



**POLYTECH<sup>®</sup>**  
**TOURS**

Département Aménagement



**UNIVERSITÉ**  
**FRANÇOIS - RABELAIS**  
**TOURS**



Projet individuel DA3

# Réhabilitation de la friche industrielle du Champy

Tuteur : Benoît FEILDEL



LENOIR Amélie  
2013/2014

Projet individuel DA3

# Réhabilitation de la friche industrielle du Champy

Tuteur : Benoît FEILDEL

LENOIR Amélie  
2013/2014



## Avertissement

- Le PIND est un premier test qui vous permet de vous évaluer (et d’être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure votre motivation pour l’aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit vous permettre de problématiser un sujet en vous appuyant sur des recherches bibliographiques, d’élaborer un diagnostic orienté et d’émettre des propositions.





## Remerciements

Je tiens à remercier les personnes qui m'ont aidée dans l'élaboration de mon projet, à savoir :

Monsieur Benoît FEILDEL, tuteur de ce projet, Maître de conférences en Aménagement de l'espace et Urbanisme

Madame Anne-Julie BASTIAN-JACQUOT, directrice du service urbanisme à la mairie de Saint-Nicolas-de-Port

Monsieur Daniel VILLAUME, ancien adjoint aux Travaux, à l'Environnement et au Cimetière à Saint-Nicolas-de-Port.

Madame François Nicole, employée au service urbanisme de la commune

Monsieur Alain RAULT, responsable des services techniques et espaces verts de la ville





## Sommaire

Avertissement.....	2
Remerciements.....	3
Introduction.....	6
I. Diagnostic territorial.....	7
A. Localisation de la commune de Saint Nicolas de Port et son contexte géographique .....	7
1) La situation géographique de la ville .....	7
2) L'influence de la métropole nancéenne .....	8
3) Les communes du Sel et du Vermois.....	11
B) Les caractéristiques de Saint Nicolas de Port.....	12
1) L'aspect sociodémographique de la ville.....	12
2) La fonction principalement résidentielle de la commune.....	14
3) La situation économique actuelle.....	16
4) L'attrait touristique et historique de la ville .....	18
C) La zone du Champy .....	19
1) L'historique industriel du site .....	19
2) La description du site.....	19
3) Les contraintes de la zone du Champy .....	22
II. Les enjeux du projet .....	25
A) Revaloriser le paysage de la zone du Champy.....	25
B) Dynamiser économiquement la zone et la ville .....	26
C) Améliorer l'offre des équipements pour la population.....	28
1) Faciliter la pratique du sport .....	28
2) Fournir des espaces adaptés aux activités culturelles et festives. ....	29





III.	Proposition d'aménagement .....	30
A)	Présentation globale du projet.....	30
B)	La pépinière d'entreprise .....	33
C)	La salle des fêtes et la salle des sports .....	34
D)	Les espaces verts et l'espace de stationnement .....	37
CONCLUSION .....		39
Bibliographie.....		40
Index des sigles .....		42
Annexes .....		43
Table des matières.....		47





## Introduction

La région Lorraine, située au Nord-Est de la France, a la particularité de posséder une frontière avec trois autres pays européens : l'Allemagne, le Luxembourg et la Belgique. Cette localisation géographique stratégique constitue un avantage pour son développement économique. En effet, la Lorraine fait partie de la « grande région » regroupant aussi le Luxembourg, la Wallonie, la Sarre et la Rhénanie-Palatinat qui entretiennent des relations économiques. Et quotidiennement, plus de 100 000 travailleurs lorrains traversent la frontière pour aller y travailler, en grande majorité en direction du Luxembourg.

Mais la Lorraine se différencie aussi de par son passé industriel. Au XIX<sup>ème</sup> siècle, la région connaît son essor industriel grâce à la sidérurgie. En effet, la composition du sous-sol lorrain est riche et il a été longtemps exploité par des mines de sel, de cuivre, et surtout par les mines de fer et de charbon. S'ajoute à cela l'industrie du textile qui contribue également à faire de la Lorraine une région riche après 1945. La Lorraine devient ainsi le troisième pôle économique en France. Mais à partir des années 1970 elle est fortement touchée par la crise qui affecte lourdement ses industries. S'ensuit alors une période de désindustrialisation synonyme de perte d'emploi et de multiplication des friches industrielles sur le territoire. Avec l'aide de l'Etat, de nombreuses friches ont été réaménagées pour accueillir des entreprises dans le domaine du tertiaire ou des nouvelles technologies. Mais certaines sont encore à l'abandon.

C'est le cas de la friche industrielle du Champy, situé au Sud-Est de Nancy dans la commune de Saint-Nicolas-de-Port. Ce site, d'environ 2 ha, a perdu toute activité économique depuis 2007 après avoir été touchée par un incendie. Mais sa localisation particulière, proche du centre-ville, accentue la nécessité de le réhabiliter. De quelle manière cet espace abandonné peut-il être réutilisé pour connaître une seconde vie ?

Dans une première partie, on mettra en avant les principales caractéristiques de ce territoire en établissant un diagnostic territorial, puis on étudiera les enjeux auxquels doit répondre le projet d'aménagement, enfin on détaillera les composantes de ce projet.







## I. Diagnostic territorial

### A. Localisation de la commune de Saint Nicolas de Port et son contexte géographique

#### 1) La situation géographique de la ville

La commune de Saint Nicolas de Port se situe dans le département de Meurthe-et-Moselle en région Lorraine. Sa localisation en fait une commune de la deuxième couronne de l'agglomération de Nancy.



Figure 1 : Localisation de Saint-Nicolas-de-Port en Lorraine (à gauche) et en Meurthe-et-Moselle (à droite) (source : <http://www.geoportail.gouv.fr/accueil> )

La ville s'est développée dans la vallée de la Meurthe et à 13 km au Sud-Est de Nancy et à 18 km de Lunéville. Elle bénéficie de la proximité du réseau autoroutier qui permet de la connecter à la métropole Nancy-Metz. L'accès à la Belgique, au Luxembourg et à l'Allemagne est aussi possible par l'autoroute l'A31 (ou E21). De plus la ligne TGV-Est place Nancy à 1h30 de Paris et permet une liaison directe avec Bordeaux, Lille, Nantes et Rennes. L'aéroport Metz Nancy Lorraine permet aussi d'assurer la connexion avec le Sud de la France, l'Italie, l'Autriche et la Belgique.





## 2) L'influence de la métropole nancéenne

### a) Les réseaux de communications

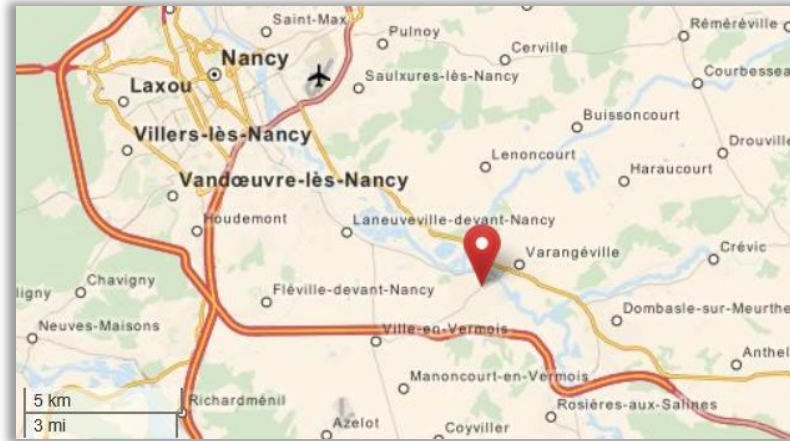


Figure 2 : Localisation de Saint Nicolas de Port par rapport à Nancy  
(Source : OpenStreetMap)

Saint-Nicolas-de-Port possède plusieurs axes de communications la reliant à Nancy : l'autoroute A33, la départementale D 400 et la nationale N 74 qui permet d'atteindre la ville en 25 à 30 minutes.



Figure 3 : Réseau routier de Saint Nicolas de Port  
(source : <http://www.geoportail.gouv.fr/accueil> )

Le réseau de transport en commun permet également un accès rapide à Nancy. Le réseau de bus Sub relie les deux villes en 25 minutes grâce à deux lignes de bus. Et La gare SNCF Varangéville-Saint-Nicolas permet de rejoindre le centre-ville de Nancy en 10 minutes par TER.



#### *b) La concentration des activités*

Le territoire nancéen compte 47 000 étudiants dans l'enseignement supérieur répartis dans les écoles d'ingénieurs, les universités, les IUT et les prépas. Les domaines enseignés sont variés et couvrent pratiquement tous les champs d'étude possible: sciences, santé, lettres, économie, sciences politiques, sciences humaines et sociales droit, art... Ce pôle d'enseignement et de recherche participe au rayonnement et au développement économique de Nancy.

La ville de Nancy concentre près de 160 000 emplois (majoritairement des emplois administratifs, tertiaires et commerciaux), soit deux emplois sur trois dans le département. Elle attire donc un grand nombre d'actifs qui viennent y travailler tous les jours mais qui résident dans une autre commune aux alentours. Ainsi près de la moitié des actifs des communes se situant dans un rayon de 30 km autour de Nancy font le déplacement quotidiennement pour travailler. Ceci entraîne une certaine dépendance de ces communes et elles subissent le phénomène de périurbanisation. Pour Saint Nicolas de Port, en 2009, c'est une part de 75,5% de ses actifs qui travaillent dans une autre commune du département.

#### *c) Les orientations du SCoTSud54*

Le SCoTSud54 est le plus grand Schéma de Cohérence Territoriale de France du point de vue de la superficie (les deux tiers du département) et du nombre de communes (465 au total) qu'il englobe. Cette particularité montre la volonté des collectivités à s'unir pour dynamiser le territoire et affirmer sa position de métropole. Il est alors nécessaire d'impulser l'économie du territoire selon ses spécificités et en s'appuyant sur :

- l'innovation, en améliorant l'interaction entre recherche et production,
- l'industrie, liée aux atouts du territoire,
- l'économie verte, en développant les filières de protection et gestion des ressources.

Ce nouvel élan économique serait aussi favorable à l'augmentation de la démographie (avec un solde migratoire et naturel positif). Les prévisions estimées seraient de l'ordre de 25 000 emplois créés d'ici 2038 et une augmentation de 60 000 habitants à l'horizon 2030. L'objectif est aussi de diversifier les secteurs d'activités et d'améliorer la proximité entre emploi et



habitat. Ainsi, il est prévu de répartir la population du territoire dans différents pôles urbains autour de Nancy.

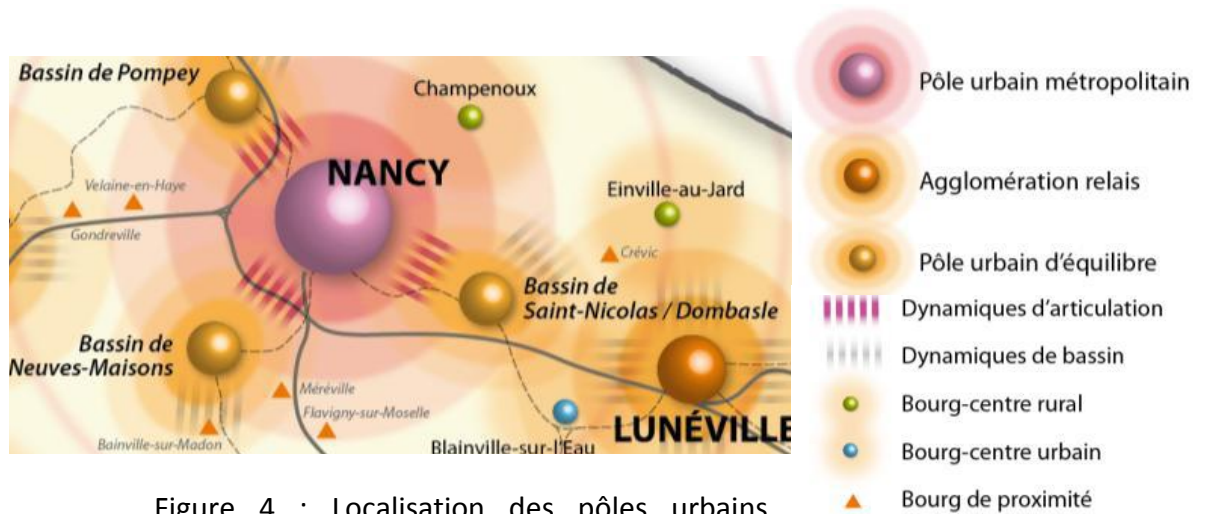


Figure 4 : Localisation des pôles urbains annexe 1 (source : PADD du SCotSud54)

C'est le cas pour Saint-Nicolas-de-Port qui est vouée à devenir un pôle urbain d'équilibre. Pour accueillir ces nouveaux habitants, la commune devra alors développer son offre de logement, de service, d'équipement et d'emploi.

