80 000
	Mini-golf	310 000
Total HT (valeur juin 2005) :		1 760 000

Source : SARL Cabinet Michel DUBOC





Conclusion





CONCLUSION

Le scénario type que nous venons de présenter est la solution qui nous a paru concilier le mieux les besoins du territoire et les caractéristiques propres à chaque friche. Il est toutefois possible d'envisager des alternatives, selon que l'on privilégie l'accessibilité du site, son patrimoine bâti et historique ou encore les projets antérieurs à notre étude. Ainsi, l'emplacement des différentes activités est amené à changer. Dans le cas présent, les principales variables sont la localisation du Pôle Cuir et celle de l'association de cirque Chabatz d'Entrar. En effet, ces deux éléments ont déjà fait l'objet de discussions et d'ébauches de projets dont il est essentiel de tenir compte. Les différents scénarii exposés ci-dessous déclinent donc les modifications apportées au scénario type en fonction de l'implantation de ces deux éléments pivots.

Avant de commencer le détail de chaque scénario, il est important de préciser les sites qui ne changent jamais de destination. Certaines friches possèdent en effet des caractéristiques trop spécifiques pour accueillir différents types d'activités.

- Les sites des anciennes usines COFPA (Zone I – Site A) et Vaugelade (Zone II – Site B) possèdent une architecture qui les destine à accueillir des activités économiques. Les bâtiments sont en effet généralement dépourvus de tout intérêt patrimonial, mais possèdent en revanche de grands volumes propices à une activité de production, industrielle ou artisanale.
- L'usine du Bouchet et l'usine Lagarde sont caractérisées par d'importants espaces libres et un bâti en mauvais état. Elles se prêtent donc à la création d'espaces verts. Les différents scénarii compléteront cette fonction première par d'autres activités, mais préserveront toujours le caractère naturel des deux sites.
- Les cheminements ne sont pas tributaires de la destination des bâtiments. Ils sont identiques dans tous les scénarii.

Ces constantes exposées, il s'agit à présent de préciser chaque scénario en présentant l'élément pivot déplacé et les incidences financières et pratiques sur les autres aménagements. Le scénario de référence est le scénario type, toutes les variantes seront donc abordées en comparaison avec ce scénario.

Au total, nous avons identifié sept scénarii envisageables. Cela est certes important, mais nous avons tenu à ne pas laisser de côté de potentielles solutions d'affectation, et du même coup à offrir plusieurs visions du futur état possible des friches industrielles. Finalement, ce résultat est, en quelque sorte, le fruit d'un jeu de combinaisons spatiales et fonctionnelles.

PRÉSENTATION DES SCENARII

Nota bene : des tableaux récapitulants, scénario par scénario, l'affectation de chaque site et le coût financier de chaque opération se trouvent en annexe (cf. Annexe II).

Scénario type : implantation du Pôle Cuir aux Seilles et du cirque à l'usine du Bouchet

La démarche principale de ce scénario a été de concentrer les activités destinées au public dans un même espace, afin d'animer durablement le lieu. Le Pôle Cuir, le Pôle associatif et le Pôle artistique ont ainsi été réunis aux Seilles, dans les anciens locaux de la mégisserie Pommiès et de l'usine COFPA. Ce site dispose en effet d'un patrimoine bâti intéressant ; en outre, il est proche du centre ville, donc facilement accessible pour le public.

La requalification des Seilles coûte environ 17 722 000 €. Ce prix relativement élevé en comparaison des autres scénarii (15 000 000 € en moyenne) s'explique par l'implantation du Pôle Cuir. Le musée demande en effet de vastes espaces ; le montant des travaux est donc établi en conséquence. Les scénarii qui proposent un coût moindre réduisent proportionnellement la surface, au détriment du Pôle Cuir.

Le deuxième enjeu de ce scénario est l'implantation du cirque à l'usine du Bouchet. Ce projet présente un double avantage :

- il permet de redonner vie à un site aujourd'hui délaissé par la population ;
- il propose à une association ayant des besoins contraignants, un cadre bâti et naturel propice à leurs activités.

Le montant de cette opération est estimé à 2 390 000 €. Certes, l'implantation du cirque augmente le coût de la requalification du terrain ; mais il assure en retour une véritable animation du site et garantit sa réappropriation par les habitants.

Les autres friches seront destinées à de l'habitation. L'usine Lagarde et l'usine du Goth sont en effet des bâtiments remarquables, situés légèrement en retrait du bourg, dans un cadre naturel et paysager de qualité qui se prête à l'implantation de logements. Cette opération est estimée à 800 000 € pour l'usine Lagarde et 6 600 000 € pour le site, beaucoup plus vaste, du Goth. Le montant de ces opérations est élevé mais il reste inférieur à la majorité des autres scénarii.

Le scénario type est certes l'un des plus coûteux (30 597 000 €) mais il est avant tout celui qui garantit le mieux la viabilité des aménagements ainsi qu'un projet global de qualité. En effet, en réunissant les activités de même nature dans un lieu commun, ce scénario rassemble les besoins, et permet de mieux y répondre. En outre, il crée une synergie entre les différentes organisations et dynamise leurs actions. Il permet enfin de rendre les sites plus lisibles, et par conséquent plus facilement abordables pour et appropriables par la population.

Scénario II : implantation du Pôle Cuir et du cirque aux Seilles

Le choix de la destination d'un bâtiment doit prendre en compte plusieurs variables, dont les projets antérieurs à cette étude. L'usine du Bouchet a ainsi fait l'objet d'études qui ont conclu que les bâtiments n'avaient pas de véritable intérêt architectural et pouvaient donc être rasés. Depuis, la municipalité s'est engagée, auprès de ses administrés, à créer un espace vert paysager à l'emplacement de l'usine. Cependant, la situation peut être amenée à changer : par exemple, les besoins spécifiques du cirque invitent à reconsidérer l'intérêt des bâtiments. Néanmoins, il est essentiel de prendre en compte la volonté municipale actuelle de détruire cette usine. Ce deuxième scénario détaillera donc la création d'un espace vert à l'usine du Bouchet et par conséquent, l'implantation du cirque aux Seilles.

Il reprend le principe du scénario type qui est de regrouper l'ensemble des activités destinées au public sur le site des Seilles en y ajoutant le cirque. L'intérêt de cette solution est à nuancer. En effet, si elle présente l'avantage de contribuer à la réunion des activités associatives, elle réduit considérablement la surface attribuée au cirque. Au point peut-être, d'annuler le bénéfice de la proximité des autres associations et de provoquer des conflits d'usage. De plus, cette solution est particulièrement coûteuse. Elle s'élève à 6 000 000 € ; soit près de 1 000 000 € de plus que si les locaux étaient destinés à des associations aux besoins plus traditionnels ; soit également le triple des coûts de réhabilitation de l'usine du Bouchet.

L'implantation du cirque modifie également l'aménagement initial du site des Seilles. Une bonne partie des locaux associatifs est reportée sur le site du Pôle Cuir, ce qui explique pourquoi la réserve du Pôle Cuir est déplacée à l'usine Lagarde (moins de surface disponible). Ces changements ne modifient pas le coût des aménagements, et n'entravent pas non plus le fonctionnement du site. On peut néanmoins regretter que l'ensemble des éléments du Pôle Cuir ne soient plus réunis en un même lieu.

Les sites du Goth et de Lagarde restent destinés à l'habitat. Seule une partie de Lagarde est attribuée à la réserve du Pôle Cuir.

Le coût du scénario II est un peu moins élevé que celui du scénario type (29 927 000 €) mais il ne participe pas autant à la réappropriation et à la redynamisation des bords de Vienne. De plus, en segmentant les activités, il rend leur gestion plus difficile.



Tout comme l'usine du Bouchet, la création d'un Pôle Cuir a fait l'objet d'études antérieures qui ont proposé différentes implantations. Les quatre scénarii suivants détailleront les aménagements envisageables dans les cas où le Pôle Cuir se trouverait à Lagarde ou au Goth.

Scénario III : implantation du Pôle Cuir à Lagarde et du cirque aux Seilles

Le principal avantage de l'implantation du Pôle Cuir à Lagarde est le coût de l'aménagement. Il est en effet évalué à 2 200 000 €, soit trois fois moins que s'il était implanté aux Seilles. Cependant, si cette opération est financièrement intéressante, elle l'est beaucoup moins fonctionnellement et patrimoniallement. L'usine Lagarde est en effet située légèrement en retrait du cœur de Saint-Junien ; le musée ne pourra donc pas bénéficier facilement de la dynamique du centre-ville. De plus, les bâtiments ne se prêtent pas à l'accueil d'une telle activité. Partiellement détruits, peu nombreux, ils obligeront la collectivité à en bâtir de nouveaux. Il serait regrettable d'installer un lieu de mémoire dans des locaux récents alors qu'il existe de nombreux bâtiments d'intérêt patrimonial sur le reste des friches.

Implanté à l'usine Lagarde le Pôle Cuir laisse une place importante au Seilles qui pourra être destinée aux associations ainsi qu'au cirque. Le coût des réhabilitations est alors beaucoup moins important (15 622 000 €) mais le lieu perd de son intérêt. Il paraît en effet difficile d'animer durablement un lieu aussi vaste uniquement grâce à des associations.

Le site du Goth reste destiné à l'habitation et l'usine du Bouchet à un espace paysager.

Le scénario III est attrayant car il fait partie des projets les moins chers (28 917 000 €) ; il est pourtant loin d'être le plus avantageux. En effet, il amplifie la segmentation des activités initiée par le scénario II. Or, séparer des activités destinées au public risque d'entraîner leur perte. Si ce scénario donne l'illusion de réduire le poids des investissements communaux en diminuant le coût des travaux, il risque en revanche d'entraîner des coûts de fonctionnements importants car il faudra certainement répéter les mêmes opérations d'entretien sur des sites différents. En outre, la dispersion des sites entraînerait une partition de la fréquentation ce qui pourrait nuire à son développement.

Scénario IV : implantation du Pôle Cuir à Lagarde et du cirque à l'usine du Bouchet

Cette variante du scénario III propose de conserver le Pôle Cuir à Lagarde mais de remettre le cirque à l'usine du Bouchet. Dans le scénario type l'implantation du cirque sur le site du Bouchet permettait de redynamiser un espace aujourd'hui délaissé. Dans le cas présent, s'il peut effectivement remplir cette fonction d'animation, il participe également à diviser encore davantage les activités destinées au public, et donc à affaiblir l'intérêt du site des Seilles. Bien qu'il soit parmi les moins coûteux (28 967 000 €) il est donc aussi un des moins intéressants.

Scénario V : implantation du Pôle Cuir au Goth et du cirque aux Seilles

Outre l'usine Lagarde, le Pôle Cuir peut également être implanté dans l'ancienne mégisserie du Goth. Ce site se prête d'avantage à l'accueil du Pôle Cuir. Mieux conservés, les bâtiments possèdent un intérêt architectural certain. De plus, le site est suffisamment vaste pour accueillir l'ensemble du projet et envisager la création de parkings. Cependant, les études l'ont reconnu, le Pôle Cuir n'a pas besoin de l'ensemble de l'espace. Il faut donc envisager de maintenir une partie des logements du scénario type. La cohabitation de ces deux activités ne devrait pas poser de problèmes en elle-même. Néanmoins, elle participe à la division des sites destinés à accueillir du public, ce qui demeure problématique. De plus, comme l'usine Lagarde, le site du Goth est concerné par le problème de l'éloignement par rapport au centre-ville de Saint-Junien. Enfin, le coût de l'opération est particulièrement élevé. Il reflète en effet la taille du terrain : 10 279 000 €, (dont 7 786 000 € pour le Pôle Cuir), soit près de la moitié du coût total du scénario IV.

Le site des Seilles demeure destiné aux associations (locaux associatifs, pôle artistique et cirque), l'usine du Bouchet à un espace paysager et le site Lagarde à nouveau à de l'habitation.

Estimé à 31 226 000 €, le scénario IV apparaît donc comme une alternative intéressante mais non optimale. Tout comme le scénario III, cette solution risque de générer des coûts de fonctionnement très importants, et elle participe également à la segmentation des activités.

Scénario VI : implantation du Pôle Cuir au Goth et du cirque à l'usine du Bouchet

Tout comme le scénario VI, cette variante du scénario IV n'enrichit pas réellement le projet. En effet, dans le cas où le Pôle Cuir n'est pas implanté aux Seilles et ne participe donc pas à l'animation du site, déplacer le cirque à l'usine du Bouchet affaiblirait à nouveau l'importance du Pôle associatif. Évaluée à 30 997 000 €, cette solution ne présente en outre aucun avantage financier.

Le dernier scénario retrouve les grands traits du scénario type ; seul le cirque change d'emplacement.

Scénario VII : implantation du Pôle Cuir au Seille et du cirque à l'usine du Goth

Le site des Seilles réunit l'ensemble des activités destinées au public : pôle artistique, pôle associatif et Pôle Cuir. L'usine Lagarde accueille du logement, seuls sont modifiés le Goth et l'usine du Bouchet.

Dans ce scénario, l'usine du Bouchet est réservée à un espace paysager et l'ancienne mégisserie du Goth accueille le cirque et des logements. Les bâtiments du Goth sont en effet suffisamment hauts et vastes et le terrain suffisamment grand pour accueillir les activités du cirque. En outre, implanter le cirque plutôt que des habitations permet de diminuer le coût des travaux d'environ 1 118 000 €. Néanmoins, la cohabitation avec du logement peut se révéler conflictuelle. La proximité d'une école de cirque ne garantit pas une tranquillité quotidienne. Enfin, si le coût des travaux de réhabilitation semble à priori en faveur de l'implantation du cirque plutôt que de l'habitat, il est important de souligner que, par la suite, les coûts de fonctionnement seront en revanche beaucoup plus importants. En effet, contrairement au cirque, les habitations génèrent bien plus de revenus pour la collectivité sous la forme de loyers et de la taxe d'habitation.

BILAN

Pourquoi avoir choisi ce scénario type ?

Finalement, le scénario que nous avons choisi est celui qui répond le mieux aux enjeux que nous nous sommes fixés :

- **la promotion de l'image communautaire** : en créant un espace dynamique destiné à accueillir du public, le site des Seilles véhicule une certaine image de marque du territoire.
- **la préservation du cadre de vie** : en réservant une partie des friches à de l'habitat et en aménageant des espaces verts sur les bords de Vienne, ce scénario concilie attractivité du territoire et protection du cadre naturel et paysager.
- **la réappropriation de l'espace** : en aménageant des cheminements piétonniers le long de la Vienne et en créant des espaces publics, ce projet offre la possibilité aux résidents de fréquenter à nouveau les bords de Vienne. De plus, l'implantation d'un lieu de mémoire et de transmission, permet de faire connaître l'histoire du territoire à l'ensemble des habitants.
- **la pérennisation de la croissance** : en implantant de nouvelles entreprises, cela contribue à diversifier le tissu économique de la commune.



Notre scénario type n'est malheureusement pas le moins coûteux à la réalisation (cf. Annexe). Ce montant, colossal pour une collectivité de cette taille (moins de 20 000 habitants), s'explique par :

- l'étendue de la zone d'intervention : 9 ha dont plus du tiers est bâti. Ce chiffre ne comprend que les sites des friches industrielles ; il faut donc y ajouter tout le linéaire des différents circuits de randonnée qui ne traversent pas ces sites ;
- la nature des travaux à réaliser : l'état de délabrement avancé dans lequel se trouvent plusieurs friches, la nécessaire opération de dépollution des sites qu'il faudra engager, ainsi que la multitude de matériaux présents et qu'il faudra traiter lors des travaux impliquent des surcoûts considérables par rapport à la construction ex nihilo d'un nouvel équipement.

Si ce qui vient juste d'être évoqué peut paraître financièrement plus intéressant, cela n'a pas le même impact en termes d'image et de gestion durable du territoire. En effet, refuser d'engager des opérations de requalification sur les différents sites des friches industrielles signifierait une dégradation inéluctable des bâtiments, voire la disparition programmée de ce patrimoine architectural témoin de l'intense activité industrielle qui a forgé l'identité du territoire. Abandonner ces sites à l'usure du temps signifie donc leur destruction à plus ou moins long terme.

Or, comme notre étude s'est attachée à le démontrer au fil des pages, ils recèlent moult potentialités de développement... Engager un projet de requalification, aussi ambitieux soit-il, s'avère donc indispensable. Cependant, sa réalisation effective dépend essentiellement de la conjoncture financière de la CCVG et plus précisément de ses capacités d'investissement.

En effet, les travaux de deux équipements majeurs financés par la CCVG sont en cours d'achèvement sur Saint-Junien : le Centre Culturel et le Centre Aquatique. La Communauté de Communes a également pour projet de mettre en place un service de transports collectifs gratuits sur son territoire pour permettre, en particulier, aux habitants des communes rurales de bénéficier des équipements communautaires basés à Saint-Junien. Toutes ces opérations pèsent évidemment sur le budget de la collectivité, ce qui va venir conditionner la requalification des friches industrielles.

Notre travail n'était pas de proposer un projet « clés en main » qui soit adapté à la situation budgétaire de la CCVG, mais au contraire de fournir un « vivier d'idées » aux élus qui tiennent compte d'un ensemble de contraintes (architecturales, naturelles, réglementaires) et qui présente tous les moyens d'action et toutes les sources de financement possibles. Le scénario retenu et son coût financier ne doivent pas paralyser les élus dans leur volonté d'agir : il s'agit uniquement d'une vision globale à long terme. La requalification de l'ensemble des friches industrielles prendra du temps et devra faire face à des contraintes de calendriers (électoral, des programmes de subventions publiques, des projets menés en parallèle, etc.).

Cependant, il ne faut pas trop tarder à engager ce projet au regard de l'état actuel des bâtiments :

- certains menacent ruine ce qui nécessite une intervention rapide afin d'éviter qu'ils deviennent irrécupérables ;
- d'autres, au contraire, sont quasiment prêts à l'emploi ce qui permettrait à la CCVG d'espérer un retour sur investissements rapide (perception de loyers, de taxes ou de droits d'entrée) et ainsi poursuivre la requalification des sites restants.

Des priorités sont donc à établir selon l'intérêt immédiat des opérations, les programmes de subventions existants, et la situation de chaque friche.

Comment mettre en œuvre un projet d'une telle envergure ?

En faisant l'hypothèse que notre scénario type serait adopté tel quel et réalisé entièrement au coût estimé aujourd'hui, nous avons établi un programme indicatif de financements reprenant l'ensemble des subventions envisageables pour chaque opération. Les tableaux suivants présentent le montant qu'il revient de payer pour chaque acteur : la CCVG, les organismes subventionneurs et les investisseurs privés.

Nous tenons à souligner que la CCVG ne paiera pas seule les quelques 30M€ du projet ; mais qu'il lui faudra en particulier s'associer avec des investisseurs privés et établir avec Saint-Junien et Saint-Brice-sur-Vienne une convention précisant le rôle de chaque collectivité. Ce dernier point est crucial car d'une part, ces deux communes sont propriétaires de certains sites, et d'autre part, la ville de Saint-Junien a émis le souhait que la création puis la gestion du Pôle Cuir restent de son ressort.



OPERATIONS MENEES PAR LA CCVG
(AVEC la participation financière de l'Europe)

Localisation		Destination	Coût de la réhabilitation (en €)	Organisme subventionneur	Programme	Taux max	Plafond (en €)	Subvention accordée (en €)	Taux de subvention global	Investissement à la charge de la Collectivité
Zone 1	Site A	Pôle PME PMI	3 660 000	Région et Europe	Aide à l'immobilier d'entreprise	15%	150 000	150 000	4%	3 510 000
	Site B	Pôle Cuir	6 000 000	Région, Département, État	Contrat de Pays	50%		3 000 000	50%	3 000 000
		Esplanade plantée	355 000	Région	Reconquête des espaces dégradés	50%	150 000	150 000	63%	131 500
				Europe	Améliorer le cadre de vie	10%		35 500		
				DDE	1% paysage et développement	50%	38 000	38 000		
				TOTAL =			223 500			
	Site C	Pôle artistique autour de la musique et résidence d'artiste	2 607 000	Département	Aide aux bâtiments communautaires	15%	450 000	391 050	78%	563 325
				Région	Aide au développement culturel et territorial	20%		521400		
					Reconquête des espaces dégradés	50%	150 000	150 000		
				Europe	Réhabilitation des sites pollués	40%	50% des aides publiques	681 225		
				État	Dotation globale d'équipement	40%	300 000	300 000		
				TOTAL =			2 043 675			
	Site D	Pôle associatif	5 100 000	Département	Aide aux bâtiments communautaires	15%	450 000	450 000	56%	2 220 000
				Europe	Réhabilitation des sites pollués	40%	50% des aides publiques	960 000		
				Région	Aide au développement culturel et territorial	20%		1 020 000		
					Reconquête des espaces dégradés	50%	150 000	150 000		
				État	Dotation globale d'équipement	40%	300 000	300 000		
				TOTAL =			2 880 000			
Zone 2	Site A	Espace vert	370 000	DDE	1% paysage et développement	50%	38 000	38 000	61%	145 000
				Région	Reconquête des espaces dégradés	50%	150 000	150 000		
				Europe	Améliorer le cadre de vie	10%		37 000		
				TOTAL =			225 000			
	Site B	Activité industrielle	2 315 000	Région	Aide à l'immobilier d'entreprise	15%	150 000	150 000	6%	2 165 000



Localisa- tion	Destination	Coût de la réhabilita- tion (en €)	Organisme subvention- neur	Programme	Taux max	Plafond (en €)	Subvention accordée (en €)	Taux de subven- tion global	Investisse- ment à la charge de la Collectivité	
Zone 3	Espace vert dédié au cir- que	2 390 000	Département	Aide aux bâtiments communautaires	15%	450 000	358 500	83%	478 000	
			Région	Reconquête des espaces dégradés	50%	150 000	150 000			
				Aide au développement culturel et territorial	20%		478 000			
			État	Dotation globale d'équi- pement	40%	300 000	300 000			
			Europe	Réhabilitation des sites pollués	40%	50% des aides publi- ques	662 250			
			DDE	1% paysage et dévelop- pement	50%	38 000	38 000			
			TOTAL =					1 986 750		
			Subvention autorisée					1 912 000	80%	
Cheminements		400 000	DDE	1% paysage et dévelop- pement	50%	38 000	38 000	50%	202 000	
			Europe	Améliorer le cadre de vie	10%		40 000			
			Département	Plan Départemental des Itinéraires de prome- nade et de Randonnée (PDIPR)	30%		120 000			
			TOTAL =					198 000		
TOTAL =		23 197 000	TOTAL =					10 782 175	46%	12 414 825

OPERATIONS MENEES PAR LA CCVG
(SANS la participation financière de l'Europe)

Localisa- tion		Destination	Coût de la réhabilita- tion (en €)	Organisme subvention- neur	Programme	Taux max	Plafond (en €)	Subvention accordée (en €)	Taux de subven- tion global	Investisse- ment à la charge de la Collecti-
Zone 1	Site A	Pôle PME PMI	3 660 000	Région	Aide à l'immobilier d'entreprise	15%	150 000	150 000	4%	3 510 000
	Site B	Pôle Cuir	6 000 000	Région, Départ- ement, Etat	Contrat de Pays	50%		3 000 000	50%	3 000 000
		Esplanade plantée	355 000	Région	Reconquête des espaces dégradés	50%	150 000	150 000	53%	167 000
				DDE	1% paysage et develop- pement	50%	38 000	38 000		
	TOTAL =								188 000	

Localisa- tion		Destination	Coût de la réhabilita- tion (en €)	Organisme subvention- neur	Programme	Taux max	Plafond (en €)	Subvention accordée (en €)	Taux de subven- tion global	Investisse- ment à la charge de la Collecti- vité
Zone 1	Site C	Pôle artisti- que autour de la musique et résidence d'artiste	2 607 000	Département	Aide aux bâtiments communautaires	15%	450 000	391 050	52%	1 244 550
				Région	Aide au développement culturel et territorial	20%		521400		
					Reconquête des espaces dégradés	50%	150 000	150 000		
					État	Dotation globale d'équi- pement	40%	300 000		
				TOTAL =				1 362 450		
	Site D	Pôle associa- tif	5 100 000	Département	Aide aux bâtiments communautaires	15%	450 000	450 000	38%	3 180 000
				Région	Aide au développement culturel et territorial	20%		1 020 000		
					Reconquête des espaces dégradés	50%	150 000	150 000		
					État	Dotation globale d'équi- pement	40%	300 000		
TOTAL =				1 920 000						
Zone 2	Site A	Espace vert	370 000	DDE	1% paysage et dévelop- pement	50%	38 000	38 000	51%	182 000
				Région	Reconquête des espaces dégradés	50%	150 000	150 000		
	TOTAL =				188 000					
	Site B	Activité in- dustrielle	2 315 000	Région	Aide à l'immobilier d'entreprise	15%	150 000	150 000	6%	2 165 000
Zone 3	Espace vert dédié au cir- que	2 390 000		Département	Aide aux bâtiments communautaires	15%	450 000	358 500	55%	1 065 500
				Région	Reconquête des espaces dégradés	50%	150 000	150 000		
					Aide au développement culturel et territorial	20%		478 000		
				État	Dotation globale d'équi- pement	40%	300 000	300 000		
				DDE	1% paysage et dévelop- pement	50%	38 000	38 000		
				TOTAL =				1 324 500		
Cheminements			400 000	DDE	1% paysage et dévelop- pement	50%	38 000	38 000	40%	242 000
				Département	Plan Départemental des Itinéraires de prome- nade et de Randonnée (PDIPR)	30%		120 000		
				TOTAL =				158 000		
TOTAL =			23 197 000	TOTAL =				8 440 950	36%	14 756 050





OPERATIONS MENEES PAR DES ACTUEURS PRIVES
(SANS la participation financière de l'Europe)

Localisa- tion	Destination	Coût de la réhabilita- tion (en €)	Organisme subvention- neur	Programme	Taux max	Plafond (en €)	Subvention accordée (en €)	Taux de subven- tion global	Investisse- ment à la charge des acteurs pri- vés
Zone 1	Site A	3 660 000	Région et Eu- rope	Aide à l'immobilier d'entreprise	15%	150 000	150 000	4%	3 510 000
	Site A	800 000	ANAH	Réhabiliter et améliorer le confort	25%		200 000	30%	560 000
Zone 2			Département	Programme Territorial de l'Habitat	10%	40 000	40 000		
			TOTAL =				240 000		
	Site B	2 315 000	Région	Aide à l'immobilier d'entreprise	15%	150 000	150 000	6%	2 165 000
	Site C	6 600 000	ANAH	Réhabiliter et améliorer le confort	25%		1 650 000	35%	4 290 000
			Département	Programme Territorial de l'Habitat	10%	40 000	660 000		
			TOTAL =				2 310 000		
TOTAL =		13 375 000					2 850 000	21%	10 525 000

Nota bene : la collectivité a la possibilité de laisser l'entreprise réhabiliter le site ou de le faire elle-même ; les coûts de réhabilitation des sites industrielles sont donc mentionnés dans les deux tableaux

Au regard de ces chiffres, les opérations de requalification des friches industrielles concernant directement la CCVG, ou les communes, pourraient s'engager de la manière suivante :

- **Réhabilitation de l'usine du Bouchet (zone III) pour y installer l'association de cirque Chabatz d'Entrar :** c'est le projet qui bénéficie du plus de subventions (jusqu'à 80% avec les aides de l'Europe). Cela permet d'installer cette association durablement sur le territoire et surtout de libérer les locaux récents de la COFPA afin d'y réimplanter de l'activité économique, principale source de revenus pour la collectivité.
- **Réalisation du pôle PME-PMI (zone I – site A) :** encore en bon état, ces locaux peuvent être rapidement réinvestis par de la petite industrie ou du gros artisanat et offrent des perspectives de développement intéressantes. La CCVG, propriétaire actuel, doit auparavant se poser plusieurs questions : réhabilite-t-elle seule les bâtiments puis répercute-t-elle ce coût sur les loyers ou le prix de vente (utiliser éventuellement le système du crédit bail) ? Cherche-t-elle auparavant des entreprises désireuses de s'installer pour leur laisser financer et réaliser les travaux tout en les aidant en réduisant le prix du loyer ou en leur cédant pour une somme symbolique les terrains ? Faut-il réhabiliter pour accueillir une seule ou bien plusieurs entreprises (ce qui implique de multiplier les raccordements aux réseaux, les compteurs, etc.) ? Quelle que soit la solution retenue, les dépenses initiales pourront d'une certaine manière être « remboursées » et l'installation de nouvelles entreprises dégagera des revenus fiscaux grâce à la TPU. Ayant alors une certaine assise financière, il sera possible pour la CCVG d'engager les projets plus coûteux.
- **Création du pôle culturel et artistique (zone I – sites B, C et D) :** s'il faut considérer ces trois sites comme complémentaires, leur réhabilitation peut s'effectuer en plusieurs tranches opérationnelles distinctes et étalées dans le temps. Cependant, trop retarder ces opérations viendrait compromettre la réappropriation des bords de Vienne par les habitants ainsi que la constitution d'une véritable

image de marque pour le territoire communautaire. D'autre part, le Pôle Cuir, la Maison des Associations et des locaux propres à l'École de musique intercommunale sont des équipements attendus de longue date.

- **Réhabilitation de la deuxième partie des établissements Vaugelade (zone II – site B) :** comme pour le pôle PME-PMI, cette opération est créatrice de revenus pour la CCVG. Il faudra néanmoins tenir compte dans le choix de l'entreprise de sa compatibilité avec l'activité de la tannerie qui occupera la première partie des établissements Vaugelade.
 - **Création du parc paysager à l'ancienne usine Lagarde (zone II – site A) :** répondant à une attente manifeste de la population, ce projet doit tout de même concorder avec la réalisation des logements prévus sur le même site. Il paraît nécessaire de faire coïncider les travaux de ces deux opérations afin d'assurer une certaine cohérence, surtout si le programme de logements est engagé par un investisseur privé. La vente d'une partie du site à cet investisseur permettrait en retour de financer les travaux de démolition des bâtiments en ruine à l'emplacement desquels serait réalisé l'espace vert.
- Les circuits de randonnée peuvent être considérés comme un projet en soi, ou bien être intégrés aux opérations par site et donc être réalisés par tronçons.
- Chaque opération devra par ailleurs faire l'objet d'études complémentaires afin de rendre opérationnelles les propositions d'aménagement présentées.

POUR FINIR...