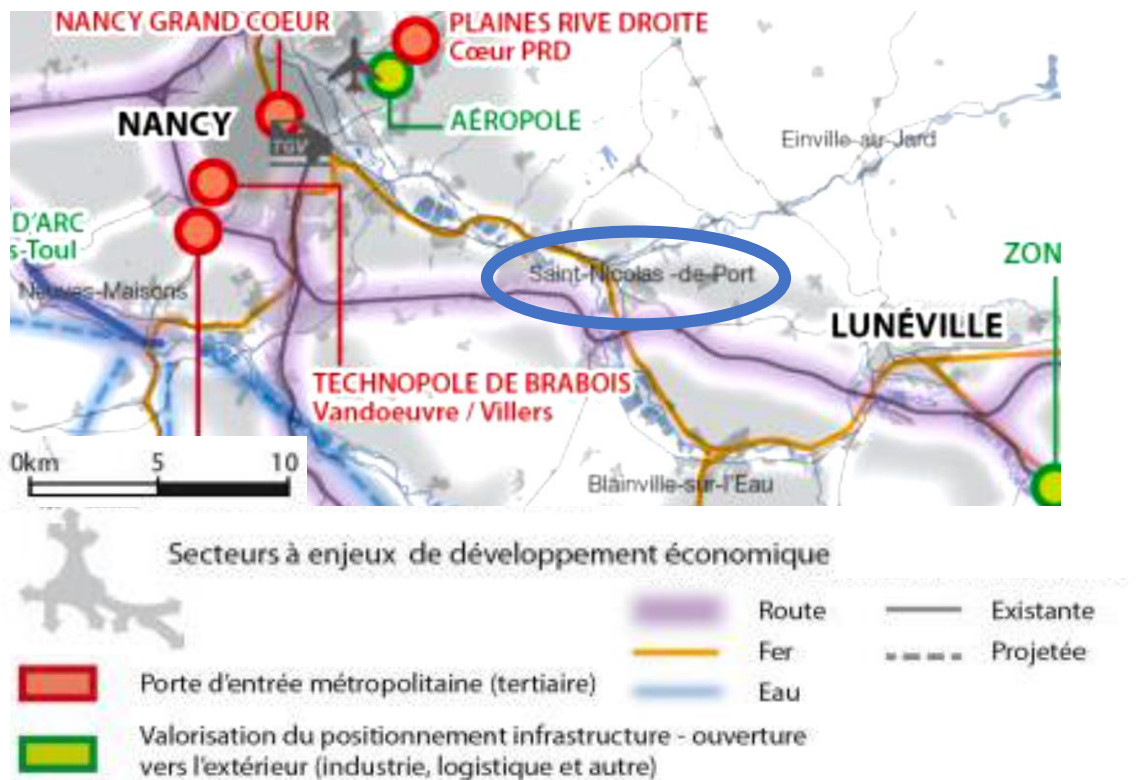


Figure 5 : Zones d'activités économiques à développer annexe2 (source : DOO du SCotSud54)





### 3) Les communes du Sel et du Vermois

#### a) Le regroupement des communes

L'association entre les villes (Saint-Nicolas-de-Port, Varangéville, Dombasle-sur-Meurthe, Rosières-aux-Salines) date de 1964, et elle n'a cessé de s'agrandir depuis. Aujourd'hui, la Communauté de Communes compte 16 communes et elle regroupe 28 166 habitants.

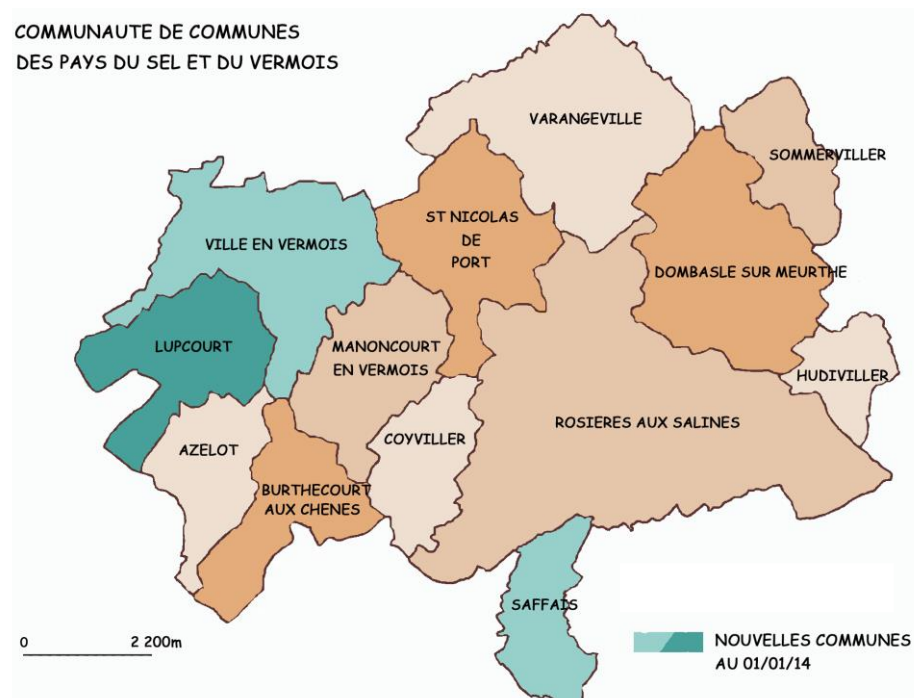


Figure 6 : Plan de la Communauté de Commune

(Source : <http://www.cc-seletvermois.fr/-Reforme-territoriale-.html>)

La Communauté de Communes peut aussi exercer des compétences dans le domaine du développement économique du territoire en aménageant et en gérant des zones d'activités, en accompagnant des porteurs de projets... De plus, des projets d'aménagement peuvent aussi y être élaborés en matière d'environnement, sur les rives de la Meurthe par exemple, et en matière d'équipement sportif avec la réalisation d'un centre aquatique.

#### b) La complémentarité des activités et des équipements

Le territoire se partage donc des équipements répartis dans différentes communes, comme le centre aquatique situé sur la commune de Dombasle-





sur-Meurthe. De même, les zones commerciales et industrielles (6 sur le territoire de la communauté de communes) se concentrent aussi dans certaines communes. Le territoire compte également plusieurs industries : la Compagnie des Salins du Midi et des Salines de l'Est qui exploite les mines de sel de Varangéville depuis 1853, les Salines Cérébos et la Solvay (fabriquant le bicarbonate de soude depuis 1873) à Dombasle-sur-Meurthe ainsi que Novacarb produisant du bicarbonate à Laneuveville-devant-Nancy. Ces entreprises sont spécifiques au territoire et ont un certain savoir-faire. Elles jouent ainsi un rôle important dans l'économie locale et emploient plus d'un millier de salariés.

## B) Les caractéristiques de Saint Nicolas de Port

### 1) L'aspect sociodémographique de la ville

La commune de Saint-Nicolas-de-Port s'étend sur 820 hectares et compte 7 789 habitants en 2013. Sa population est en légère hausse de +0.4% en moyenne par an entre 2009 et 2013. Entre 1999 et 2009, cette hausse était de +0.2% avec un solde naturel négatif (-0,2%) et un solde migratoire positif (+0.5%). La population a donc tendance à emménager dans la commune qui gagne en nombre d'habitants ces dernières années.

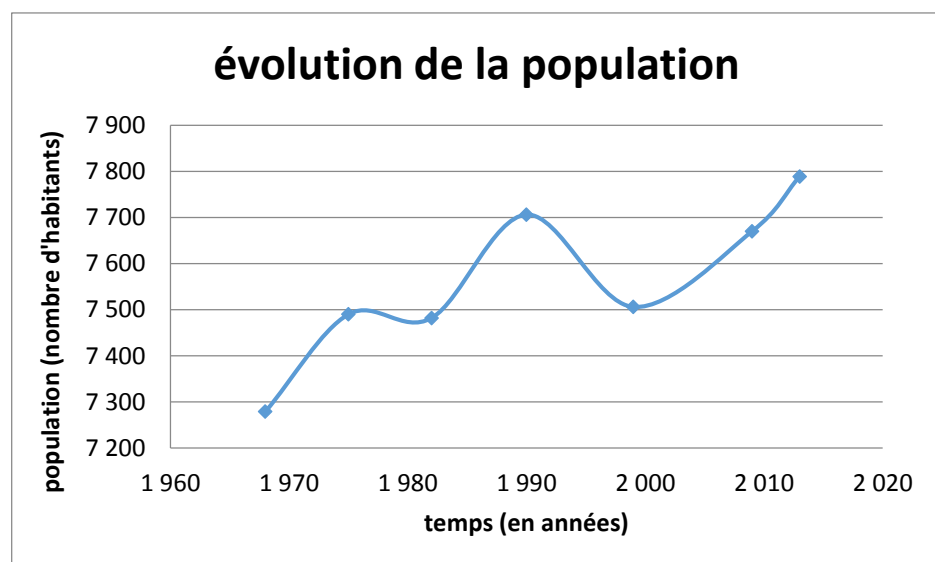
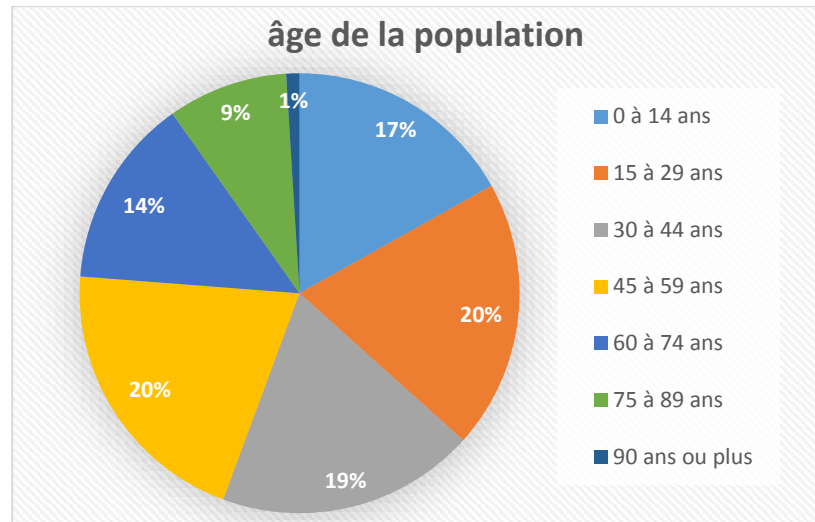
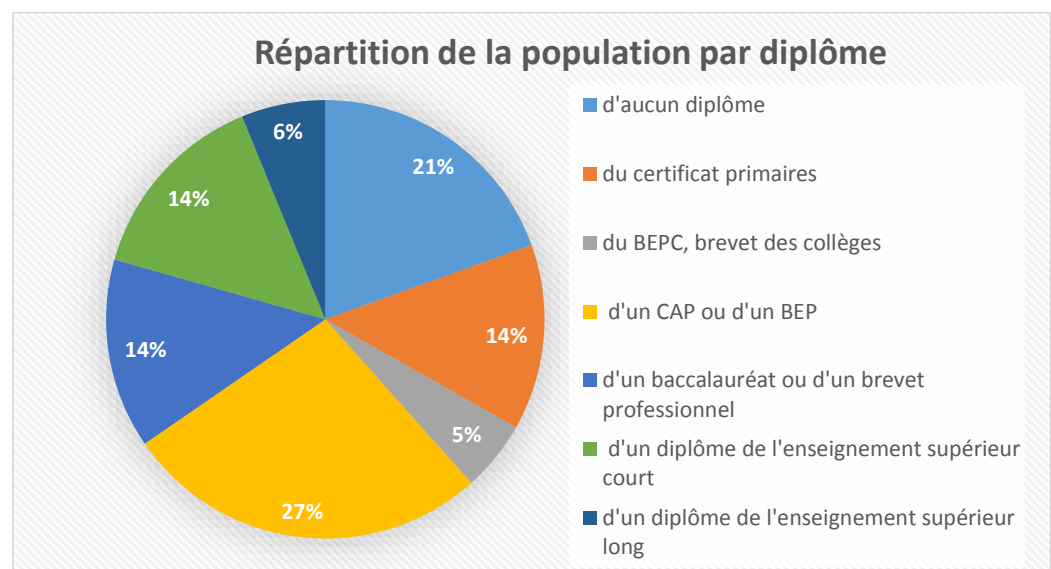