Nous nous sommes attachés tout au long de cette étude à fournir de nombreuses pistes de réflexion et d'action afin qu'une opération globale de requalification des friches industrielles des bords de Vienne voit enfin le jour.

C'est pourquoi il paraît absolument nécessaire pour la CCVG de réunir au plus vite le comité de pilotage élargi afin :

- de dessiner les grands traits des orientations générales du projet final retenu (en l'occurrence, décider de l'affectation de chaque site) ;
- de programmer les opérations en établissant des priorités (en d'autres termes : par où et par quoi commencer ? puis dans quel ordre poursuivre ?) ;
- et enfin de monter rapidement des dossiers de subventions, en particulier pour toucher les fonds européens.

Cette dernière remarque est essentielle car ces fonds risquent de se réduire considérablement pour la période 2007-2013 suite à l'entrée de dix nouveaux pays dans l'Union Européenne et au retrait du Limousin de la catégorie des régions en reconversion (objectif 2 des fonds structurels européens). Cela pourrait priver la CCVG de sources de financement non négligeables, ce qui viendrait alors conditionner la requalification de ses friches industrielles des bords de Vienne, opération de grande ampleur mais aux nombreuses retombées économiques, culturelles, sociales et environnementales intéressantes pour le développement équilibré du territoire communautaire.

Engager une action rapide sur ces sites à l'abandon s'avère donc primordial et urgent !



ZONE II

ZONE III

CHEMINEMENTS

ZONE I



	PAGE		PAGE
<u>Justification du choix d'implantation</u> <u>Description de l'opération</u> Pour les bâtiments Pour les espaces libres <u>Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif financier</u> VARIANTE N°2 : Implantation de locaux associatifs <u>Enjeux et objectifs</u> <u>Justification du choix d'implantation</u> <u>Description de l'opération</u> Pour les bâtiments Pour les espaces libres <u>Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif financier</u> Site D Implantation de l'association de cirque Chabatz d'Entrar et de locaux associatifs <u>Enjeux et objectifs</u> <u>Justification du choix d'implantation</u> <u>Description de l'opération</u> Pour les bâtiments Pour les espaces libres <u>Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif financier</u>	30	Description de l'opération Pour les bâtiments Pour les espaces libres Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif technique Conclusion PRÉSENTATION DES SCENARII Scénario type : implantation du Pôle Cuir aux Seilles et du cirque à l'usine du Bouchet Scénario II : implantation du Pôle Cuir et du cirque aux Seilles Scénario III : implantation du Pôle Cuir à Lagarde et du cirque aux Seilles Scénario IV : implantation du Pôle Cuir à Lagarde et du cirque à l'usine du Bouchet Scénario V : implantation du Pôle Cuir au Goth et du cirque aux Seilles Scénario VI : implantation du Pôle Cuir au Goth et du cirque à l'usine du Bouchet Scénario VII : implantation du Pôle Cuir au Seille et du cirque à l'usine du Goth BILAN Pourquoi avoir choisi ce scénario type ? Comment mettre en œuvre un projet d'une telle envergure ? POUR FINIR... Annexes	41 42 43 46
ZONE II Site A Implantation d'un espace vert et du Pôle Cuir <u>Enjeux et objectifs</u> <u>Justification du choix d'implantation</u> <u>Description de l'opération</u> Pour les bâtiments Pour les espaces libres <u>Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif technique</u> <u>Variante BIS : réserve du Pôle Cuir et logements</u> Site C VARIANTE N°1 : Implantation de logements et du Pôle Cuir <u>Enjeux et objectifs</u> <u>Justification du choix d'implantation</u> <u>Description de l'opération</u> Pour les bâtiments Pour les espaces libres <u>Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif technique</u> VARIANTE N°2 : Implantation de logements et de l'association de cirque <u>Enjeux et objectifs</u> <u>Justification du choix d'implantation</u> <u>Description de l'opération</u> Pour les bâtiments Pour les espaces libres	33 35 37		
ZONE III VARIANTE : Aménagement d'un espace vert... tout court Enjeux et objectifs Justification du choix d'implantation Description de l'opération Pour les bâtiments Pour les espaces libres <u>Mise en œuvre de la proposition : récapitulatif technique</u> VARIANTE BIS : Implantation d'un mini-golf Enjeux et objectifs Justification du choix d'implantation	39 40		



ANNEXES

Annexe I : Demandes en locaux associatifs

Annexe II : Coûts des différents scenarii (valeurs juin 2005)

Demandes en locaux associatifs

ECOLE DE MUSIQUE INTER-COMMUNALE		Nombre de salles	Surface (m²)				Hau- teur / volume	Commentaires
			minimum		maximum			
			Unité	Total	Unité	Total		
Accueil - adminis- tration	Hall	1	100	100	100	100		Attenante à la direction ? 3 orchestres. Ces salles peuvent être partagées avec d'autres associations (si besoin pour des stages)
	Secrétariat	1	12	12	12	12		
	Bureau de la direction	1	12	12	12	12		
	Salle de réunion	1	20	20	20	20		
Espace pratiques collectives	Salle de répétition / audition	1	200	200	200	200		
	Salle d'éveil / ateliers instrumentaux	1	50	50	50	50		
	Local de travail percus-	1	25	25	25	25		
	Local sonorisation / enregistrement	1	4	4	4	4		
Espace cours individuels et collectifs	Cours individuels	10	10	100	20	200		1 salle fixe par professeur à temps complet
	Formation musicale	3	35	105	35	105		
	Salle d'informatique musicale / de formation	1	16	16	16	16		
Musiques actuelles	Salles de cours	3	10	30	10	30		
	Salle d'ateliers et d'ensembles	1	35	35	35	35		
Autres locaux	Salle des professeurs	1	12	12	24	24		Salle de réunion ?
	Studios de travail	3	6	18	6	18		Pour les élèves
	Sanitaires			0		0		
TOTAL :		30	739		851			

CEMA		Nombre de salles	Surface (m²)				Hau- teur / volume	Commentaires
			minimum		maximum			
			Unité	Total	Unité	Total		
Espace pratique musicale	Salle de répétition	1	25	25	50	50		Stages
	Cours individuels	4	9	36	12	48		
	Cours batterie	1	15	15	20	20		
Autres locaux	Entrée	1		0		0		Pas besoin de locaux admi- nistratifs
	Sanitaires			0		0		
TOTAL :		7	76		118			

FEL		Nombre de salles	Surface (m²)				Hau- teur / volume	Commentaires
			minimum		maximum			
			Unité	Total	Unité	Total		
Clinique du jouet	Atelier	1	100	100	100	100		1 grande pièce comparti- mentée
	Réserve	1	100	100	100	100		
Clinique du livre	Atelier	1	100	100	100	100		1 grande pièce comparti- mentée
	Réserve	1	100	100	100	100		
Autres locaux	Bureaux	4	12	48	15	60		Entretiens psy
	Sanitaires			0		0		
TOTAL :		8	448		460			

La Banda		Nombre de salles	Surface (m²)				Hau- teur / volume	Commentaires
			minimum		maximum			
			Unité	Total	Unité	Total		
Espace pratique musicale	Salle de répétition	1	100	100	100	100	Besoin de locaux propres car matériel sensible (percussions et tenues pour les manifestations : animation de fêtes en tout genre, Téléthon, etc.). 2 jours de cours + 1 soirée de répétition. Salle de répétition peut être en longueur	
	Cours individuels	2	16	32	17	34		
Autres locaux	Rangement	1	16	16	17	17		
	Salle de convivialité	1	25	25	25	25		
	Sanitaires			0		0		
TOTAL :		5	173		176			

Demandes en locaux associatifs

Cahier des charges de l’association de cirque Chabatz d’Entrar

Association Chabatz d’entrar

CENTRE DE PRATIQUE DES ARTS DU CIRQUE ET DE LA RUE

Les objectifs :

Développer les arts du cirque et de la rue sur la communauté de communes Vienne et Glane et sur la région Limousin.

Les actions :

- mise en place d’activité de découverte et de perfectionnement des arts du cirque et de la rue à l’année (activité hebdomadaire et stage) public visé : enfant ados et adultes
- mise en place de formation vers le personnel pédagogique (stage BAFA, formation d’enseignants…)
- travail en lien avec les écoles (organisation d’ateliers et de moments de rencontre entre pratiquants)
- mise en place de stage professionnel (conventionné AFDAS) pour professionnels du cirque et de la rue
- accueil en résidence de compagnie (professionnelle et amateur)
- proposer des temps d’échange entre artistes et population locale
- créer et proposer des spectacles de cirque et de rue sur la communauté de communes

Cahier des charges concernant des locaux permettant d’atteindre ces objectifs

- Concernant « l’école »:

- surface au sol : **300m²** isolé et chauffé (en tout cas chauffable …) & espace de plein pied pour permettre l’accueil handicapé
- hauteur sous plafond : minimum **4m50** avec possibilité de point d’accroche pour les longes de sécurité et les aériens
- deux vestiaires de **20m²** chaque (homme et femme)
- deux toilettes H/F+ une toilette maternelle
- un sanitaire (lavabo+douche)

- Concernant la compagnie

- un espace de stockage matériel et décor : zone de plein pied avec possibilité d’accès camion alimentation électrique 220V et éclairage
- surface **300 m²**
- atelier de construction hauteur sous plafond mini **4m 100m²** alim 220 et 380V

- Concernant la compagnie et les résidences :

- espace extérieur :
 - sol stabilisé permettant l’accueil de chapiteaux : sol stable et plat
 - arrivée électrique et eau
 - surface mini : **500m²**

- espace de travail intérieur :
 - surface mini **300m²**
 - hauteur sous plafond : **8m** possibilité point d’accroche et sanitaire

- bureau/costumerie :
 - costumerie : **30m²**
 - 4 bureaux **30m²** équipés (tel/électricité/chauffage)

Ne pas omettre :

- lieu de parking suffisamment grand
- arrivée et évacuation d’eau et éclairage

Demandes en locaux associatifs

Atelier Garance		Nombre de salles	Surface (m²)				Hau- teur / volume	Commentaires
			minimum		maximum			
			Unité	Total	Unité	Total		
Pratique artistique	Salle de répétition	1	100	100				Peut être partagée. Espace propre à l'associa- tion.
	Stockage (décors / costu- mes)	1		0				
Autres locaux	Vestiaires			0				
TOTAL :		2	100					

Vienne & Glane Patchwork	Nombre de salles	Surface (m²)				Hau- teur / volume	Commentaires
		minimum		maximum			
		Unité	Total	Unité	Total		
Atelier	1	70	70				Doit être très claire. Entrepôt de matériel. Journées continues parfois d'où besoin d'un coin cuisine.
TOTAL :	1	70					

CVAM	Nombre de salles	Surface (m²)				Hau- teur / volume	Commentaires
		minimum		maximum			
		Unité	Total	Unité	Total		
Atelier	1	100	100	150	150	2,5	Stockage (machines + décors d'expositions). Il faut pouvoir faire rentrer un véhicule. Aménagement dans le local d'un petit coin administratif. Projet de bourse d'échanges (créer un marché spécifique).
TOTAL :	1	100		150		2,5	

Saint-Junien AVF Accueil	Nombre de salles	Surface (m²)				Hau- teur / volume	Commentaires
		minimum		maximum			
		Unité	Total	Unité	Total		
Pièce d'activités	1	50	50	60	60		Jeux + réunions en journée. Entre 20 et 40 person- nes chaque jour. Trouve que le site des Seilles est un peu loin.
Bureau	1	12	12	12	12		
TOTAL :	2	62		72			

Los Velhadors de Sent-Junian		Nombre de salles	Surface (m²)				Hau- teur / volume	Commentaires
			minimum		maximum			
			Unité	Total	Unité	Total		
Espace pratique artistique	Salle de répétition	1	60	60	100	100		Avec une scène de 46m² (6x8m) : par- quet + miroirs
	Entrepôt des costu- mes	1		0		0		Peut être séparé de la salle de répétition
Autres locaux	Vestiaires			0		0		Avec douches
TOTAL :		2	60		100			

Club Radio Amateur		Nombre de salles	Surface (m²)				Hau- teur / volume	Commentaires
			minimum		maximum			
			Unité	Total	Unité	Total		
Activité de radio	Atelier + émission	2	20	40	25	50		1 pièce calfeutrée + 1 atelier à demeure pour bricolage
	Cours	1	20	20	25	25		Formation électronique, bricolage, règles internationales : besoin d'un tableau. Local pouvant être partagé avec d'autres assos
	Rangement du matériel	1	20	20	25	25		Réalisation d'expositions 1à 2 fois par an
Autre local	Bureau pour réunion	1	20	20	25	25		Peut être partagé avec d'autres assos car seulement lieu de réunion et de discussion
TOTAL :		5	100		125			

Stage de groupe CCVG — Requalification des friches industrielles
Avril - Juin 2005

Couture loisir, couture plaisir	Nombre de salles	Surface (m²)				Hau- teur / volume	Commentaires
		minimum		maximum			
		Unité	Total	Unité	Total		
Atelier	1	50	50				5 machines industrielles à entreposer. Seulement 1 journée par semaine. Personnes qui se retrouvent pour coudre ensemble (pas de cours).
TOTAL :	1	50					

CAPCC		Nombre de salles	Surface (m²)				Hau- teur / volume	Commentaires
			minimum		maximum			
			Unité	Total	Unité	Total		
Espace pratique artistique	Atelier	1	50	50				Uniquement pour asso car matériel. Cours 3 jours par semaine. Besoin d'accrocher les travaux au mur Peut être commun.
Espace administratif	Bureau	1	12	12				
TOTAL :		2	62					

Citizen Band	Nombre de salles	Surface (m²)				Hau- teur / volume	Commentaires
		minimum		maximum			
		Unité	Total	Unité	Total		
Garage caravane	1		0			3m ?	1 réunion par mois mais besoin d'entreposer du petit matériel et de l'habillement dans un local fermé
Bureau	1	10	10				
TOTAL :	2	10				3m ?	