Figure 7 : évolution de la population au cours des cinquante dernières années  
(Source : Insee, réalisation : Amélie LENOIR)



**Figure 8 : Répartition de la population par âge**  
(Source : Insee, réalisation : Amélie LENOIR)

La population de la commune est assez jeune car les moins de 44 ans sont majoritaires à 66% alors que les plus de 60 ans ne sont présents qu'à hauteur de 24%. La taille des ménages est en constante diminution depuis 1975, mais la population est composée majoritairement de couple avec enfant (43,9%)



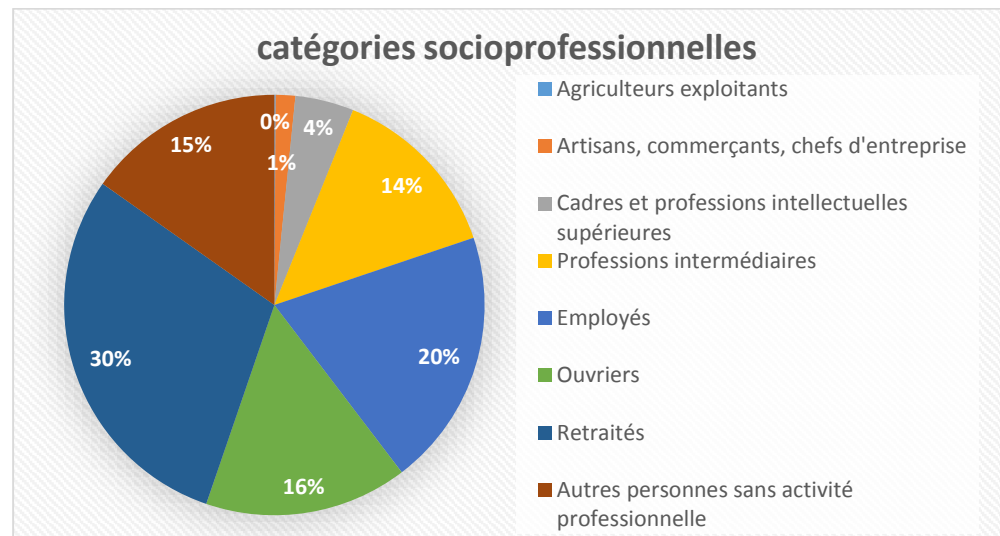
**Figure 9 : Qualification de la population**  
(Source : Insee, réalisation : Amélie LENOIR)

La population de la commune ne possède pas un niveau de qualification élevée puisque une majorité de 62% de la population n'a pas de diplôme ou possède un CAP, BEP, un baccalauréat ou un brevet professionnel.



Mais les actifs représentent 73.2% de la population (de 15 à 64 ans) en 2009, en hausse de 5% par rapport à 1999. Le taux de chômage de la commune s'élève à 10,1% en 2009 ce qui est supérieur à la moyenne nationale de 9,1% durant cette même année, mais inférieur à celle du département (11,5%).

Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont les retraités, les employés et les ouvriers donc des catégories aux revenus modestes. De plus les cadres et professions intellectuelles supérieures ne sont présents qu'à hauteur de 4%.



**Figure 10 : Répartition de la population par catégories socioprofessionnelles**  
(Source : Insee, réalisation : Amélie LENOIR)

De plus, on constate que seul 19,4% des actifs travaillent dans la commune en 2009 contre 25,4% en 1999. Cela s'explique par la fonction particulière de la ville.

## 2) La fonction principalement résidentielle de la commune

### a) L'offre de logements et la demande de la population

On constate que la taille des ménages est en constante diminution depuis 1975. Une majorité de 30% des ménages sont des familles avec enfant(s). Et les personnes seules représentent 29,7% de la population.

Le nombre de logement a augmenté de manière constante dans la commune depuis 1968 de l'ordre de 30 logements par an (soit 200 logements tous les 10 ans). Mais on remarque également que le nombre de logements vacants





progressé depuis 1975, allant de 138 à 289 logements en 2009. Ainsi en 2009, le nombre de logements vacants atteignait 8,3%.

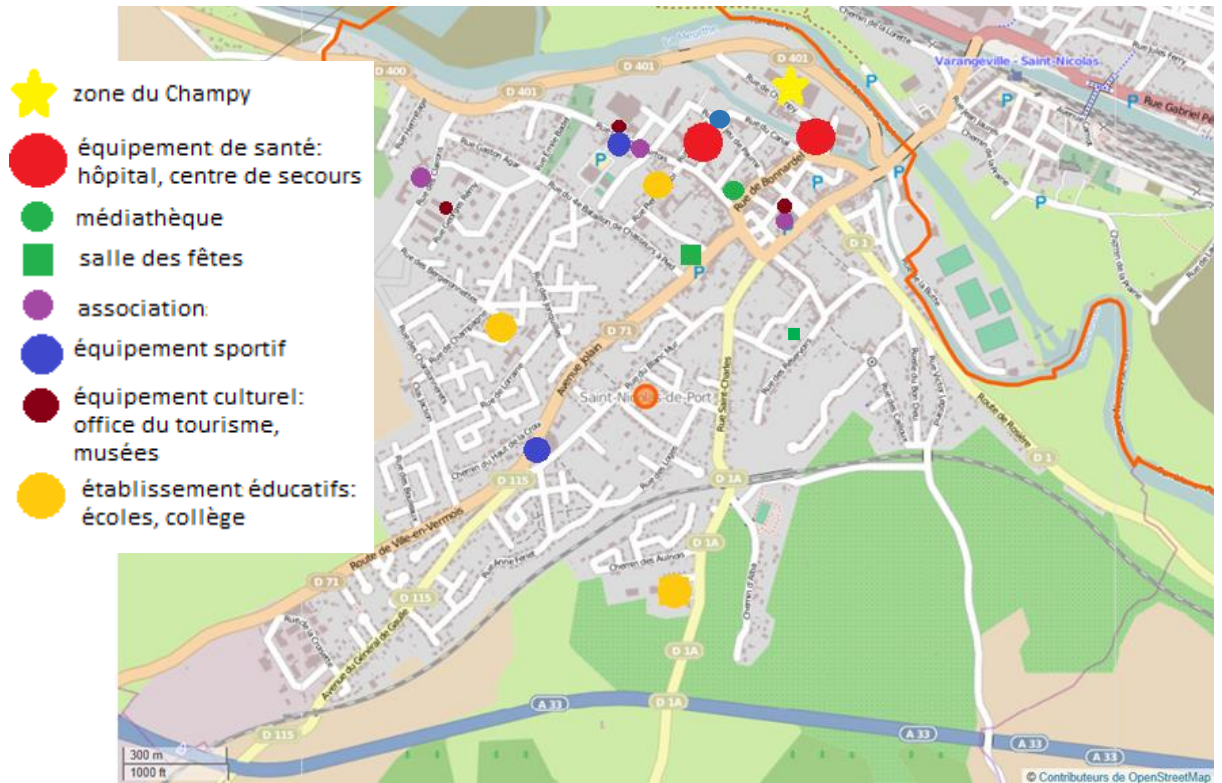
Dans la commune, le logement est caractérisé en grande majorité (91.3%) de résidences principales, qui sont à 60,9% des maisons ayant pour la plupart de 4 ou 5 pièces (à 67.8%). De plus les habitants sont propriétaires de leur logement à 59.8%.

Saint Nicolas de Port est donc surtout une commune résidentielle qui accueille des familles qui souhaitent quitter Nancy pour accéder à la propriété et avoir une maison pavillonnaire avec jardin. Ces habitants sont donc attirés par cette commune de deuxième couronne où les prix de l'immobilier sont parmi les plus bas autour de Nancy : 1 388 € le prix moyen au m<sup>2</sup> pour une maison contre 1 843 € pour une maison à Nancy. Les acheteurs acceptent donc de s'éloigner du centre-ville de Nancy pour pouvoir acquérir une plus grande surface de terrain. Ils bénéficient alors des avantages d'un cadre plus rural tout en étant proche du centre urbain grâce au réseau de communication.

#### *b) Les équipements et services présents*

La commune possède une offre d'équipement variée. Au niveau médical elle bien équipée et possède entre autre un centre hospitalier de plus de 130 lits se composant d'un service de réadaptation de gériatrie et de psychiatrie, une maison de retraite. Un centre de secours est aussi présent en centre-ville. La commune comporte également deux écoles maternelles, deux écoles primaires et un collège. De même, différentes structures sont dédiées à l'accueil des jeunes, comme la Maison de la Parentalité, de l'Enfance et de la Jeunesse (MAPEJE) qui se compose d'une crèche et d'une cantine, et la Maison des Jeunes et de la Culture (MJC), et trois aires de jeux. On trouve également plusieurs salles de sport : un complexe sportif comportant deux grandes salles, une salle des sports ayant deux petites salles, des terrains de football, de pétanque et de tennis. La commune possède aussi une salle des fêtes composée de deux salles (une grande et une petite) une salle de banquet et une salle de réunion. Les équipements culturels sont aussi très présents dans la commune comprenant une médiathèque (contenant 25 000 références), un office du tourisme et deux musées.

Malgré cette offre, il serait nécessaire d'augmenter le nombre de salle de sport car le complexe sportif est soumis à beaucoup de demande pour la réservation de ses salles.