Astronomes amateurs	Nombre de salles	Surface (m²)				Hau- teur / volume	Commentaires
		minimum		maximum			
		Unité	Total	Unité	Total		
Rangement + réunion	1	25	25	30	30		Local doit être sécurisé car matériel d'astronomie à entreposer + stockage de documents et matériel (expositions, projections, bibliothèque, audiovisuel). Réunion 2x/mois (exposés). Envisage de faire des conférences pour grand public. Local à usage interne.
TOTAL :	1	25		30			

Fédération nationale des accidents du travail et des handicapés	Nombre de salles	Surface (m²)				Hau- teur / volume	Commentaires
		minimum		maximum			
		Unité	Total	Unité	Total		
Salles d'accueil des assurés sociaux	2	10	20				Aide et accompagnement de personnes en difficulté : suivi d'un juriste de Limoges qui tourne dans tout le département (vient 2x/mois à St-Junien). Besoin d'une salle d'attente (peut être partagée) et d'une salle d'écoute (spécifique à l'asso). Locaux doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite.
TOTAL :	2	20					

Ciné Photo Vidéo Club Amateur		Nombre de salles	Surface (m²)				Hau- teur / volume	Commentaires
			minimum		maximum			
			Unité	Total	Unité	Total		
Espace PHOTO	Laboratoire	1	20	20	30	30		Deux salles ou une seule plus grande.
	Remise	1	10	10	0	0		Etre dans l'obscurité même en journée.
Espace VIDEO	Laboratoire	1	25	25	30	30		Matériel informatique.
Salle de réunion		1	20	20	25	25		Peut être partagée. Réunion 1x/mois.
TOTAL :		4	75		85			

Coûts des différents scenarii
(valeurs juin 2005)

SCENARIO TYPE		
Site	Destination	Coût (en €)
Zone I site A Les Seilles	Pôle PME PMI	3 660 000
Zone I site B Les Seilles	Pôle Cuir	6 355 000
Zone I site C Les Seilles	Pôle artistique	2 607 000
Zone I site D Les Seilles	Pôle associatif	5 100 000
	Sous total =	17 722 000
Zone II site A Lagarde	Logements	800 000
	Parc paysager	370 000
	Sous total =	1 170 000
Zone II site B Vaugelade	Industrie	2 315 000
Zone II site C Le Goth	Logements	6 600 000
Zone III Le Bouchet	Cirque	2 150 000
	Parc paysager	240 000
	Sous total =	2 390 000
Cheminements	Bords de Vienne	370 000
	Liaison départe- mentale	20 000
	Boucle sportive	10 000
	Sous total =	400 000
TOTAL =		30 597 000

SCENARIO II		
Site	Destination	Coût (en €)
Zone I site A Les Seilles	Pôle PME PMI	3 660 000
Zone I site B Les Seilles	Pôle Cuir	4 517 500
	Locaux associatif	1 317 500
Zone I site C Les Seilles	Pôle artistique	2 607 000
Zone I site D Les Seilles	Cirque	6 000 000
	Sous total =	18 102 000
Zone II site A Lagarde	Logements	450 000
	Réserve du Pôle cuir	250 000
	Parc paysager	370 000
	Sous total =	1 070 000
Zone II site B Vaugelade	Industrie	2 315 000
Zone II site C Le Goth	Logements	6 600 000
Zone III Le Bouchet	Parc paysager	1 440 000
Cheminements	Bords de Vienne	370 000
	Liaison départe- mentale	20 000
	Boucle sportive	10 000
	Sous total =	400 000
TOTAL =		29 927 000

SCENARIO III		
Site	Destination	Coût (en €)
Zone I site A Les Seilles	Pôle PME PMI	3 660 000
Zone I Site B Les Seilles	Locaux associatif	3 355 000
Zone I site C Les Seilles	Pôle artistique	2 607 000
Zone I site D Les Seilles	Cirque	6 000 000
	Sous total =	15 622 000
Zone II site A Lagarde	Pôle Cuir	2 200 000
	Parc paysager	340 000
	Sous total =	2 540 000
Zone II site B Vaugelade	Industrie	2 315 000
Zone II site C Le Goth	Logements	6 600 000
Zone III Le Bouchet	Parc paysager	1 440 000
Cheminements	Bords de Vienne	370 000
	Liaison départe- mentale	20 000
	Boucle sportive	10 000
	Sous total =	400 000
TOTAL =		28 917 000

SCENARIO IV		
Site	Destination	Coût (en €)
Zone I site A Les Seilles	Pôle PME PMI	3 660 000
Zone I Site B Les Seilles	Locaux associatif	3 355 000
Zone I site C Les Seilles	Pôle artistique	2 607 000
Zone I site D Les Seilles	Pôle associatif	5 100 000
	Sous total =	14 722 000
Zone II site A Lagarde	Pôle Cuir	2 200 000
	Parc paysager	340 000
	Sous total =	2 540 000
Zone II site B Vaugelade	Industrie	2 315 000
Zone II site C Le Goth	Logements	6 600 000
Zone III Le Bouchet	Cirque	2 150 000
	Parc paysager	240 000
	Sous total =	2 390 000
Cheminements	Bords de Vienne	370 000
	Liaison départe- mentale	20 000
	Boucle sportive	10 000
	Sous total =	400 000
TOTAL =		28 967 000

SCENARIO V		
Site	Destination	Coût (en €)
Zone I site A Les Seilles	Pôle PME PMI	3 660 000
Zone I Site B Les Seilles	Locaux associatif	3 355 000
Zone I site C Les Seilles	Pôle artistique	2 607 000
Zone I site D Les Seilles	Cirque	6 000 000
	Total =	15 622 000
Zone II site A Lagarde	Logements	800 000
	Parc paysager	370 000
	Sous total =	1 170 000
Zone II site B Vaugelade	Industrie	2 315 000
Zone II site C Le Goth	Pôle Cuir	7 786 000
	Logements	2 493 000
	Sous total =	10 279 000
Zone III Le Bouchet	Parc paysager	1 440 000
Cheminements	Bords de Vienne	370 000
	Liaison départe- mentale	20 000
	Boucle sportive	10 000
	Sous total =	400 000
TOTAL =		31 226 000

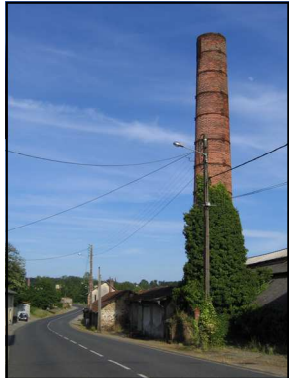
SCENARIO VI		
Site	Destination	Coût (en €)
Zone I site A Les Seilles	Pôle PME PMI	3 660 000
Zone I Site B Les Seilles	Locaux associatif	3 355 000
Zone I site C Les Seilles	Pôle artistique	2 607 000
Zone I site D Les Seilles	Pôle associatif	5 100 000
	Sous total =	14 722 000
Zone II site A Lagarde	Logements	800 000
	Parc paysager	370 000
	Sous total =	1 170 000
Zone II site B Vaugelade	Industrie	2 315 000
Zone II site C Le Goth	Pôle Cuir	7 786 000
	Logements	2 493 000
	Sous total =	10 279 000
Zone III Le Bouchet	Cirque	2 150 000
	Parc paysager	240 000
	Sous total =	2 390 000
Cheminements	Bords de Vienne	370 000
	Liaison départe- mentale	20 000
	Boucle sportive	10 000
	Sous total =	400 000
TOTAL =		31 276 000

SCENARIO VII		
Site	Destination	Coût (en €)
Zone I site A Les Seilles	Pôle PME PMI	3 660 000
Zone I Site B Les Seilles	Pôle Cuir	6 355 000
Zone I site C Les Seilles	Pôle artistique	2 607 000
Zone I site D Les Seilles	Pôle associatif	5 100 000
	Sous total =	17 722 000
Zone II site A Lagarde	Logements	800 000
	Parc paysager	370 000
	Sous total =	1 170 000
Zone II site B Vaugelade	Industrie	2 315 000
Zone II site C Le Goth	Cirque	2 989 000
	Logements	2 493 000
	Sous total =	5 482 000
Zone III Le Bouchet	Parc paysager	1 440 000
Cheminements	Bords de Vienne	370 000
	Liaison départe- mentale	20 000
	Boucle sportive	10 000
	Sous total =	400 000
TOTAL =		28 529 000

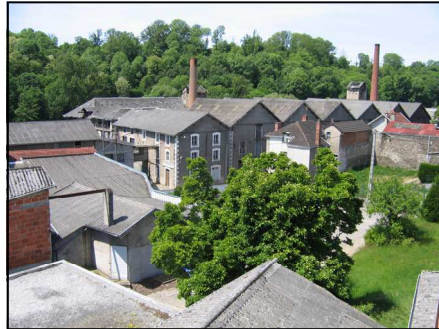
Source : SARL Cabinet Michel DUBOC

Nota bene : nous avons dû recalculer le coût de certaines opérations, mais toujours à partir des ratios utilisés par M. Michel DUBOC, économiste de la construction.

Étude de définition sur la requalification des friches industrielles en bord de Vienne



Cheminée du
Moulin de l'Hôpital



Les Seilles, vues depuis les anciens
bâtiments de la COFPA



Les anciens bâtiments de la COFPA



Le Goth, ouverture sur la verrière



Lagarde : la maison du directeur



Bidons à la Fourmi



L'usine du Bouchet



Les Seilles et le seuil sur la Vienne



Le Goth, pelins



Les établissements Vaugelade

Juliette BATAILLE, Camille DANET, Thomas GORGET & Virginie LEMARTINEL
Commissions « Aménagement de l'Espace » & « Habitat - Cadre de Vie » - Vendredi 1^{er} juillet 2005



INTRODUCTION

Étudiants en deuxième année de Magistère (équivalent Bac+4) « Aménagement du territoire » au Département Aménagement de l'École Polytechnique de l'Université de Tours, nous avons été mandatés par la Communauté de Communes Vienne – Glane pour réaliser une étude de définition traitant de la requalification des friches industrielles en bord de Vienne. Il s'agissait entre autres de voir en quoi la prise en compte d'un patrimoine industriel original pouvait participer à la structuration et à l'affirmation du territoire communautaire.

Cette étude concerne différents sites à Saint-Junien et Saint-Brice-sur-Vienne (cf. cartes de situation pages suivantes), et s'attache plus précisément à six friches, à savoir :

- *la Fourmi : appartient à un couple d'Anglais, Dean & Lynn WOODS ;*
- *les Seilles : ancienne usine COFPA, le Moulin des Seilles (anciennement établissements Pommès) et une maison bourgeoise. Exceptée cette dernière, l'ensemble du site appartient à la CCVG ou à la commune de Saint-Junien ;*
- *Lagarde : propriété de Saint-Junien (entrepôt de matériels liés à l'industrie du cuir en vue de constituer une réserve muséographique) ;*
- *les établissements Vaugelade : en cours d'acquisition par la CCVG ;*
- *le Goth : appartient à M. Henri PERRIN ;*
- *l'usine du Bouchet : propriété de la commune de Saint-Brice-sur-Vienne.*

Notre travail s'est déroulé en trois temps, donnant lieu à chaque fois à une présentation devant les membres des commissions « Aménagement de l'Espace » et « Habitat – Cadre de Vie » :

- *diagnostic du territoire : déterminer les caractéristiques et analyser la « personnalité » du territoire, établir un état des lieux de la zone d'étude (organisation spatiale, contraintes naturelles et humaines, état du bâti) ;*
- *définition du cadre d'intervention en répondant à quatre questions : pourquoi faut-il intervenir ? qui peut intervenir et de quelle façon ? comment faut-il intervenir ? dans quelle mesure est-il possible d'intervenir ? Avant tout, un des buts de cette partie était de déterminer quel serait le maître d'ouvrage qui serait chargé de l'ensemble du projet ;*
- *propositions d'aménagement : tenant compte des différentes contraintes évoquées précédemment et de la situation précaire dans laquelle se trouvent certaines associations installées dans les friches, nous avons établi un scénario type avec un estimatif financier et un phasage des opérations de requalification.*

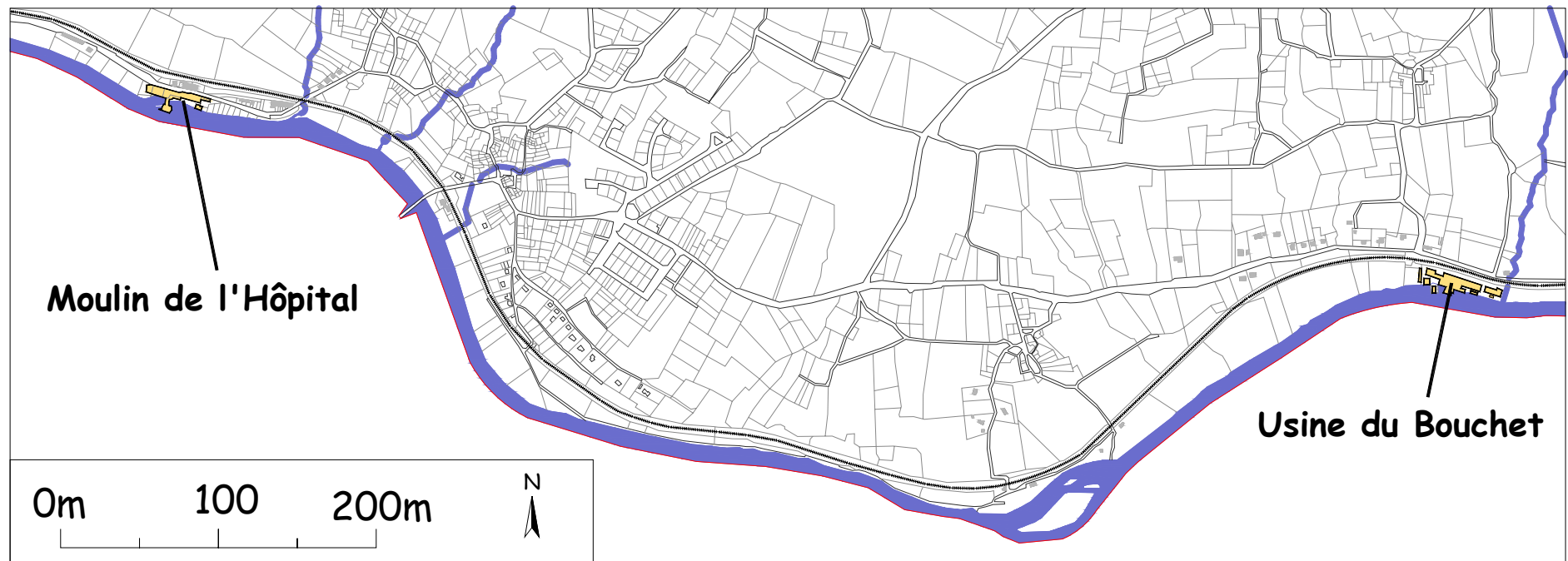




Dans ce fascicule, vous trouverez une synthèse de notre étude, se déclinant en cinq parties :