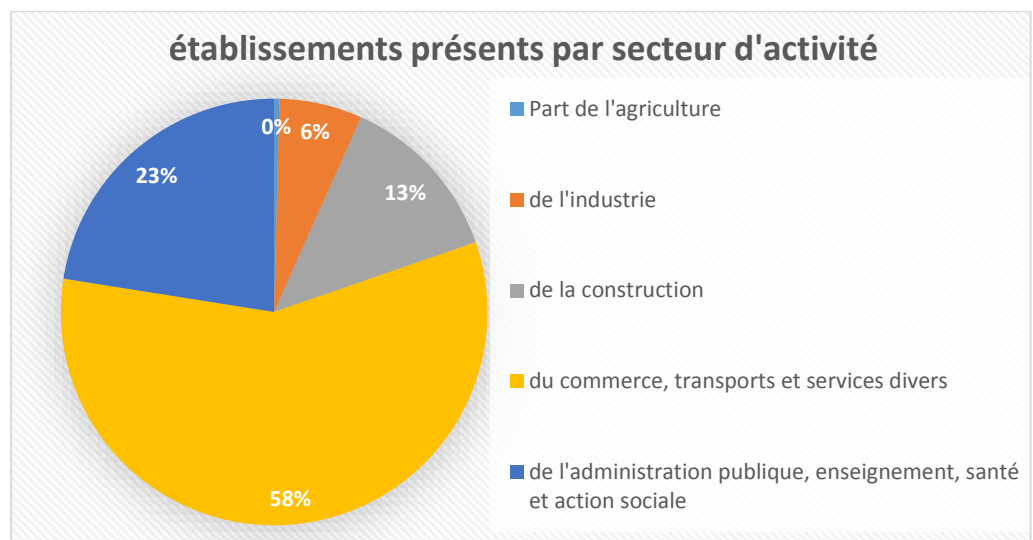


**Figure 11 : Localisation des principaux équipements de la commune**

(Source : OpenStreetMap, réalisation : Amélie LENOIR)

### 3) La situation économique actuelle

Le nombre d'établissements présents sur la commune est de l'ordre de 445, ce qui représente une part infime des établissements du département qui en dénombre 47 370. Le secteur d'activités dominant est celui du commerce, des transports et des services comptant 257 établissements.



**Figure 12 : Les établissements de la commune par secteur d'activité en 2010**

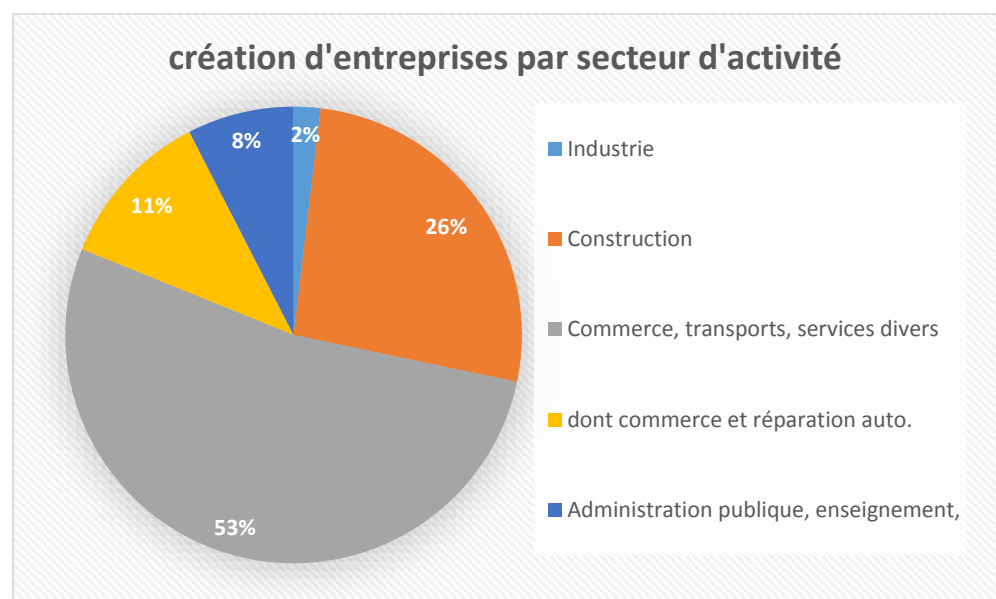
(Source : Insee, réalisation : Amélie LENOIR)



Pour la grande majorité des établissements, 93 %, leur effectif est inférieur à 10 salariés, et seulement 26,7% des établissements ont entre 1 et 9 salariés. Ainsi, les établissements de la commune comptabilisent 1 744 postes salariés, dont 1 166 dans le domaine de l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale.

Un projet de construction d'un centre commercial est également en cours sur le territoire de la commune, le long de l'autoroute A33. Il devrait générer 180 à 200 emplois grâce à l'implantation d'un hypermarché, de magasins de sport, de vêtements, d'équipement pour la maison...

En 2011, ce sont 47 entreprises qui ont été créées dans la commune, dont 28 dans le secteur du commerce, transport et services et 14 dans le domaine de la construction.



**Figure 13 : Les créations d'entreprises dans la commune en 2011**  
(Source : Insee, réalisation : Amélie LENOIR)

L'économie de la commune repose surtout sur une économie résidentielle, avec des service et commerces de proximité. Quelques entreprises sont parvenues à s'installées dans la commune, mais il est difficile de concurrencer Nancy pour attirer les entrepreneurs.

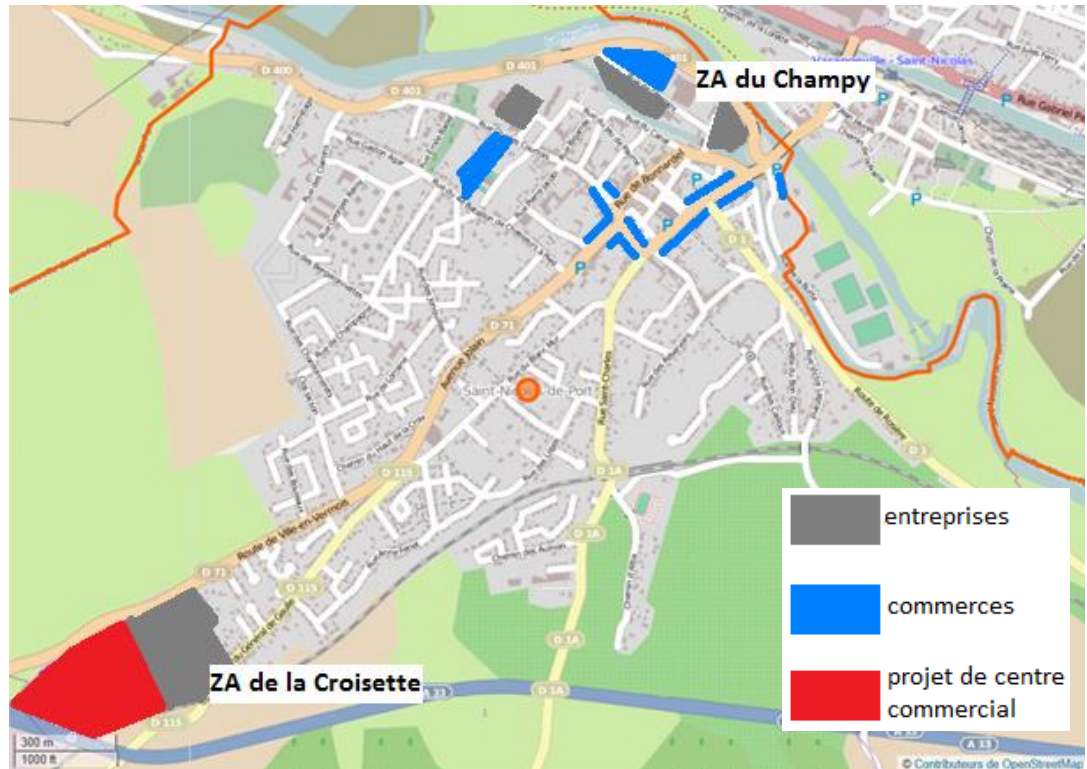


Figure 14 : Localisation des principales activités dans la commune

(Source : OpenStreetMap, réalisation : Amélie LENOIR)

#### 4) L'attrait touristique et historique de la ville

La commune de Saint-Nicolas-de-Port possède aussi plusieurs sites touristiques. La basilique de Saint Nicolas construite en 1560 est l'édifice phare de la ville. Elle renferme une relique du Saint Nicolas, rapporté vers 1090 par un croisé. Cette relique attire dès lors de nombreux pèlerins pour lesquels la basilique fût construite pour pouvoir les accueillir. La relique du saint donnera aussi son nom à la ville qui deviendra la capitale de Saint Nicolas, le patron des enfants et des Lorrains, célébré le 6 décembre par une procession qui est organisée chaque année. Les festivités de la Saint Nicolas ont attiré 35 000 visiteurs en 2011. La commune possède aussi un Musée Français de la Brasserie installé dans l'ancienne brasserie fermée en 1986. La production traditionnelle locale de bière remonte à 1786 et le musée a réalisé 4 000 entrées en 2012. On trouve également un musée du cinéma et de la photographie qui a comptabilisé 5 615 entrées en 2012 et un enclos de réintroduction de la Cigogne Blanche, inauguré en 1994, on compte aujourd'hui une centaine de cigogne sur la commune.







## C) La zone du Champy

### 1) L'historique industriel du site

La friche industrielle de la zone du Champy se situe à l'entrée de la ville de Saint-Nicolas-de-Port. Plusieurs usines ont occupé ce site à différentes époques, comme des usines de filatures et de tissage de 1900 à 1911. La filature était alimentée par une station électrique pour laquelle un canal privé a été construit au début du XXème siècle. Par la suite, une usine de mouchoirs Winkler a constitué l'activité principale du site en employant 140 personnes. En activité depuis une trentaine d'année, l'usine a fermé ses portes en 1993 pour cause de déficit financier. La menuiserie Baldini et l'imprimerie Ferry (à partir de 1967) y étaient aussi établies. Après la fermeture de leur porte, les bâtiments ont été divisés et de multiples sociétés de type artisanales et des PME s'y sont succédées. Mais ces entreprises ont cessées leur activité sur en octobre 2006 suite à une inondation. Et une partie des bâtiments abandonnés a été touchés par un incendie en août 2007.

### 2) La description du site

#### a) *La localisation particulière de la zone et son aspect architectural*

Le site possède une situation géographique intéressante. Il se trouve aux abords du centre-ville de la commune. Son accessibilité est garantie par la présence de la route départementale qui le borde et qui permet d'atteindre Nancy rapidement. L'arrêt de bus Saint Nicolas Filatures, desservant Nancy, se trouve aussi à l'entrée du site. Par ailleurs la cadre naturel dans lequel s'inscrit la zone est également un atout. Elle entourée par la rivière de la Meurthe au Nord et le canal des Filatures. Cette particularité place la zone du Champy sur une île et lui confère un certain attrait paysager.

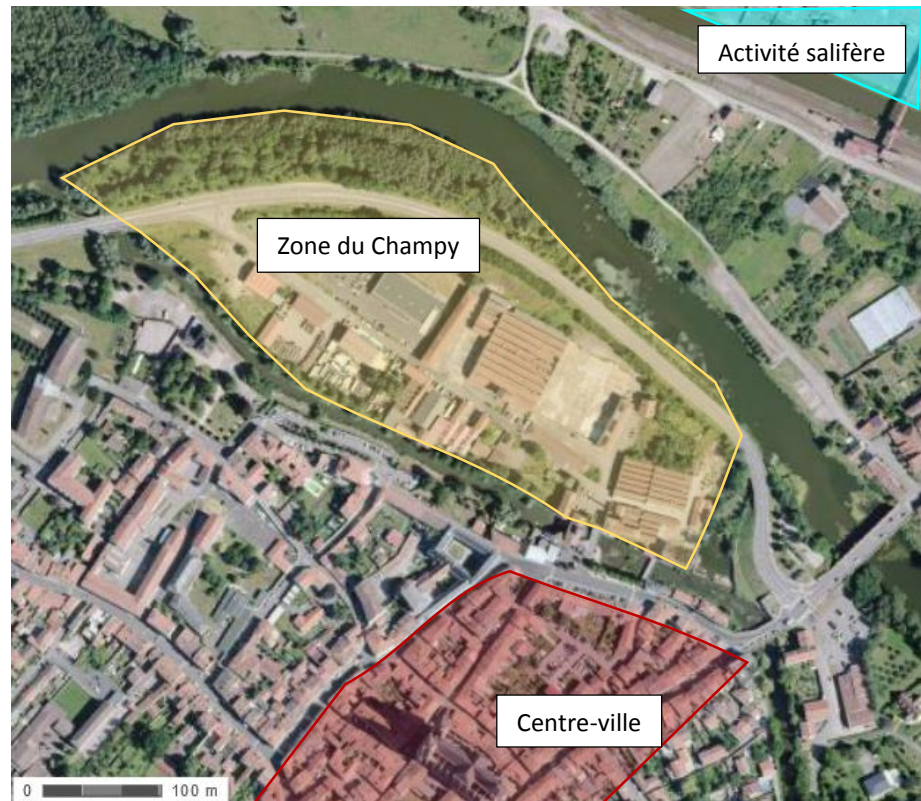


Figure 15 : localisation de la zone dans la ville

(Source : <http://www.geoportail.gouv.fr/accueil> ; réalisation : Amélie LENOIR)

Le site comporte des bâtiments à l'architecture spécifique des usines du début du XXème siècle, comportant un seul niveau, une charpente métallique et une toiture en shed. Néanmoins l'état dégradé de la zone du Champy, qui compte trois bâtiments en ruine, donne une mauvaise image de la ville. En effet, on trouve une ancienne station électrique délabrée et deux bâtiments d'usine abandonnés et partiellement incendiés. De plus, les bâtiments les plus touchés par l'incendie ont été détruits, seule la dalle est encore visible sur le terrain en friche.