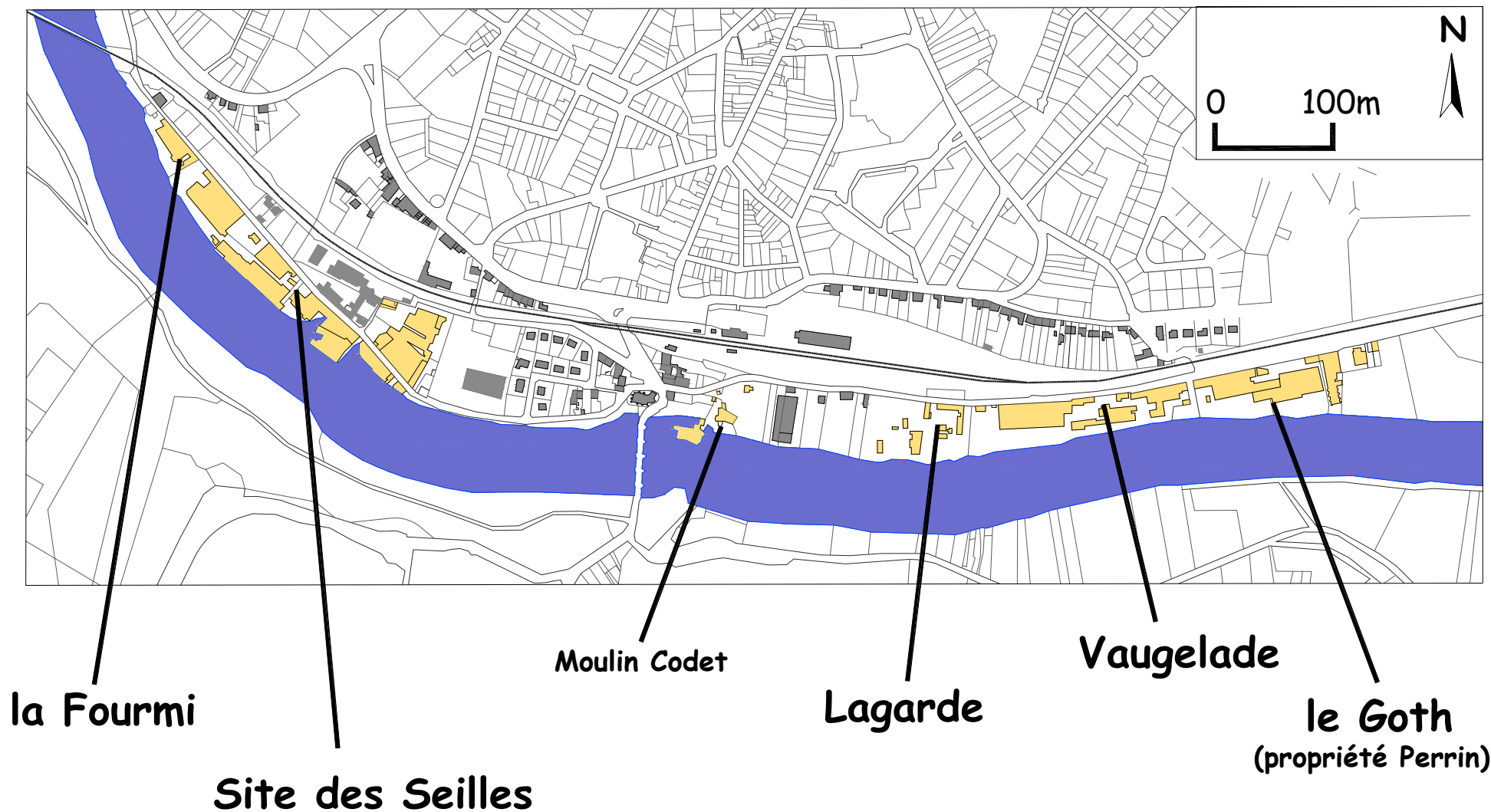
- énoncé des enjeux et objectifs ;
- liste des contraintes naturelles et humaines inhérentes aux sites ;
- choix du maître d'ouvrage et présentation succincte des outils fonciers et d'aménagement à sa disposition ;
- propositions d'aménagement.
- récapitulatif des financements

Commune de Saint-Brice-sur-Vienne





Commune de Saint-Junien





PREMIERE PARTIE

Enjeux & Objectifs





Cadre de la réflexion

Pour conserver une approche transversale, nous avons décidé d'aborder les actions à mener à travers une valorisation tridimensionnelle de l'espace :

1. **la dimension paysagère** : quelle perception a-t-on de la vallée de la Vienne ?

Actuellement, l'abondance d'endroits à l'abandon a avant tout pour effet psychologique et visuel de donner une image négative, au site bien sûr, mais également au territoire dans son ensemble. Or les bords de Vienne constituent un lieu privilégié, où la nature est encore largement conservée.

2. **la dimension patrimoniale** : comment préserver cette architecture industrielle ? Que conserver ? Comment redonner du sens à ces espaces délaissés ?

Au patrimoine architectural s'ajoute l'histoire des lieux, et donc des personnes qui y ont travaillé et vécu. La réutilisation des friches industrielles doit ainsi être associée à la préservation du patrimoine : il s'agit dès lors de conserver l'identité propre et de respecter l'histoire.

3. **la dimension fonctionnelle** : quelles activités implanter sur quels sites ?

Il s'agit de s'interroger sur le « recyclage » des sites : les espaces fonciers libérés offrent en effet la capacité d'accueillir diverses activités susceptibles d'étoffer les tissus économique, culturel et social et de participer à leur diversification.

Enjeux et objectifs d'une requalification des friches industrielles

Le constat général du diagnostic tient en peu de mots : la CCVG en général, et Saint-Junien en particulier, sont animées par une dynamique interne, mais demeurent largement tributaires de la proximité de Limoges. Toute la difficulté consiste à éviter une croissance uniquement périurbaine tournée vers Limoges qui se traduirait entre autres par la banalisation du cadre de vie. Banalisation qui se décline selon les trois dimensions décrites précédemment :

1. Banalisation du **patrimoine** = perte de l'identité ouvrière via la disparition de son architecture caractéristique ;
2. Banalisation du **paysage** = risque d'un mitage de l'espace menant à une déstructuration de ce paysage encore préservé ;
3. Banalisation **fonctionnelle** = spécialisation des usages vers essentiellement du résidentiel.

La requalification des friches s'impose alors comme un moyen de concilier le **développement économique et social** et l'**attractivité du territoire**.

Promouvoir l'image communautaire ⇒ constituer une image de marque auprès des non résidents

Dimension	Besoins de la CCVG (enjeux)...	... réponses sur les friches (objectifs)
Patrimoniale	Valoriser l'identité ouvrière de la communauté de communes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promouvoir l'héritage industriel ▪ Rendre ce patrimoine architectural appréhendable du grand public
Paysagère	Valoriser les entrées de ville de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne	Améliorer la perception des bords de Vienne depuis les voies de communication
Fonctionnelle	Se démarquer des territoires environnants	Redonner vie à des sites originaux à l'abandon





Préserver le cadre de vie ⇒ fixer les résidents

Dimension	Besoins de la CCVG (enjeux) réponses sur les friches (objectifs)
Patrimoniale	Préserver le cadre naturel et bâti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réhabiliter le bâti caractéristique ▪ Dépolluer les sites
Paysagère	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en valeur la Vienne et ses rives ▪ Maintenir des espaces naturels préservés 	Éviter une privatisation des rives et des vues sur ces rives
Fonctionnelle	Contribuer au renouvellement de la ville en luttant contre la pénurie de foncier et le mitage périurbain	Profiter des espaces déjà construits mais inutilisés pour implanter de nouvelles activités ⇒ les « recycler »

Se (ré)approprier l'espace ⇒ satisfaire une demande des résidents

Dimension	Besoins de la CCVG (enjeux) réponses sur les friches (objectifs)
Patrimoniale	Valoriser la tradition et l'histoire industrielle	Cultiver, faire partager et faire découvrir la mémoire ouvrière
Paysagère	Encourager l'accessibilité aux bords de Vienne	Recoudre le tissu urbain par des aménagements paysagers et architecturaux rendant les bords de Vienne plus « perméables » (visuellement et physiquement)
Fonctionnelle	Animer les bords de Vienne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversifier les usages ▪ Implanter des espaces publics

Dynamiser l'espace communautaire ⇒ attirer touristes et investisseurs

Dimension	Besoins de la CCVG (enjeux) réponses sur les friches (objectifs)
Patrimoniale	Créer et mettre en réseau des activités touristiques et de loisirs autour du patrimoine industriel et des richesses naturelles	Fixer les flux touristiques périphériques
Paysagère	Répondre à une demande d'activités « Nature »	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménager les bords de Vienne sans porter atteinte au cadre naturel ▪ Encourager la pratique de la randonnée et du canoë-kayak
Fonctionnelle	Favoriser la mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attirer les investisseurs pour des programmes immobiliers, pour favoriser l'implantation de PME – PMI, pour développer les savoir-faire traditionnels ▪ Étudier les possibilités de développement des micro-centrales hydroélectriques





DEUXIEME PARTIE

Les contraintes inhérentes aux sites





Les contraintes naturelles

Autour de la Vienne

- le risque d'inondations : prescription d'un PPRI qui devrait être opposable aux tiers d'ici début 2006 ;
- les nuisances (sonores, visuelles, etc....) des microcentrales hydroélectriques.

La topographie

Elle conditionne l'accessibilité aux sites. Exemples :

- chemin piétonnier menant au site des Seilles très raide ;
- dangerosité du carrefour du Pont Notre-Dame ;
- chemin du Goth avec une pente très accentuée et un passage très étroit sous la voie ferrée.

Les contraintes liées à l'activité humaine

Les servitudes

- le périmètres de protection des monuments historiques : église Saint-Martin-de-Jussac, pont Notre-Dame, chapelle Notre-Dame-du-Pont et abbaye de Saint-Amand ;
- les périmètres radioélectriques, réseaux et bruit ;

L'industrie

- présence d'une entreprise de produits chimiques (Eurocup) à proximité des sites ;
- pollution des sites : produits chimiques infiltrés dans le sol ou se déversant dans la Vienne, matériaux de construction contenant de l'amiante.

La voie ferrée

Elle s'apparente à une véritable coupure urbaine.





TROISIEME PARTIE

Quelle structure porteuse ?





Les outils à la disposition du maître d'ouvrage

Les outils fonciers

1. les achats à l'amiable, dons et legs ;
2. le Droit de Préemption Urbain (DPU) ;
3. l'expropriation dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ;
4. la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) : elle permet d'acquérir à un prix moindre des terrains soumis à une forte pression foncière mais elle ne définit pas d'attribution précise pour ces espaces.
5. l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) : l'échelle d'intervention d'un EPFL dépasse le simple territoire de la CCVG. S'il en est créé un dans le département de la Haute-Vienne ou sur la région Limousin, il pourrait aider financièrement la CCVG pour ses acquisitions foncières.

Les outils d'aménagement

1. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :
 - le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
 - les orientations d'aménagement,
 - le zonage,
 - les emplacements réservés ;
2. La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : c'est une procédure certes relativement lourde, mais qui permet, sur un périmètre défini pouvant être continu ou non et avec ou sans enclaves, d'assurer un suivi précis dans le temps ainsi que d'implanter une pluralité d'activités. Elle a pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement ou l'équipement de terrains qui seront, ensuite, concédés à des utilisateurs privés ou publics.

Quel maître d'ouvrage choisir ?

Créer une Société d'Économie Mixte Locale (SEML)

C'est une structure qui associe des collectivités locales à des organismes publics et privés. Elle garantit une gestion efficace mais elle doit avoir des perspectives de développement pour être viable sur le long terme.

Créer une SEML uniquement pour la gestion des friches de Saint-Junien et de Saint-Brice-sur-Vienne paraît donc inadapté, car c'est une structure bien trop lourde pour un tel projet sur un territoire aussi restreint.

Faire intervenir la Société d'Équipement du Limousin (SELI)

Implantée à Limoges, la SELI œuvre dans le domaine de l'aménagement du territoire et plus particulièrement du développement économique. Son directeur, M. Bruno GARDELLE, s'est montré très intéressé par le projet. Il estime, en particulier, que la mise en place d'une procédure de ZAC serait appropriée pour réaliser ce projet et que la SELI serait alors tout à fait à même de gérer ce programme d'aménagement.

Deux cas de figure sont possibles :

- intégrer la SELI : la CCVG doit en devenir actionnaire pour faire partie du conseil d'administration, ce qui suppose une participation financière, le suivi d'opérations qui ne la concernent pas, et le partage de la prise de décision avec les autres membres du conseil d'administration. Cette solution est intéressante si la CCVG souhaite prendre part au fonctionnement de la SELI ;
- faire appel à la SELI : la CCVG et la SELI passent une convention d'aménagement pour le programme de requalification des friches. La SELI agit alors seule, comme n'importe quel maître d'ouvrage, en lieu et place de la CCVG. Cette solution est envisageable si la CCVG préfère se décharger du projet et le remettre dans les mains d'un maître d'ouvrage compétent.





Garder le projet au sein de la CCVG

Laisser la CCVG seul maître d'ouvrage du projet de requalification des friches industrielles présente plusieurs avantages :

- cela évite de superposer les structures ;
- cela renforce la lisibilité du projet auprès de la population ;
- cela permet aux élus de garder un certain contrôle sur la mise en œuvre du projet ;
- cela donne au projet une dimension qui dépasse les limites communales.

Cependant, le gros point noir de cette solution concerne le financement : la CCVG a-t-elle les capacités financières pour réaliser un projet d'une telle envergure ? Pourra-t-elle assumer le fonctionnement des nouveaux équipements, ce qui se traduit généralement par un déficit dans le budget ? Quels sont les partenaires financiers auxquels elle pourrait s'associer et par quel biais ? Autant de questions auxquelles les élus communautaires devront répondre avant de lancer le projet.

Le choix du comité de pilotage élargi

La compétence « requalification des zones de friches industrielles » relève de la commission Aménagement de l'Espace. Le projet pourrait ainsi très bien rester uniquement de son ressort.

Cependant, ce projet englobe des interventions et des usages futurs très divers ; cela implique qu'il concerne aussi d'autres commissions, et en premier lieu :

- Développement Économique (Ex. : mise à disposition de locaux pour de la petite industrie ou du gros artisanat),
- Habitat – Cadre de Vie (Ex. : création de logements dans le cadre du PLH intercommunal),
- Culture (Ex. : site dédié à l'École de Musique intercommunale).

Il paraît donc essentiel que des membres de ces commissions participent à la réflexion et à la mise en œuvre du projet. D'autre part, cela évite d'éparpiller les prises de décisions et ainsi d'avoir une action cohérente pour tous les usages envisagés.

Si les élus communautaires constituent le noyau dur de ce comité de pilotage, il semble nécessaire d'y associer d'autres acteurs concernés plus ou moins directement :

- des personnalités du monde associatif : Office de Tourisme – Syndicat d'Initiative, associations susceptibles d'occuper les locaux ou ayant des projets de mise en valeur et de découverte des sites, ... ;
- des représentants d'institutions publiques : Office Public HLM, Direction Départementale de l'Équipement, Centre Communal d'Action Sociale, etc.

Ceux-ci ne doivent pas être considérés comme des permanents du comité de pilotage, mais en tant qu'invités ou consultants. En effet, plusieurs ont déjà des projets :

- soit liés aux friches : « circuit des bonnes fontaines » de l'OTSI ;





bourse d'échanges de pièces mécaniques du CVAM ; pour la DDE, projet d'itinéraire de découverte de la vallée de la Vienne depuis le département de la Charente et jusqu'à Limoges ;

- soit qui peuvent se réaliser dans les friches : recherche de locaux spécifiques par de nombreuses associations, besoin d'une certaine hauteur sous plafond et d'une vaste surface pour implanter durablement une association de cirque, recherche de chantiers pour des ateliers de réinsertion.

Leur participation au comité de pilotage doit se faire de manière ponctuelle, c'est-à-dire lorsque leur implication concorde avec la partie du projet discutée.

Enfin, l'animation de ce comité de pilotage doit revenir au technicien déjà rattaché à la commission Aménagement de l'Espace.