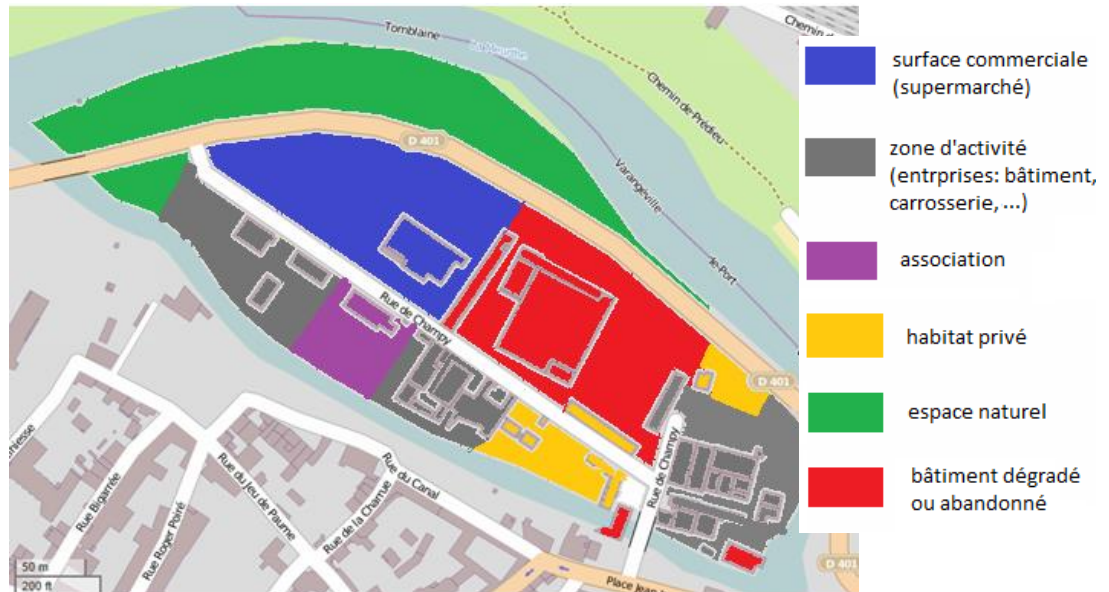
Figure 16 : Etat actuel de la friche étudiée  
(Le 05/03/2014, source : Amélie LENOIR)

Par ailleurs, ces bâtiments dégradés s'imposent dans le paysage, à l'entrée de la ville, car ils sont visibles depuis la route principale assez fréquentée. Le site comporte aussi d'autres bâtiments dont les façades vieilles n'ont pas été rénovées. L'ensemble contribue donc à faire de ce site un espace peu attractif.

#### *b) La composition de la zone du Champy*

La zone du Champy reste essentiellement une zone d'activité. On y trouve une zone Industrielle dans sa partie Est comprenant plusieurs PME et entreprises artisanales dans des domaines variés comme la construction, l'aménagement, le compostage... (Annexe 3). D'autres entreprises de construction, de signalétique et de réparation automobile sont aussi présentes sur la zone. L'association l'Envol y occupe aussi un bâtiment. Elle œuvre pour l'intégration des personnes handicapées ou en difficulté en leur proposant de participer à la rénovation d'autocars. L'activité de cette association humanitaire nécessite donc de la place pour stationner ses véhicules. La rue unique du Champy comporte quelques places de stationnement pour ces bus, mais cette rue est plutôt étroite et le croisement de deux véhicules est difficile voire même impossible au niveau des véhicules stationnés. La zone du Champy comporte aussi quelques maisons d'habitation, de type R+1, et des garages privés. De plus, un supermarché Lidl construit en 2011 a permis de redynamiser en partie le site.





**Figure 17 : Plan de zonage de l'état actuel de la zone du Champy**

(Source : OpenStreetMap, réalisation : Amélie LENOIR)

La commune de Saint-Nicolas-de-Port a un droit de préemption sur la zone du Champy et elle a déjà acquis les parcelles les plus détériorées.

### 3) Les contraintes de la zone du Champy

#### a) La réglementation du POS en Zone Ux

La zone du Champy est classée zone Ux dans le Plan d'Occupation des Sols de la commune revu en 2004. Ceci implique que la zone est dédiée aux activités industrielles, artisanales et commerciales. Ces activités ne doivent pas apporter de nuisances importantes (bruits, odeurs...) et elles ne doivent pas dégrader le paysage urbain ou générer de risques de pollution chimique. De plus, le bâti ne doit pas excéder 70% de la surface du terrain dont au moins 10% doit être occupé par un espace vert. Des écrans boisés et des arbres sont aussi prévus pour les parkings (un arbre pour six stationnements). Les bâtiments ont une hauteur maximale de 15 m et doivent être facilement accessibles. Toute nouvelle voie aura une largeur de 10 m (dont 7 m de chaussée, 3 m de trottoir).





*b) Les contraintes d'aménagement en Zone 2 du PPRI*

La zone du Champy est aussi exposée au risque d'inondation. Dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, elle est classée en zone 2 de protection. Cette zone désigne les secteurs à activité économique où le risque d'aléas est faible à fort. La construction de bâtiment d'habitation est interdite mais celle liées aux activités industrielles, artisanales, sportives ou ludiques restent autorisées mais sous certaines conditions. Ainsi les nouvelles constructions ne doivent pas gêner d'avantage l'écoulement de l'eau. Aucun aménagement ou équipement sensibles à l'eau ne doit se situer en dessous de la cote de crue de référence et le premier niveau sera construit 5 cm au-dessus de cette cote. L'espace en dessous de la cote de crue ne peut pas être aménagé pour recevoir des habitants ou des activités économiques. De plus, les bâtiments ne doit pas être destiné à être des habitations, des hébergements hôteliers ou encore des ERP sensibles comme les hôpitaux, les crèches, les écoles, les maisons de retraite...

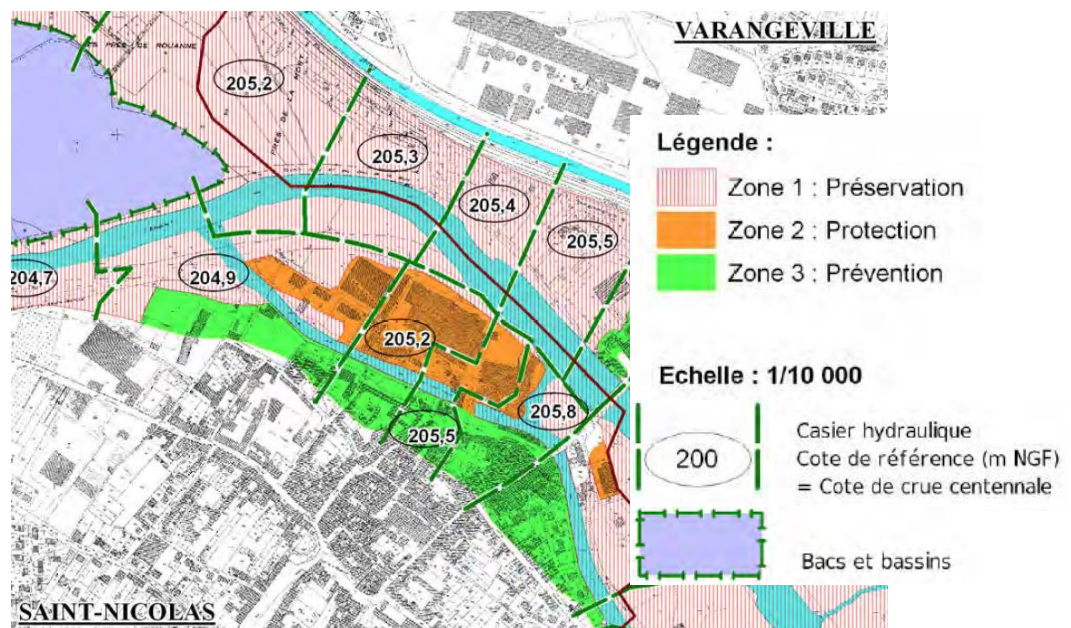


Figure 18 : Plan de zonage du PPRI

(Source : <http://www.meurthe-et-moselle.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques/Plan-de-prevention-des-risques/Risques-naturels-approuves/PPR-Inondations-de-la-Meurthe-et-de-ses-affluents>)



*c) Les traces de pollution présentes et les autres contraintes entourant la zone*

Pendant sa période d'activité industrielle, l'imprimerie Ferry a été le lieu de dépôt de liquides inflammables d'hydrocarbures de type carburant (fuel, essence...) et de solvants (éthers, organochlorés, térébenthine). L'entreprise utilisait aussi des pigments, des colorants, des peintures, des encres, des colles, des résines et des vernis. Aujourd'hui il reste des traces de fuel et de peinture au niveau d'anciennes cuves, mais cette pollution est minime car le site n'est pas classé par le BRGM (Bureau des Recherches Géologiques et Minières) comme étant pollué.

Par ailleurs, la zone d'activité du Champy se trouve à un peu moins d'un kilomètre de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique des coteaux de la Roanne. Cette ZNIEFF de type 1 est définie par la présence de 19 espèces remarquables.

De plus, du fait de la proximité avec le centre historique de la ville, les nouvelles constructions sur la zone du Champy doivent être approuvées par les Architectes des Bâtiments de France.



Figure 19 : vue sur le centre-ville et la basilique depuis la zone du Champy  
(Le 05/03/2014 ; source : Amélie LENOIR)



## II. Les enjeux du projet

### A) Revaloriser le paysage de la zone du Champy

Le paysage du site a été marqué par la fermeture des usines, une inondation et un incendie. Ces événements ont dégradé le site en laissant à l'état de friche un grand espace en centre urbain. Mais la localisation et la dimension du site offre la possibilité de revaloriser ce site en améliorant le cadre de vie des habitants dans un espace qui leur est facile d'accès, à côté du centre-ville et des commerces.

En effet, la zone du Champy a une place particulière dans la ville puisqu'elle se situe sur une île. Mais cet atout n'est pas mis en valeur car la zone ne comporte pas d'espace vert aménagé et la route départementale qui la borde forme une barrière avec le milieu naturel et la Meurthe. De plus, le quartier qui comporte des bâtiments souvent détériorés est particulièrement austère. L'introduction d'un espace vert pourra alors améliorer l'image du site et le réconcilier avec son environnement naturel.

L'avantage géographique du site qui est proche du centre-ville lui confère un paysage particulier puisqu'il possède une vue dégagée sur l'édifice phare de la ville, la basilique de Saint Nicolas. Ainsi, ce paysage pourrait être mis en valeur par l'aménagement d'un espace vert depuis lequel on peut contempler le monument, ce qui rendrait le site plus attractif.

De plus, le paysage du site est aussi marqué par l'architecture industrielle de l'usine de filatures qui le démarque dans le paysage urbain et lui impose son identité. Ce patrimoine architectural industriel devrait être conservé dans le paysage du site afin d'entretenir cette identité particulière. Cette identité est en effet utile aux entreprises implantées sur la zone.

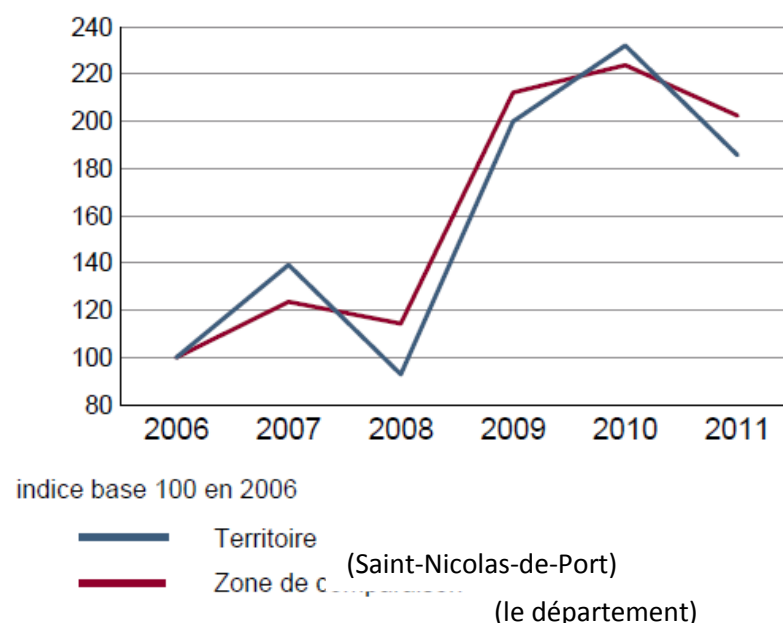
Ainsi l'aménagement d'un espace vert permettrait aux habitants de se réapproprier cet espace en tant que lieu de vie favorisant les rencontres et où ils peuvent accéder à un environnement de qualité. Mais en revalorisant le cadre de vie des habitants, on améliore aussi l'attractivité du site pour les entrepreneurs qui choisissent d'implanter leur activité sur la zone.





## B) Dynamiser économiquement la zone et la ville

La zone du Champy est en premier lieu une zone d'activité. Son identité forte est due à son long passé industriel marqué par l'usine de filatures. Son histoire lui confère ainsi une lisibilité qui est un atout pour inciter les entreprises à s'y implanter, en plus de sa proximité avec l'exploitation salifère de Varangéville. En valorisant cet avantage identitaire, la ville pourrait redynamiser son économie. En effet, plusieurs entreprises artisanales, PME et SARL sont installées sur la zone du Champy et ont réussi à développer leur activité. Par exemple, l'entreprise Oeno'Tech créée en 2005 dans la ZI du Champy s'est diversifiée en concevant un restaurant en plus de sa cave à vin. Ou encore Nancy Compost qui traite des déchets organiques a été créé en 2000 et a aujourd'hui un capital de 12 000€. Par ailleurs, on voit régulièrement en quelques mois des entreprises démarrer ou s'installer sur la zone. On en compte au moins deux depuis le début d'année dans la Zone Industrielle du Champy. De même, la commune de Saint-Nicolas-de-Port a un taux de création d'entreprise assez important.



*Note de lecture :* application du régime de l'auto-entrepreneur à partir du 1er janvier 2009.

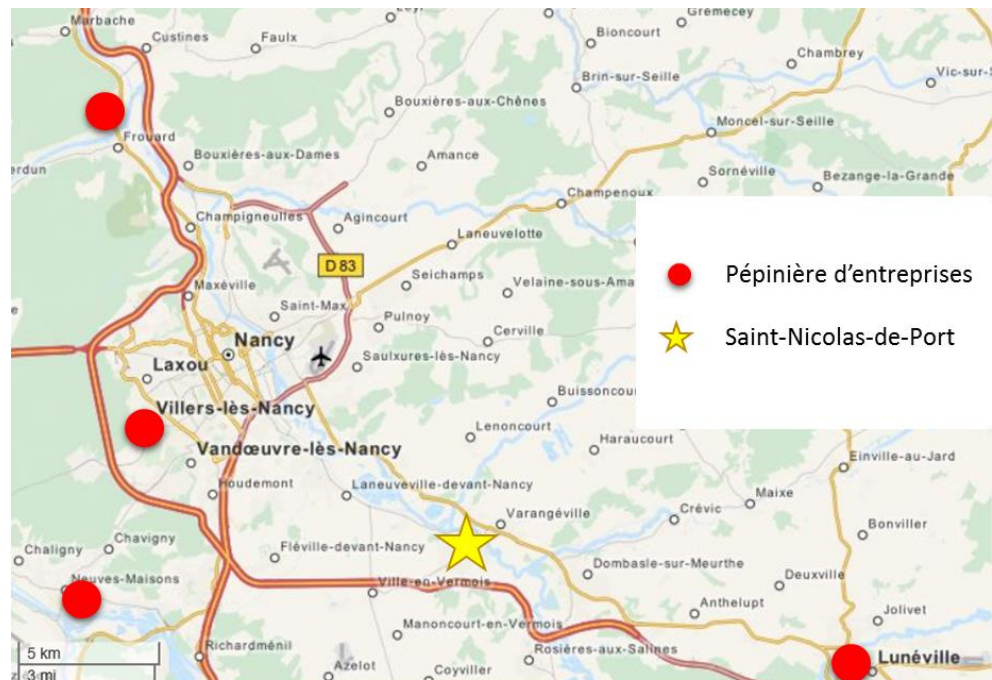
**Figure 20 : Evolution des créations d'établissements**

(Source : [http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/DL/DEP/54/COM/DL\\_COM54483.pdf](http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/DL/DEP/54/COM/DL_COM54483.pdf))





Mais parmi ces entreprises, il y en a également de nombreuses qui ferme leur portes. Par exemple, la société RIVA, présente depuis 26 ans sur le site a été liquidé en février 2013. Ainsi, la zone du Champy est un site privilégié pour accueillir des entreprises, mais la création d'une structure de soutien, de type pépinière d'entreprises, serait utile aux entrepreneurs pour pouvoir faire perdurer leur société. Cela pourrait aussi inciter plus d'entrepreneurs ayant le projet de créer une nouvelle entreprise à passer à l'acte s'ils peuvent s'appuyer sur ce type de structure. D'autant plus que la création d'entreprise dans la commune repose surtout sur les auto-entrepreneurs qui sont nombreux à Saint-Nicolas-de-Port puisqu'ils possèdent 65% des établissements de la ville. De plus, redynamiser économiquement la zone du Champy contribuera aussi à rapprocher lieu de travail et lieux d'habitat dans la commune résidentielle de Saint-Nicolas-de-Port, conformément aux objectifs du SCoTSud54.



**Figure 21 : Localisation des pépinières d'entreprises autour de Nancy**  
(Source : OpenStreetMap, réalisation : Amélie LENOIR)

On observe qu'au Sud-Est de Nancy, seule la ville de Lunéville possède une pépinière d'entreprises. La commune de Saint-Nicolas-de-Port est à mi-chemin entre ces deux grandes villes, ce qui constitue un avantage pour son développement économique. La zone du Champy est donc plus proche de Nancy et elle est bien desservie par les réseaux de communications. Même si Nancy représente une forte concurrence pour les territoires qui l'entourent,



cette ville étudiante possède aussi un grand nombre de personnel qualifié puisque 43,9% de la population est diplômé du baccalauréat ou d'un diplôme de l'enseignement supérieur et les cadres et professions intellectuelles supérieures représente 17% des actifs. Ainsi, le secteur de l'innovation peut être porté par professionnels qui pourront concrétiser leur projet et être aidés dans leur réalisation par une pépinière d'entreprises aux abords de Nancy.

### C) Améliorer l'offre des équipements pour la population

Les désirs de la population demeurant dans une commune résidentielle comme Saint-Nicolas-de-Port repose en grande partie sur les équipements qu'elle utilise pendant son temps de loisir.

#### 1) Faciliter la pratique du sport

La commune possède un nombre important d'associations sportives, mais le nombre de salle de sport est limité puisque l'on compte deux salles de sport collectif réunis dans le complexe sportif, une salle de sport de combat et une salle de danse. Ces salles accueillent donc un grand nombre d'utilisateurs et voit leur carnet de réservation saturé. On peut le constater avec le club de karaté dont les cours se répartissent entre le complexe sportif et la salle de combat, et pouvant se terminer à 22h00. Mais le complexe sportif connaît lui aussi des difficultés pour satisfaire toutes les demandes de réservations pour les cours de sport des clubs de basketball, de handball, de badminton... De plus, ce complexe sportif accueille aussi les soirées de certains clubs, comme les soirées zumba, ainsi que diverses manifestations qui peuvent s'étaler sur plusieurs jours, comme c'est le cas pour le Salon du Brasseur ouvert pendant deux jours. La fréquentation du complexe sportif est donc intense et la création de salles supplémentaires serait nécessaire pour pouvoir répartir les activités, pour que tout le monde puisse pratiquer son sport favori à des plages horaires moins contraignantes.

De plus, certains clubs de sport se sont récemment créés mais ils ne peuvent pas pratiquer leur activité dans la commune. On peut le voir notamment pour les cours de body gym et de zumba qui se déroulent dans la salle des sports de la commune voisine, Varangéville. La création de nouvelles salles de sport permettra aux habitants d'exercer plus facilement leur sport et de nouvelles associations pourront se créer et avoir un espace adapté à leurs pratiques. Ainsi





l'offre de loisir sportif sera apte à s'élargir pour pouvoir répondre au maximum aux envies des gens. Et ces activités seront situées à proximité du lieu de résidence des habitants qui ne seront plus forcés d'aller pratiquer leurs activités ailleurs. La zone du Champy semble être un emplacement idéal pour accueillir de nouvelles salles car elle est facilement accessible et en centre-ville.

## 2) Fournir des espaces adaptés aux activités culturelles et festives.

L'étude des équipements sportif a montré le rôle multifonctionnel du complexe sportif qui en plus d'être une salle des sports est aussi occasionnellement une salle des fêtes accueillant des manifestations diverses regroupant un nombre de visiteurs important. La commune possède néanmoins une salle des fêtes, mais ses dimensions modestes ne permettent d'assurer le bon déroulement de telles manifestations. Un exemple étonnant est donné par le foyer des aînés qui se réunit pendant l'été tous les lundi après-midi dans la salle des fêtes alors que leur repas dansant a lieu une fois par an dans le complexe sportif. Par ailleurs, le besoin de construire une nouvelle salle des fêtes a été évoqué lors d'une réunion du Conseil Municipal en juin 2013 et elle est jugée « inadaptée, petite et vite saturée » par le Maire de la commune. De plus, la réservation de salle pour l'organisation d'une fête privée peut s'avérer difficile pour les habitants de la commune du fait du manque de place et du manque de salle car en plus de la salle des fêtes, seule la salle de banquet du club de tir sportif peut être réservée. Ainsi, la construction d'une salle des fêtes supplémentaire et de plus grande taille serait nécessaire pour les activités festives des habitants et pour assurer le déroulement des manifestations de plus grande ampleur. De plus, cela permettrait de délester le planning chargé du complexe sportif qui pourrait contenter plus les demandes des clubs sportifs.