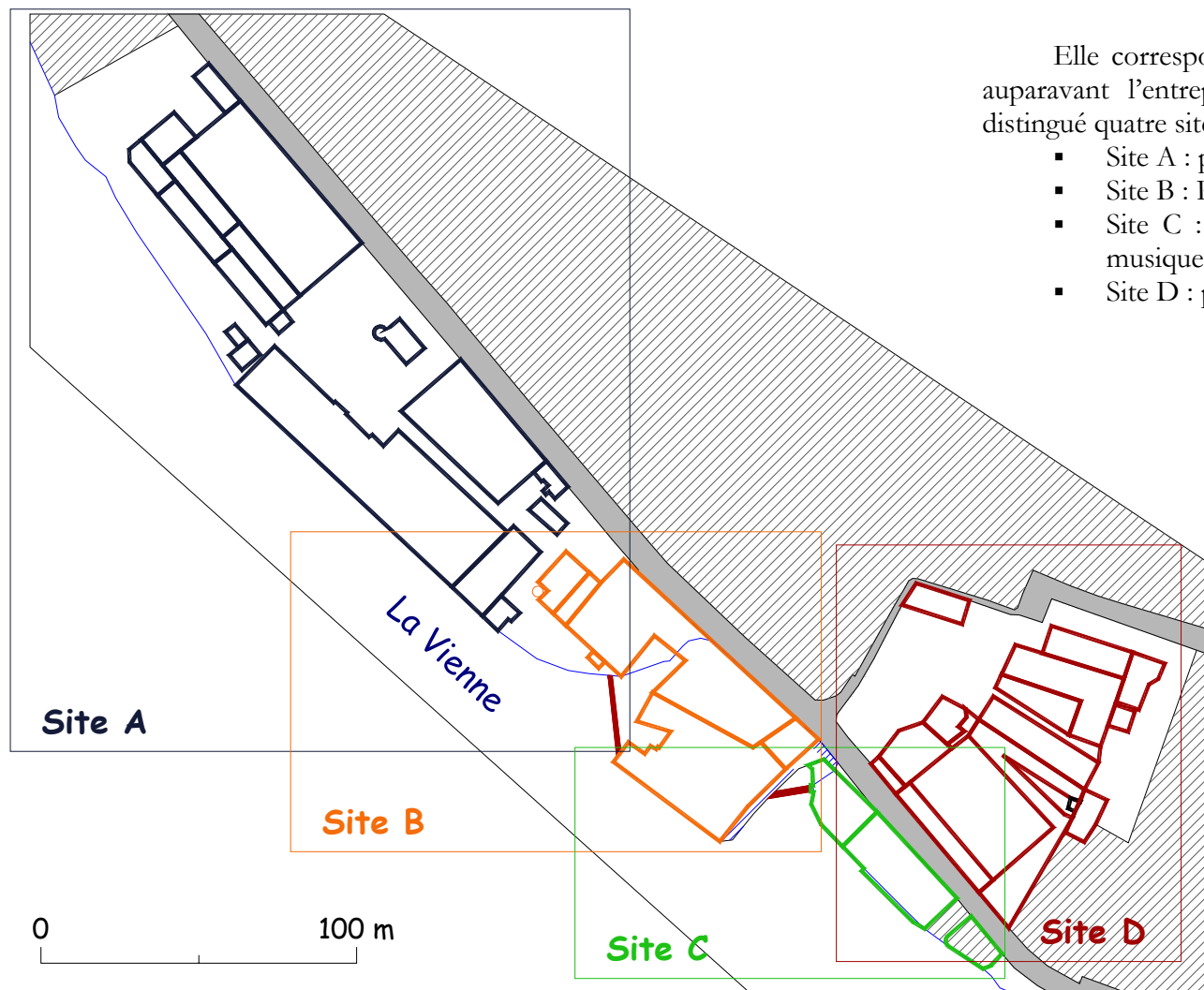
QUATRIEME PARTIE

Propositions d'aménagement





Zone I : Saint-Junien - aval du Pont Notre-Dame



Elle correspond aux Seilles qui abritaient auparavant l'entreprise COFPA. Nous avons distingué quatre sites d'intervention :

- Site A : pôle PME - PMI
- Site B : Pôle Cuir
- Site C : pôle artistique autour de la musique et d'une résidence d'artistes
- Site D : pôle associatif

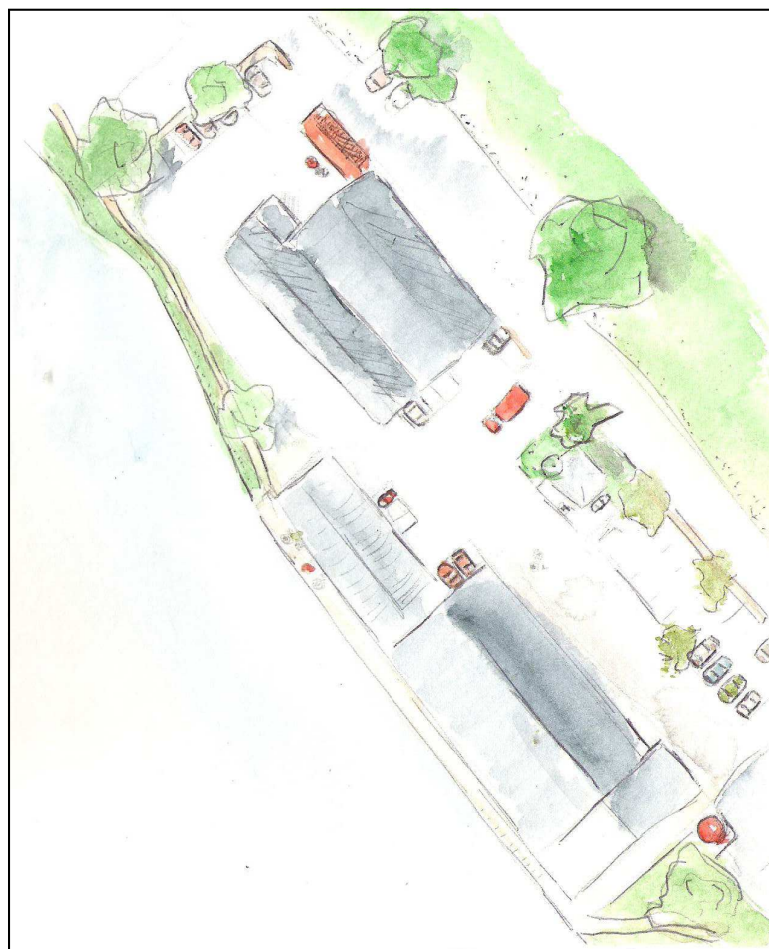




Zone I - Site A : pôle PME - PMI

surface parcellaire	11 000 m ²
surface bâtie actuelle	6 200 m ²
avec 6 600 m ² de plancher au total	

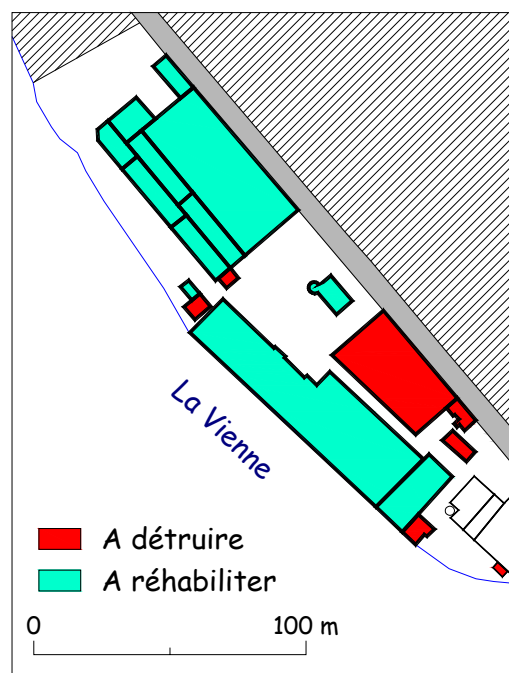
	DEMOLITION	REHABILITATION	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	
			parking	espaces verts
surface (m ²)	1 300	5 000	2 200	2 900



Justification de l'aménagement

Pourquoi un site dédié à l'économie et aux entreprises ?

- Volumes importants, installations intéressantes (ponts roulants...) et état plus que satisfaisant. Réutilisation rapide des locaux envisageable, et donc des retombées financières pour la CCVG
- Opportunité d'accueillir des entreprises de diverses tailles en cloisonnant (ou pas) les activités : perspectives de développement pour une petite entreprise, implantation d'activités complémentaires pour des économies d'échelle...
- Possibilité de mixer secteurs secondaire et tertiaire (château) pour créer une synergie
- Circulation aisée au sein de la parcelle



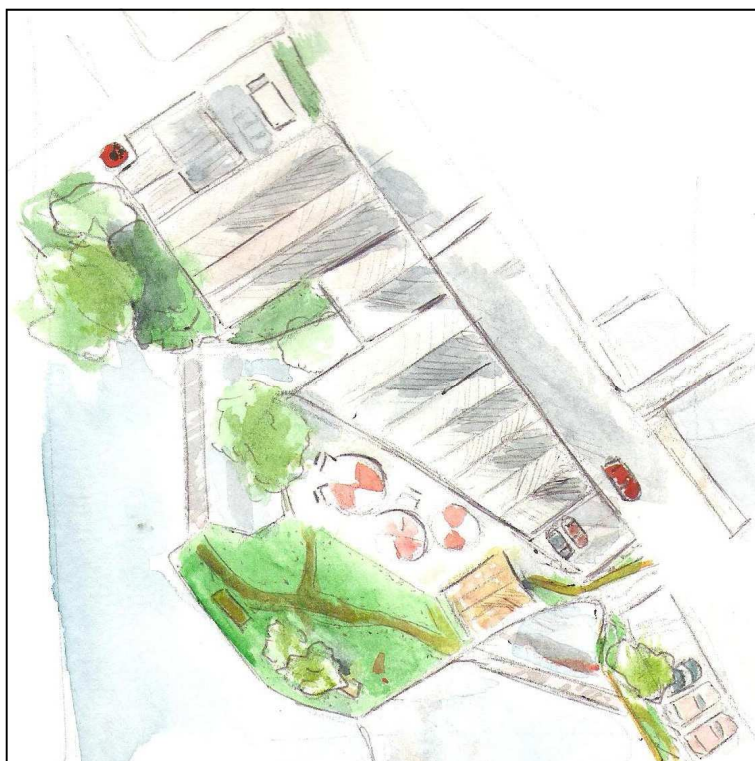
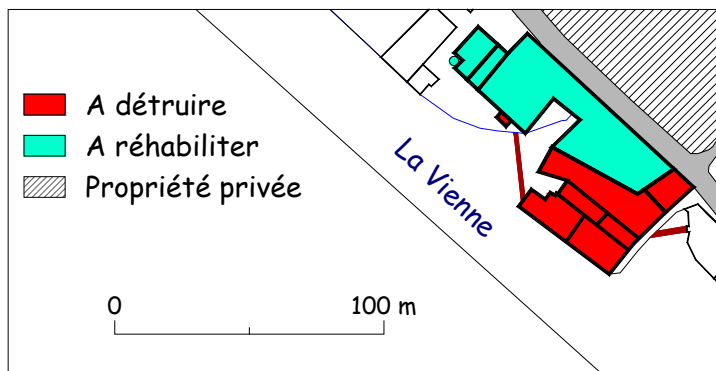
Aspects financiers

- Coût HT (juin 2005) : 3 660 000 €
- Propriétaires actuels : CCVG
- Implantation d'un Pôle PME-PMI: CCVG (subventions Région et Département), crédit-bail, vente en l'état aux entreprises qui assument travaux (forte volonté de se pérenniser).





Zone I - Site B : Pôle Cuir



Justification de l'aménagement

Pourquoi le Pôle Cuir ?

- Les bâtiments des anciens établissements Pommiers possèdent des toits en shed, architecture caractéristique de l'activité industrielle
- Il reste encore des machines et éléments typiques de l'activité de mégisserie (pelins, foulons et outillages mécaniques au rez-de-chaussée, séchoirs au deuxième étage, monte-charges, cheminée et « tour – séchoir »)
- La présence du seuil permet d'envisager une remise en état des trois turbines dans un but avant tout pédagogique (la production d'électricité serait peu rentable). Cela illustrerait la dimension « travail de rivière » existant dans la production du cuir

Pourquoi une esplanade plantée ?

- L'état de délabrement du moulin des Seilles incite à la détruire. Cette vaste avancée sur la Vienne donne un point de vue remarquable sur la vallée. Cet espace public sert de parvis d'accueil pour le Pôle Cuir et d'étape pour le cheminement piétonnier

surface parcellaire	3 900 m ²
surface bâtie actuelle	2 900 m ²
avec 7 100 m ² de plancher au total	

	DEMOLITION	REHABILITATION	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	
			parking	espaces verts
surface (m²)	1 200	1 700	350	2 200

Aspects financiers

- Coût HT (juin 2005) : 6 355 000 €
- Propriétaires actuels : Mairie de Saint-Junien et CCVG
- Implantation du Pôle Cuir : Mairie de Saint-Junien (subventions d'organismes publics divers + appel à des fonds privés via les fondations)
- Création de l'esplanade plantée : convention CCVG - mairie de Saint-Junien, DDE (1% paysage)

Variante

- Locaux associatifs et esplanade plantée

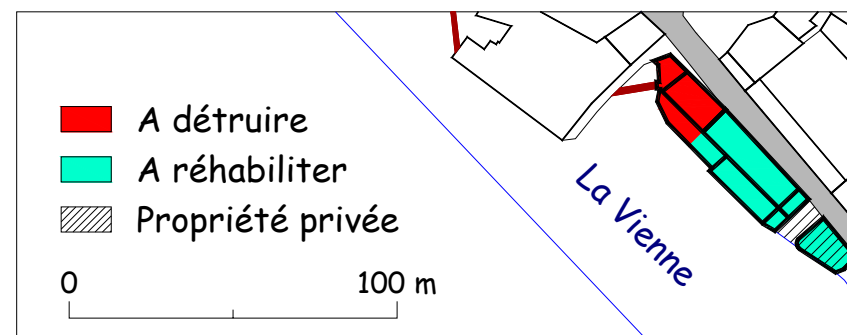




Zone I - Site C : pôle artistique autour de la musique et d'une résidence d'artistes

surface parcellaire	1 200 m ²
surface bâtie actuelle	1 000 m ²
avec 2 850 m ² de plancher au total	

	DEMOLITION	REHABILITATION	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	
			parking	espaces verts
surface (m ²)	300	700	200	300



Justification de l'aménagement

Pourquoi l'École de Musique intercommunale et les associations de musique ?

- Environnement naturel préservé propice à l'expression artistique
- Suffisamment d'espace pour loger plusieurs associations dans un seul bâtiment, ce qui permet de rendre le lieu et l'usage indissociables

Pourquoi une résidence d'artistes ?

- Maison bourgeoise de caractère avec vue sur la Vienne
- Porte d'entrée de la zone I

Aspects financiers

- Coût HT (juin 2005) : 2 607 000 €
- Propriétaires actuels : Mairie de Saint-Junien et une personne privée (maison bourgeoise)
- Implantation du pôle dédié à la musique : convention CCVG - mairie de Saint-Junien + exonération de la TVA, ministère de la culture - DRAC, département
- Implantation d'une résidence d'artistes : ministère de la culture - DRAC, EPCC





Zone I - Site D : pôle associatif

surface parcellaire	5 800 m ²
surface bâtie actuelle	3 500 m ²
avec 7 350 m ² de plancher au total	



Justification de l'aménagement

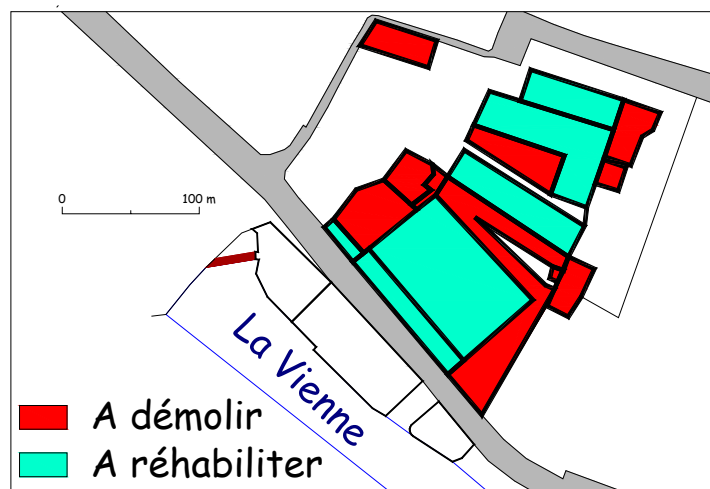
Pourquoi des locaux associatifs ?

- Proximité de la ville (liaison piétonne aisée)
- Des bâtiments repères (en particulier celui en L fait briques rouges et surplombant le reste du site)
- Orientation au sud d'où une bonne luminosité tout au long de la journée et de l'année (parfait pour les activités manuelles type art plastique ou couture)
- De grands volumes disponibles (en particulier la halle pour des manifestations temporaires type bourse d'échanges)
- Plusieurs bâtiments directement accessibles pour les véhicules
- Possibilité de créer une voirie de circulation interne desservant un parking souterrain, ainsi que de nombreux espaces verts

	DEMOLITION	REHABILITATION	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	
			parking	espaces verts
surface (m ²)	1 300	2 200	3 000	1 600

Aspects financiers

- Coût HT (juin 2005) : 5 100 000 €
- Propriétaire actuel : CCVG
- Implantation du pôle associatif : convention CCVG - mairie de Saint-Junien + exonération de la TVA, département, région, EPCC



Variante

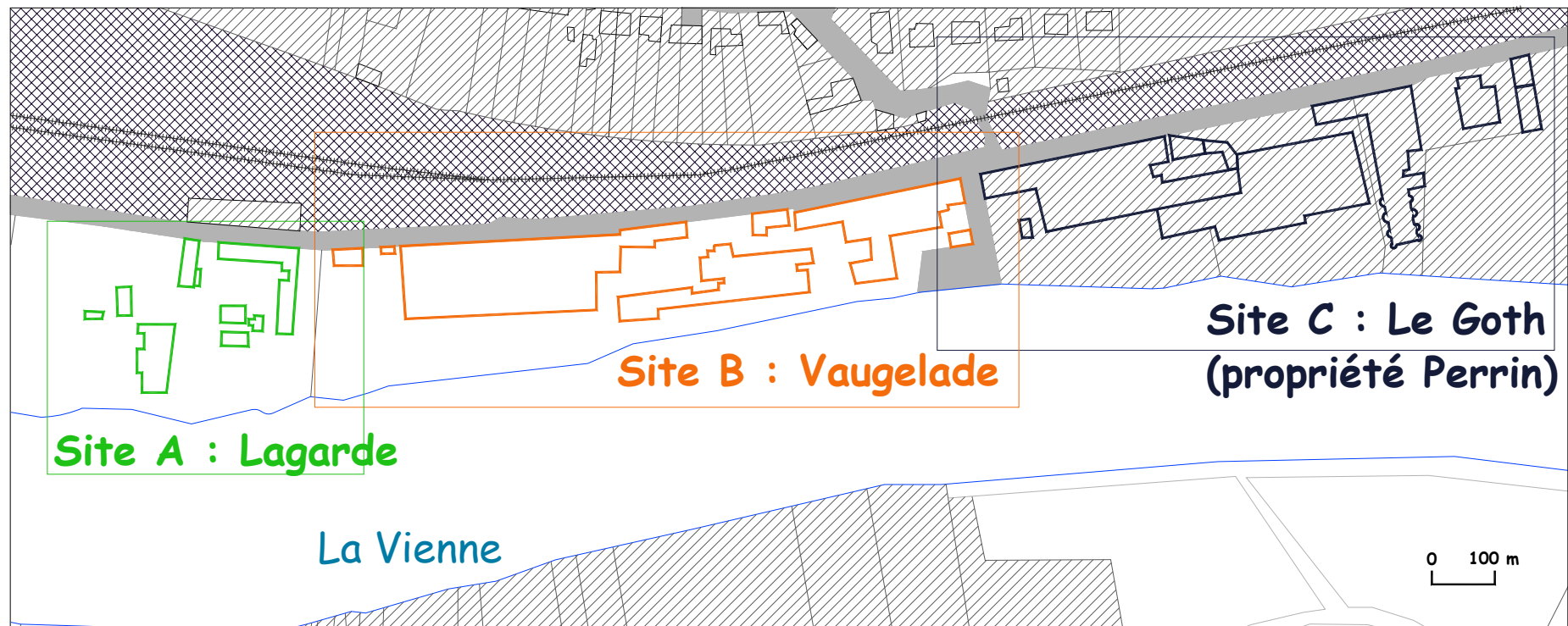
- Cirque dans le bâtiment en L



Zone II : Saint-Junien - amont du Pont Notre-Dame

Elle se partage en trois sites :

- Site A : Lagarde
- Site B : Vaugelade
- Site C : le Goth (propriété de M. Perrin)





Site A - Lagarde : logements et espace vert

Justification de l'aménagement

Pourquoi un espace vert ?

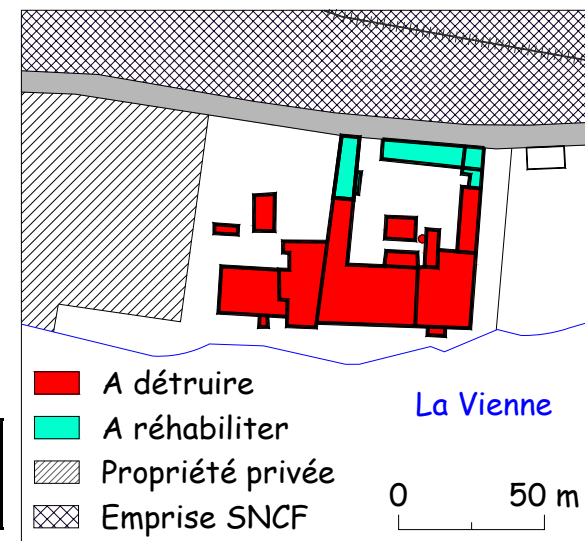
- Manque d'espace paysager sur Saint-Junien et plus particulièrement sur les bords de Vienne
- Ouverture de la vue sur la Vienne et sur son paysage remarquable
- L'état délabré de la majorité des bâtiments de l'ancienne mégisserie

Pourquoi du logement ?

- Utiliser le bâti déjà existant pour répondre à la demande de logements sur Saint-Junien
- Mixité fonctionnelle des bords de Vienne
- Les bâtiments encore en bon état sont adaptés à recevoir du logement
- Ces bâtiments ne sont pas en zone inondable



surface parcellaire	7 900 m ²
surface bâtie actuelle	2 200 m ²
avec 3 130 m ² de plancher au total	



	DEMOLITION	REHABILITATION	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	
			parking	espaces verts
surface (m ²)	2 200	300	1 000	6 500

Aspects financiers

- Coût HT (juin 2005) : 1 170 000 €
- Propriétaire actuel : Mairie de Saint-Junien
- Implantation de logement : investisseur(s) privés
- Création de l'espace vert : Service des Espaces Verts de la Mairie de Saint-Junien

Variantes

- Réserve du Pôle Cuir et implantation de logements et d'un espace vert
- Implantation du Pôle Cuir et d'un espace vert





Site B - Vaugelade : activités industrielles

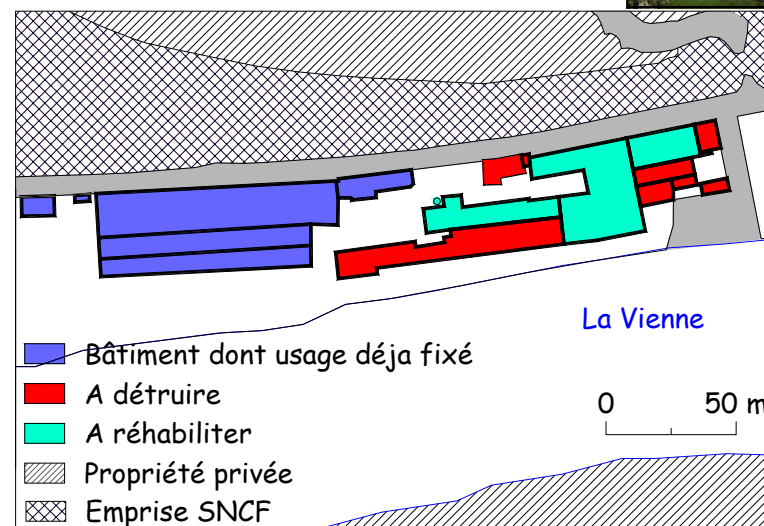
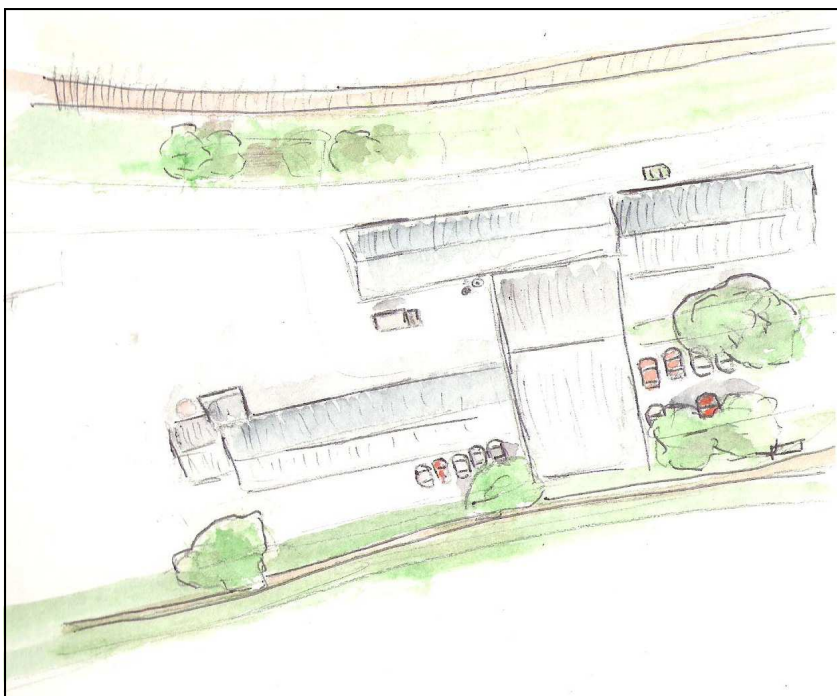
Justification de l'aménagement

Pourquoi de l'activité industrielle ?

Il existe un besoin d'emplacement pour l'activité industrielle. Implanter une entreprise à Vaugelade permettrait de recycler des bâtiments existants et de ranimer les bords de Vienne tout en contribuant au dynamisme économique du territoire communautaire.

Le site offre :

- des bâtiments fonctionnels (grands volumes, bureaux, parties récentes en bon état),
- la possibilité d'assurer une circulation interne et des stationnements en nombre suffisant,
- une situation périphérique garantissant à la fois la tranquillité de l'activité et la desserte routière nécessaire.



Les aménagements consisteront à :

- rendre le site plus lisible en éliminant une partie des bâtiments et en le réorganisant autour de la desserte centrale,
- sécuriser l'entrée et la sortie des véhicules.

surface parcellaire	5 900 m ²
surface bâtie actuelle	2 700 m ²
avec 4 101 m ² de plancher au total	

	DEMOLITION	REHABILITATION	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	
			parking	espaces verts
surface (m²)	1 250	1 500	1 600	3 300

Aspects financiers

- Coût HT (juin 2005) : 2 315 000 €
- Propriétaire actuel : CCVG (en cours d'acquisition)
- Implantation d'une activité industrielle : Entreprise, Région et Département



Site C - Le Goth : logements

surface parcellaire	13 800 m ²
surface bâtie actuelle	6 100 m ²
avec 12 600 m ² de plancher au total	

Justification de l'aménagement

Pourquoi du logement ?

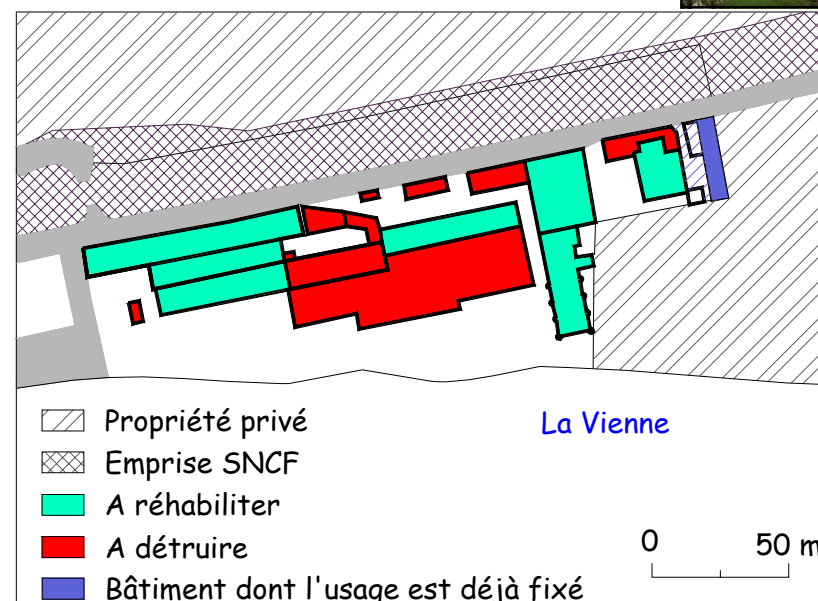
Pour conserver son attractivité la commune de Saint-Junien doit préserver un cadre de vie de qualité. Implanter des logements privés au Got permettrait d'assurer la continuité et la qualité du bâti tout en protégeant le cadre naturel.

Le site offre :

- des bâtiments ayant du « cachet » caractérisés par : une architecture préservée et remarquable (verrière, bâtiment sur pilotis), un héritage historique et symbolique majeur
- une situation périphérique privilégiée combinant : la proximité du bourg, une certaine intimité due à la fois à la coupure des infrastructures et à la déclivité du terrain
- un cadre naturel et paysager attrayant, épargné par les inondations.

Les aménagements consisteront à :

- éclaircir la trame bâtie afin de mettre en valeur les bâtiments remarquables et d'ouvrir des perspectives sur la Vienne depuis la route



- recréer l'intimité d'une maison en délimitant une entrée publique avec les parkings (coté rue) et un espace plus privatif caractérisé par les espaces verts (coté Vienne).