La localisation de cette salle sur la zone du Champy est aussi stratégique car elle serait voisine du pôle culturel et artistique qui est le projet de la municipalité. La maison des associations actuelle doit être déplacée car les bâtiments fissurés risquent de s'effondrer de par leur présence sur une zone à risques d'affaissements dus à la dissolution du sel qui est lié à l'exploitation salifère. Les associations seront donc déplacées dans un ancien bâtiment industriel rénové. Ce bâtiment accueillera 15 à 20 associations dont l'école de musique comptant 240 élèves, et les activités de danse, de théâtre et d'arts plastiques. Ainsi ce pôle sera dédié à la l'expression artistique et sera apte à accueillir des manifestations lié à ce thème. La localisation de ce pôle sur la zone d'activité du Champy permettra à ces clubs de pratiquer leur loisir sonore sans trop





déranger le voisinage. De plus, l'association d'aide à la réinsertion, l'Envol, est déjà présente sur le site. Elle pourra ainsi bénéficier de la présence des autres associations en étant spatialement proche, ce qui peut être propice aux échanges. La friche industrielle du Champy pourrait alors être un véritable lieu de vie en devenant un lieu de rencontre et de mixité.

En conclusion, la réhabilitation de la friche industrielle du Champy tentera d'atteindre l'objectif de reconvertir cet espace délaissé en un lieu de vie attractif et dynamique du point de vue économique mais aussi associatif. Il répondra ainsi aux besoins de la population grandissante de la commune en améliorant le cadre de vie, la pratique du sport et l'organisation des multiples manifestations. L'implantation de salle de sport et d'une salle des fêtes sur la zone du Champy se justifie aussi par le fait que le site est en zone inondable et ne peut donc pas accueillir de logements ou d'ERP sensible.

### III. Proposition d'aménagement

#### A) Présentation globale du projet



Figure 22 : vue aérienne de la friche industrielle  
(Source : <http://www.geoportail.gouv.fr/accueil>)

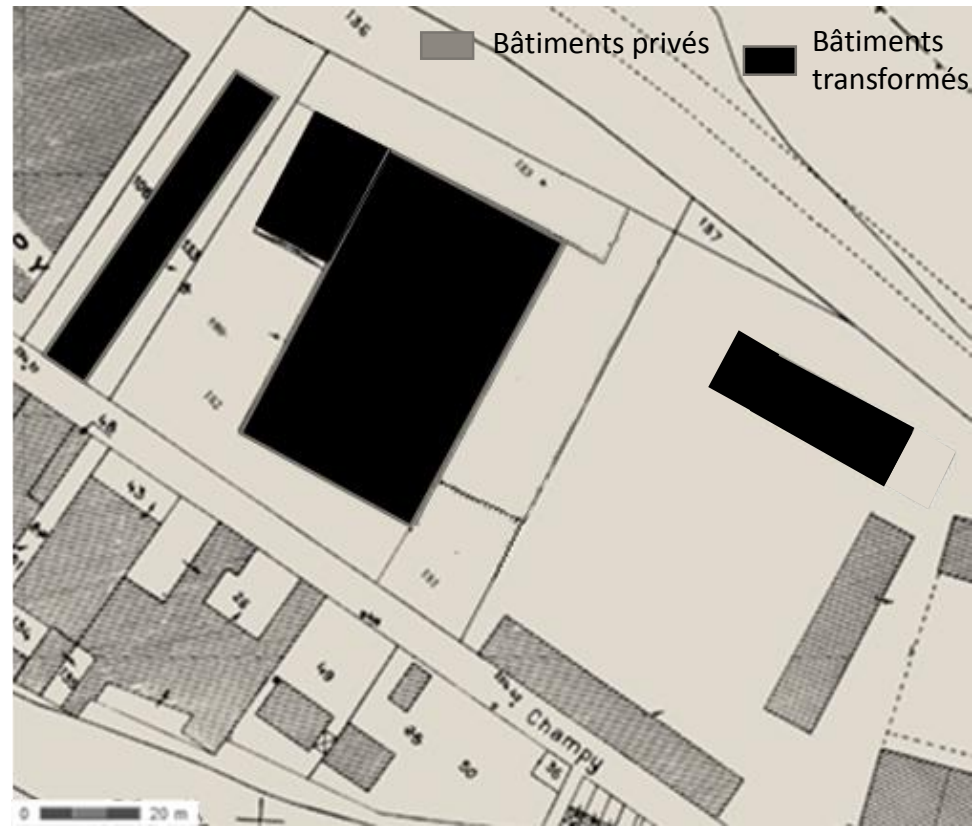


Figure 23 : Plan masse correspondant au projet  
(Source : <http://www.geoportail.gouv.fr/accueil>)

Le projet se compose de quatre bâtiments qui accueilleront le pôle culturel, une salle des fêtes et une annexe, deux salles de sport et une pépinière d'entreprise.

Le pôle culturel prendra place dans un long bâtiment à deux étages de 1200m<sup>2</sup> qui était occupés auparavant par des bureaux dont les garages adjacents seront détruits. La salle des fêtes, avec son annexe, occupera le bâtiment en face. Celui-ci comportera également deux salles de sport. Ce bâtiment correspond à l'ancienne usine de filatures et sa superficie finale sera de 1875m<sup>2</sup>. Le dernier bâtiment, d'environ 800 m<sup>2</sup> sera utilisé par la pépinière d'entreprises et il se positionnera au niveau de la dalle qui sera démolie au profit de la création d'un parking et d'espaces verts.

Ainsi, le pôle artistique et la salle des fêtes se feront face, ce qui permettra à ces deux espaces de pouvoir interagir lors de l'organisation de manifestation de grande ampleur. De plus la salle des fêtes pourra communiquer directement avec le bâtiment attenant où se tiendra l'annexe aménagée d'une cuisine. Les deux salles de sport et leur vestiaire occuperont ainsi la partie opposée du bâtiment. La pépinière d'entreprise quant à elle sera proche du cabinet de



géomètre et du siège social de la société de compostage ABCDE qui occupent le bâtiment voisin. Mais cette pépinière sera surtout proche de la Zone Industrielle du Champy où sont concentrées les entreprises.

Le reste de l'ancienne dalle sera occupé essentiellement par un parking dont l'accès se fera par la rue du Champy qui longe le bâtiment des garages privés. Cela permettra ainsi de regrouper spatialement ces garages avec le parking situé devant l'entrée principale de la salle des fêtes et des sports. L'espace vert entourera en partie ce grand parking afin qu'il puisse paraître moins monotone.



Figure 24 : la répartition des équipements

(Source : <http://www.geoportail.gouv.fr/accueil> ; réalisation : Amélie LENOIR)







## B) La pépinière d'entreprise

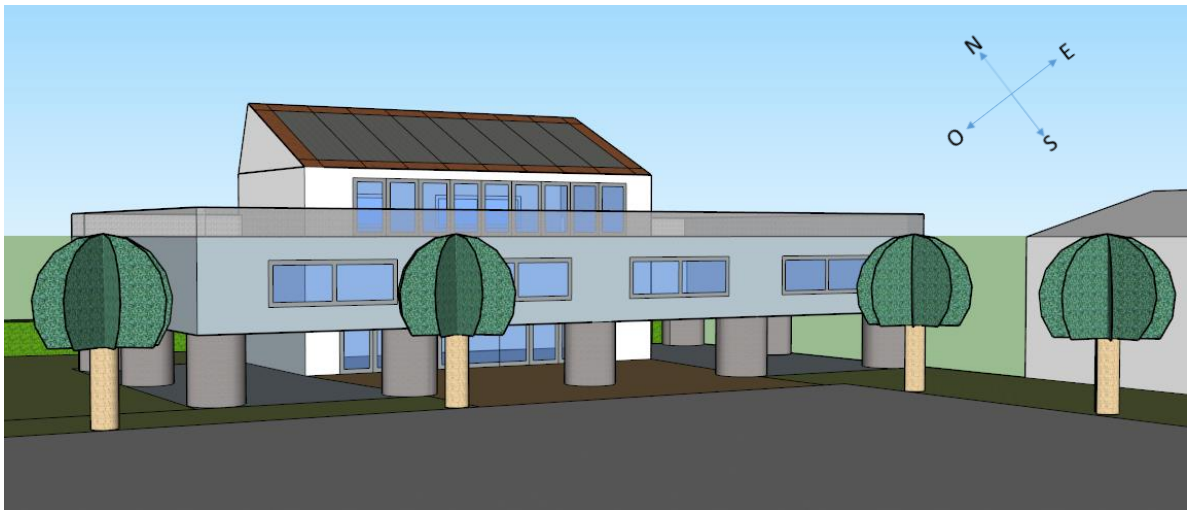


Figure 24 : Modélisation du bâtiment de la pépinière d'entreprises  
(réalisation : Amélie LENOIR)

La pépinière d'entreprise a pour but d'aider les entrepreneurs à développer leur entreprise pour une durée maximale de deux ans en mutualisant les services pour les entreprises qu'elle prend en charge. Elle permet aussi de mettre à disposition des bureaux et des ateliers pour les entreprises. C'est le cas pour la pépinière du pôle Lavoisier à Lunéville qui se compose de 23 bureaux et 15 ateliers dans un bâtiment de 15 000 m<sup>2</sup>. La ville de Saint-Nicolas-de-Port étant moins vaste, la demande de ses entreprises est aussi moins grande. C'est pourquoi la pépinière du Champy doit avoir une dimension moins importante. Avec 800 m<sup>2</sup>, la pépinière pourrait contenir 5 ateliers et 12 bureaux et une salle de réunion. Cette pépinière aura pour rôle de conseiller les entreprises déjà lancées, mais elle pourrait aussi exercer une fonction de couveuse d'entreprises, c'est-à-dire qu'elle aiderait les entrepreneurs à tester leurs projets avant de les concrétiser. Ainsi, on peut espérer dynamiser le site en attirant des investisseurs et en encourageant les jeunes entrepreneurs.

De plus, pour convaincre ces entrepreneurs à venir s'implanter sur ce site, une attention particulière est portée au cadre de vie. En effet, l'orientation du bâtiment permet d'obtenir côté Sud une vue dégagée sur la basilique et côté Sud, il donne directement sur la rivière de la Meurthe. Le bâtiment sera aussi entouré par de la végétation. Pour mettre encore plus en valeur le paysage l'environnant, le bâtiment sera pourvu d'un toit terrasse végétalisé et aménagé en espace détente. Ce toit pourra éventuellement être accessible à tous en devenant une sorte de jardin public pour faire bénéficier au plus grand nombre de cette vue dégagée qui le sera moins au niveau du rez-de-chaussée.



De plus, le bâtiment répondra aux normes du PPRI qui préconise de placer les nouvelles constructions sur pilotis et de placer tout matériel sensible à l'eau cinq centimètres au-dessus de la cote de crue de référence. De plus, en dessous de cette limite, le premier niveau est réputé comme non aménageable pour toute activité professionnelle. Par ailleurs, le bâtiment ne pourra pas excéder 15 m de hauteur conformément au règlement du POS.

En plus de limiter l'exposition des populations face au risque d'inondation, le bâtiment sera également inscrit dans la démarche de développement durable avec des panneaux solaires installés sur le toit face au Sud. Le toit reprendra d'ailleurs l'aspect des toits en shed des bâtiments voisins. De même, tout en étant esthétique, la présence d'un toit végétalisé permet d'améliorer la qualité de l'air en ville et d'améliorer les performances thermique et acoustique en protéger le bâtiment avec une toiture plus étanche. Les matériaux utilisés dans la construction de cet immeuble devront eux aussi être respectueux de l'environnement.