	DEMOLITION	REHABILITATION	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	
			parking	espaces verts
surface (m ²)	2 650	3 600	1 400	7 400

Aspects financiers

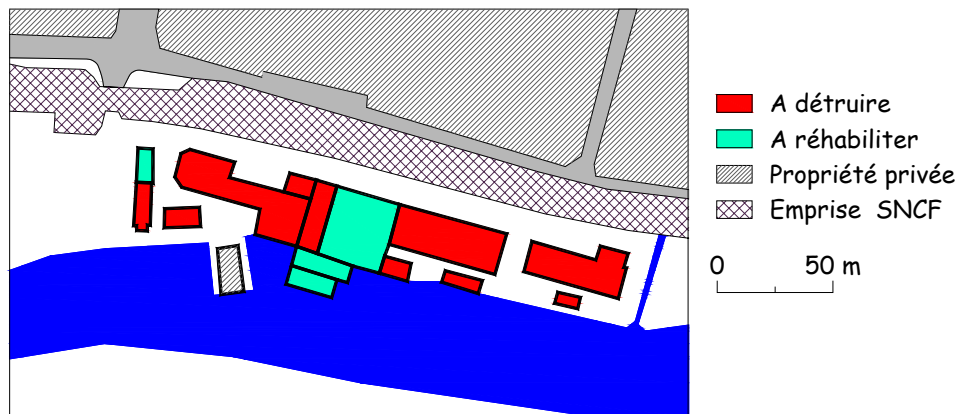
- Coût HT (juin 2005) : 6 600 000 €
- Propriétaire actuel : Propriétaire privé
- Implantation de logements : ANAH, Département, Fondation du Patrimoine

Variante

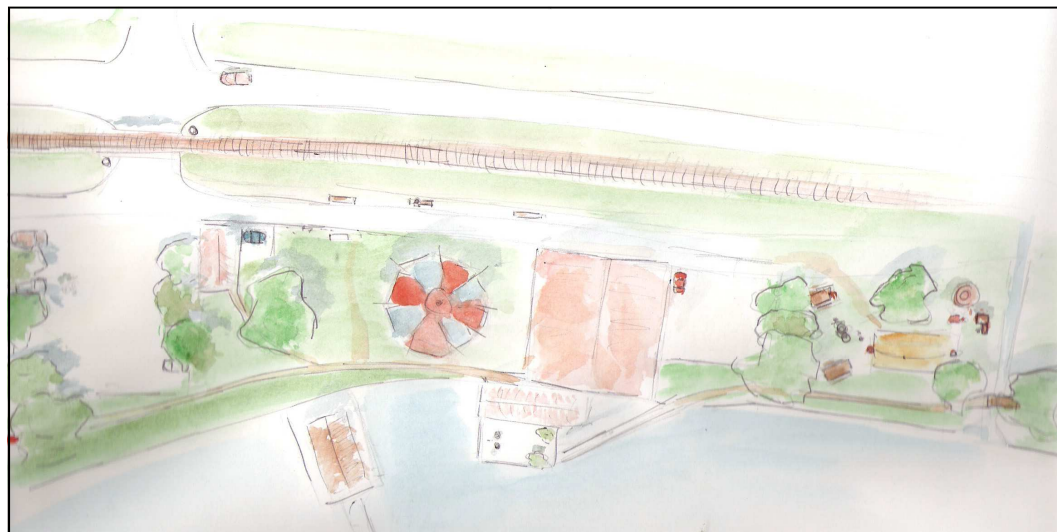
Implantation du pôle cuir, de locaux associatifs et de logements



Zone III : Saint-Brice-sur-Vienne - l'usine du Bouchet



	DEMOLITION	REHABILITATION	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	
			parking	espaces verts
surface (m²)	3 000	1 200	1 400	8 800



surface parcellaire	12 000 m²
surface bâtie actuelle	4 500 m²
avec 5 500 m² de plancher au total	

Justification de l'aménagement

Pourquoi un espace vert dédié aux arts du cirque ?

- Un cadre verdoyant propice aux activités de plein air
- Une « halle » centrale à l'architecture sympathique, aux volumes et aux espaces extérieurs importants (implantation temporaire de chapiteaux) permettant à Chabatz d'Entrar de se développer et de pérenniser leurs activités
- Une voirie interne pouvant être réhabilitée en piste de roller
- Un isolement indispensable équilibré par une accessibilité aisée (D32)

Pourquoi une terrasse couverte ?

- Interaction avec la Vienne favorisée par les vues.
- Faire de l'école de cirque un lieu d'accueil et de passage, ouvert à tous

Aspects financiers

- Coût HT (juin 2005) : 2 390 000 €
- Propriétaires actuels : Commune de Saint-Brice-sur-Vienne
- Implantation d'activités liées au cirque : convention CCVG - mairie de Saint-Brice-sur-Vienne + département (DDE - 1% paysage), Région, État (ministère de la culture - DRAC), EPCC

Variantes

- Espace vert avec une terrasse sur la Vienne
- Mini golf thématique





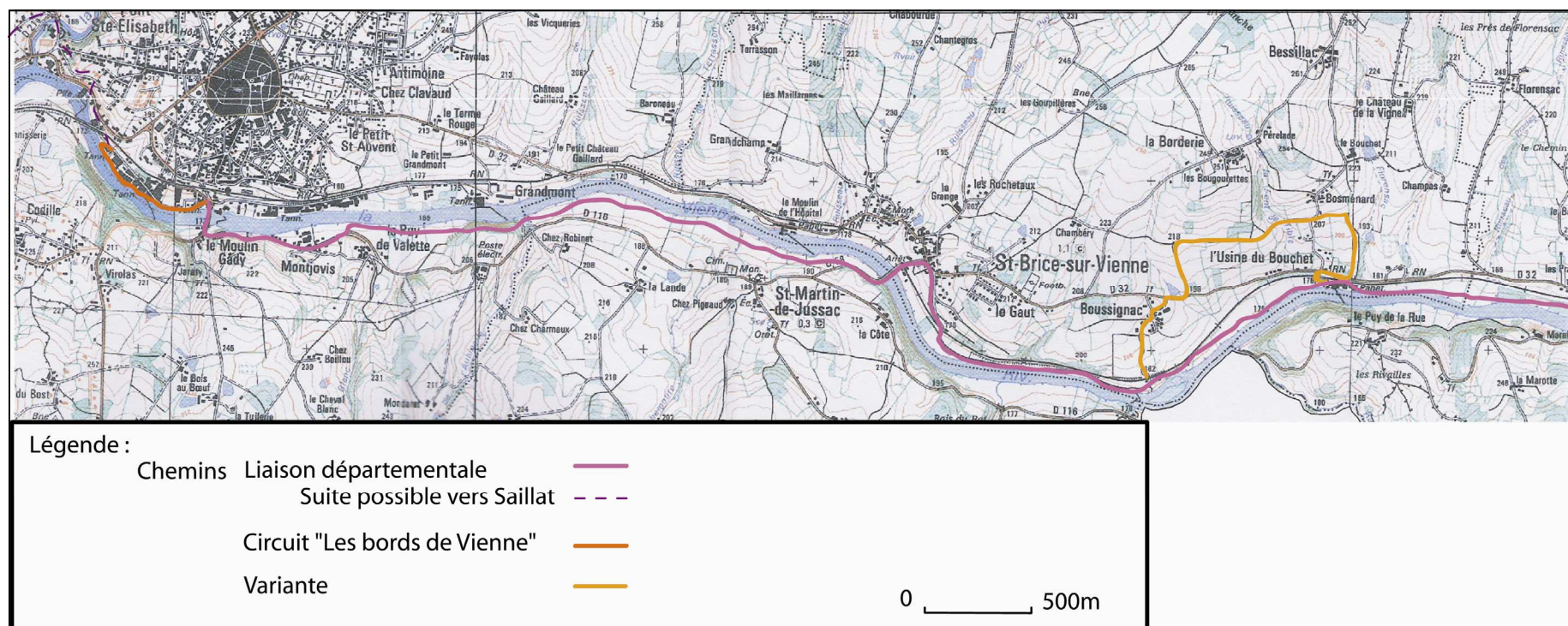
Les cheminements piétonniers sur les bords de Vienne

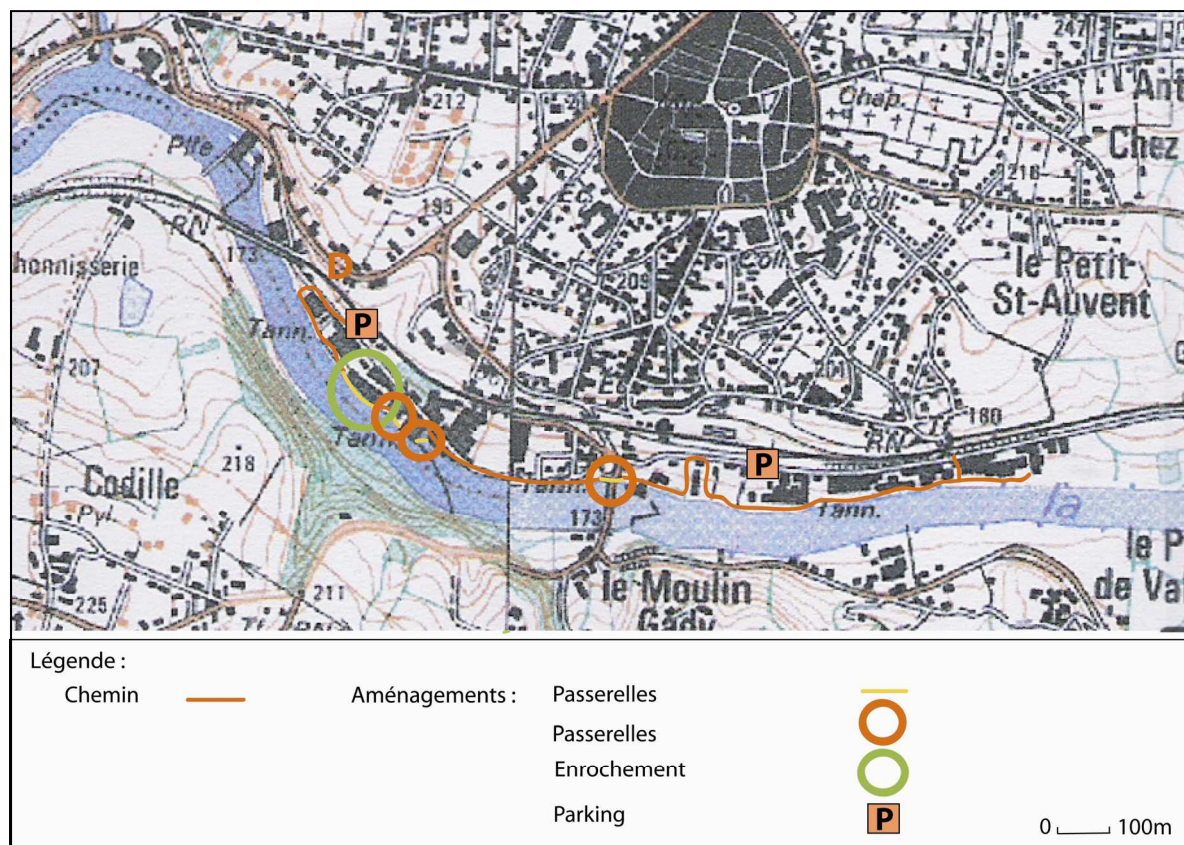
Ils sont au nombre de trois :

Circuit 1 : Liaison départementale

Départ : Saint-Victurnien
Arrivée : La Fourmi, Saint-Junien
Longueur : 10,4 km

Ce circuit est pensé dans l'optique d'une liaison départementale de tous les chemins en bords de Vienne. Ce tronçon permet d'admirer l'architecture des anciennes mégisseries de l'autre rive et de l'intérieur.





Circuit 2 : Les Bords de Vienne

Départ : La Fourmi

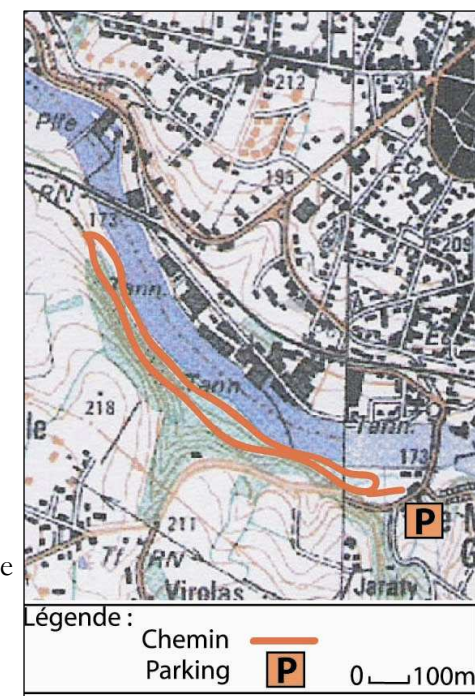
Arrivée : Le Goth

Longueur : 2 km

Passerelles : 3

Enrochement : 1

Ce circuit traverse les anciennes mégisseries et fait découvrir les bords de Vienne de Saint-Junien. Au fil de ce chemin les Saint-Juniauds retrouvent leur rivière.



Circuit 3 : Boucle sportive

Départ : Chez Adèle

Longueur : 2 km

Ce circuit, rive gauche, permet une vue imprenable sur le site des Seilles.

Autres circuits

- Boucle Vienne Glane
- Circuit des Bonnes Fontaines de l'OTSI (Office de Tourisme Syndicat d'Initiative)





CINQUIEME PARTIE

Financements





Domaine d'intervention	Acteur	Programme	Destinataire	Montant
Requalification du patrimoine bâti	Région	Réhabilitation des friches industrielles	Collectivité, Organisme bailleur, Association	<ul style="list-style-type: none"> Études : 80% Travaux : 50% (plafonné à 150 000 €)
	Département	Programme Territoriale de l'Habitat	Acteur public et privé	<ul style="list-style-type: none"> Privé : 10% (plafonné à 20 000€) Public : 30 à 40% (selon le potentiel fiscal de la commune)
	Fondation du patrimoine		Acteur public et privé	<ul style="list-style-type: none"> Privé : délivre un label autorisant les déductions fiscales Public : subventions
Requalification du patrimoine paysager	DDE	1% paysage et développement	Collectivité territoriale	50% par opération (plafonné à 38 000€)
	Département	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)	Collectivité territoriale	25 à 30 % des travaux de création, entretien et promotion des chemins de randonnées.
	Région	Reconquête des espaces dégradés	Collectivité territoriale	50% (plafonné à 150 000€)
	Europe		Collectivité territoriale	10%
Implantation d'activités économiques	Région (comprend les fonds de l'État et de l'Europe) et Département	Aide à l'immobilier d'entreprise	Collectivité, Organisme bailleur, Association	15%
Implantation du pôle associatif	Département	Bâtiments communautaires	Collectivité territoriale	15 % (plafonné à 450 000€)
	Région		Collectivité territoriale	20 %
	Etat		Collectivité territoriale	10%
		Dotation Globale d'Équipement	Collectivité territoriale	40% (plafonné à 300 000€)
		Dotation de Développement Rural	Groupe de Commune à fiscalité propre détenant les compétences aménagement et développement économique	
	DRAC	Diffusion de la culture	Collectivité territoriale	Cofinance séjour des artistes en résidence
		Développement et mise en valeur des activités musicales	École de musique	





Domaine d'intervention	Acteur	Programme	Destinataire	Montant
Implantation du Pôle Cuir	DRAC		Collectivité territoriale	Travaux
	Région, Etat, Europe, Département,	Contrat de Pays	Collectivité territoriale	Études et travaux : 50 à 60%
	Partenaires privés	Mécénat	Gestionnaire du Pôle Cuir	
Implantation de logements	ANAH	Réhabiliter et améliorer le confort	Propriétaire privé	20 à 25 %
	Département	Programme Territoriale de l'Habitat	Propriétaire privé et public	<ul style="list-style-type: none"> Privé : 10% (plafonné à 40 000€) Public : 15% (plafonné 60 000€)
Remise en marche des Micro-centrales	ADEME			20%
	Région			10%