### C) La salle des fêtes et la salle des sports



Figure 25 : modélisation de la salle des fêtes et de la salle des sports dans le bâtiment d'usine réhabilité (réalisation : Amélie LENOIR)



La salle des fêtes et la salle des sport se partage les bâtiments de l'ancienne usine de filature dont seule la partie des bâtiments au toit en shed a été conservée au détriment des extensions sur ses côtés Nord et Sud. En effet son extension plus récente côté sud sera détruite pour permettre la réalisation d'un parking pour les bus qui déposeront des visiteurs sur le site, mais aussi pour les bus appartenant à l'association l'Envol qui auront au moins 5 à 7 places de stationnement réservés. Cette action a un objectif double. Le premier est de pouvoir aider cette association et de la rapprocher du projet qui regroupe sur le même site plusieurs associations. Effectivement, il s'avère que l'association l'Envol se situe presque en face du bâtiment hébergeant le pôle artistique. La présence de leur bus sur le site serait une occasion de manifester concrètement une solidarité entre les associations de la ville. Le deuxième objectif est de désencombrer la rue étroite du Champy qui est néanmoins un lieu de passage, aussi bien pour les voitures que les camions, entre le centre-ville et le supermarché de la zone. Or les bus de l'association ont aussi des places de stationnements réservés sur la voirie ce qui est contraignant pour le passage des usagers.

La destruction des extensions de l'ancienne usine est donc utile à l'association et aux usagers, mais cela permet aussi de remettre en valeur l'architecture particulière des bâtiments industriels. Mais une partie de ce bâtiment a été partiellement touchée par l'incendie de 2007. Son mauvais état suggère qu'il vaudrait mieux démolir également une section de 45 mètres de long sur 15 mètres de large mètres au profit de places de parking supplémentaires devant l'entrée principale du bâtiment et éventuellement.







Figure 26 : état de la partie de l'usine touchée par l'incendie  
(Le 08/05/2014, source : Amélie LENOIR)

Un auvent en verre qui prolongerait le bâtiment et qui permettrait à la lumière de passer au travers pourrait aussi être aménagé. Il constituerait un abri contre les intempéries et protégerait aussi les fumeurs qui sont tenu de fumer à l'extérieur.

Au niveau du toit, le bâtiment sera aussi en accord avec les principes du développement durable en plaçant sur presque l'intégralité de sa toiture exposée au Sud des panneaux solaires. Ainsi, plus de 2 000 m<sup>2</sup> de panneaux pourront être installés ce qui pourrait générer jusqu'à 189 000 kWh par an. Et la partie du toit exposé au Nord sera vitrée de la même façon que lors de sa conception début XXème pour que les salles bénéficient de l'éclairage de la lumière naturelle. De plus, il est généralement conseillé d'éclairer les salles de sport avec une lumière naturelle provenant du haut de la salle pour que les conditions de pratique de sports soient optimales.



Figure 27 : Vue intérieure de l'usine abandonnée  
(Le 08/05/2014 ; source : Amélie LENOIR)

Le passage par un vestiaire est également obligatoire avant d'avoir un accès aux salles de sport, c'est pourquoi le couloir de l'entrée principale sera longé de part et d'autre par deux vestiaires séparant les hommes et les femmes. Par ailleurs, la hauteur sous plafond du bâtiment étant de 4 m 50, certaines disciplines sportives exigent une hauteur minimale de 7 m et elles ne peuvent être exercées ici. C'est le cas pour les sports collectifs tels que le basketball, le volley, le badminton... Mais pour d'autres sports, cette hauteur limite est



rabaissée à 3 m 50. Ainsi la première salle aura pour vocation d'accueillir des sports de combat tel que le judo, le karaté... De plus les clubs qui pratiquent ces sports ont besoin d'une salle supplémentaire pour assurer tous leurs cours. La deuxième salle s'orientera plus sur les activités de fitness, musculation et fournira un lieu adapté pour assurer les cours de zumba et de body gym.

A côté de ces salles se tiendra une grande salle des fêtes de 1 125 m<sup>2</sup>. Sa taille importante est justifiée par le besoin d'organiser des manifestations de grande ampleur sur le territoire de la commune. Elle pourra d'ailleurs fournir ainsi une salle complémentaire pour le pôle artistique. Cette salle possèdera aussi une annexe qui peut servir de salle de banquet et qui comportera une cuisine pour répondre aux attentes des organisateurs d'évènements et des particuliers. Cette salle pourrait aussi être investie par d'autres associations, pour des cours de cuisine en petit effectif. La ville possède déjà un club pour la potée portoise, mais de nouveaux clubs pourraient se créer. Ainsi la salle des fêtes sera apte à accueillir tout type de manifestation.

#### D) Les espaces verts et l'espace de stationnement



Figure 28 : Vue d'ensemble de la friche réhabilitée  
(Source : Amélie LENOIR)

L'implantation de plusieurs infrastructures destinées à accueillir un grand nombre de visiteurs nécessite un espace de stationnement assez important pour pouvoir faire face à l'afflux de ces derniers. D'après le règlement en zone Ux du POS, la pépinière d'entreprise devrait posséder entre 18 et 24 places de



parking. De plus ce règlement indique qu'un arbre doit être planté pour au minimum pour six emplacements. C'est pourquoi l'essentiel de la dalle qui sera détruite, deviendra un parking avec des rangées d'arbres pour le rendre plus attrayant. En plus du parking pour les bus, on trouvera aussi de nombreuses places de parking devant le pôle artistique, en veillant toutefois à ne pas gêner le passage des camions qui pourraient livrer leur cargaison à la salle des fêtes en face. Autour de ces parkings se situera des chemins piétonniers qui garantiront un accès facilité pour tous les usagers. De même, les Personnes à Mobilité Réduite pourront avoir accès au toit terrasse grâce à un ascenseur.

Un espace vert est également prévu principalement à l'arrière des bâtiments, pour qu'au moins 10 % du terrain soit réservé à cet espace. Cet espace vert contribue à améliorer le cadre de vie mais il offre aussi l'opportunité pour les associations de s'approprier le site pour des événements en plein air. Des écrans boisés seront installés autour de cette espace pour masquer le flot des voitures de la départementale.

L'accès à cet espace vert est assuré par une sorte de corridor vert qui longe le cabinet de géomètre et la pépinière. Il permet ainsi aux piétons de rejoindre l'espace vert en arrivant notamment par le centre-ville.

Cet espace vert permet de réintroduire la nature sur la Zone du Champy en valorisant son paysage et en lui apportant un lieu dédié à la détente et à la promenade en plus des nombreux services que le site offre.





## CONCLUSION

La friche industrielle de la zone du Champy s'est longtemps imposée dans le paysage de la commune de Saint-Nicolas-de-Port et elle est devenue une des priorités en matière d'aménagement de la ville. En effet, la commune a le droit de préemption sur toute la zone, ce qui montre sa motivation pour revaloriser ce site. Même si le site verra s'implanter prochainement un pôle associatif, sa fonction dominante reste celle d'une zone d'activité en lien avec son passé industriel. Mais le site est placé dans une ville à dominante résidentielle et nécessite d'être redynamiser pour permettre d'atteindre les objectifs économique fixés par le SCoT. Dans un même temps, Nancy exerce une forte concurrence en attirant une grande part des activités économiques sur son territoire. Une pépinière d'entreprises pourrait inciter les investisseurs à s'implanter dans la commune, où ils pourront trouver une aide adaptée et personnalisée. La zone du Champy serait donc un lieu d'accueil pour l'implantation des entreprises mais d'un point de vue spatial, ce développement du nombre d'entreprise sur le site même serait limité, de par sa localisation sur une île, mais aussi à cause des nombreuses contraintes qui s'exerce sur le site, surtout lié au risque d'inondation. L'implantation des activités de loisir culturel ou sportif pourrait constituer une autre voie pour redynamiser la zone, mais aussi le centre-ville tout proche. Ainsi l'espace de la friche industrielle permettrait de créer un vaste lieu de vie qui attirerait la population à venir résider dans la commune. Dans la pratique, la rénovation des bâtiments sur la zone du Champy se heurte aussi à un autre problème. Il est fort probable que ces vieux bâtiments renferment de l'amiante en plus des tuiles de fibrociments qui y sont visible. La réhabilitation de ces bâtiments devra donc passer par un processus de désamiantage qui est très coûteux. La commune manque alors de moyen pour pouvoir s'attaquer à l'ensemble des bâtiments et d'autres projets sont aussi en cours dans différente partie de la ville.





## Bibliographie

DATAR, La Réhabilitation des friches industrielles, La documentation française, 1991, 45p.

### Documents :

Révision Partille du PPRI de la vallée de la Meurthe, Règlement

Règlement applicable à la zone Ux

Etude de définition de la stratégie économique du Sud54

DOO du SCoTSud54

PADD du SCoTSud54

Saint-Nicolas-de-Port, guide pratique 2013

### Sites internet :

La région Lorraine – tableau de bord de l'économie régionale – Portail cci, 01/05/2014,

URL : <http://www.cci.fr/web/territoires/tdbcrci/region?idr=466>

La lorraine et l'industrie minière, une histoire, 01/05/2014, URL : <http://defigrandesecoles.lexpress.fr/icn-nancy/2013/02/25/la-lorraine-et-lindustrie-mini%C3%A8re-une-histoire/>

Jalons pour l'histoire du temps présent, 01/05/2014, URL : <http://fresques.ina.fr/jalons/fiche-media/InaEdu01164/l-aide-de-l-etat-a-la-reconversion-industrielle-de-la-lorraine.html>

Insee Lorraine – résumé, 01/05/2014, URL :

<http://www.insee.fr/fr/regions/lor/default.asp?page=faitsetchiffres/presentation/presentation.htm>

Communauté de communes du Sel et du Vermois, (02/05/2014), <http://www.cc-seletvermois.fr/-La-Communaute-de-Communes-.html>

CCI, 02/05/2014 <http://www.nancy.cci.fr/uploads/files/CHIFFRES%20CLES%20LUNEVILLOIS.pdf>

INSEE, 01/05/2014 [http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/DL/DEP/54/COM/DL\\_COM54483.pdf](http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/DL/DEP/54/COM/DL_COM54483.pdf)

INSEE, 01/05/2014 [http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/RS/DEP/54/COM/RS\\_COM54483.pdf](http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/RS/DEP/54/COM/RS_COM54483.pdf)

Saint Nicolas Perspectives, 10/05/2014, <http://saintnicolasperspectives.blogspot.fr/2012/03/nouveau-centre-commercial-saint-nicolas.html>

Site officiel de la commune, <http://www.saintnicolasdeport.com/fr/information/5561/tourisme>

Règlement pour les salles multisports, 10/05/2014,

[http://www.aires.asso.fr/IMG/pdf/guide\\_gymnase\\_ANNEXES.pdf](http://www.aires.asso.fr/IMG/pdf/guide_gymnase_ANNEXES.pdf)

MJC de saint Nicolas de port, 12/05/2014, <http://mjc-saintnicolasdeport.org/wordpress/wp-content/uploads/2014/02/AUJOURDHUI-DEMAIN.pdf>





14/05/2014 [http://www.club-partenaires.eu/wp-content/uploads/2011/11/Les-Tablettes-Lorraines\\_2011-07-04.pdf](http://www.club-partenaires.eu/wp-content/uploads/2011/11/Les-Tablettes-Lorraines_2011-07-04.pdf)

EDF ENR, 15/05/2014 <http://www.edfenr.com/faq-sur-le-photovoltaique/panneaux-photovoltaique-et-energies-nouvelles/quelle-quantite-d-energie-produit-un-panneau-solaire-de-1-m-f27-1.aspx>





## Index des sigles

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs

ZA : Zone d'Activités

PME : Petites et Moyennes Entreprises

ZI : Zone Industrielle

ERP : Etablissements Recevant du Public

BRGM : Bureau des Recherches Géologiques et Minières

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique

POS : Plan d'Occupation des Sol

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondations

SARL : Société A Responsabilité Limitée

PMR : Personnes à Mobilité Réduite

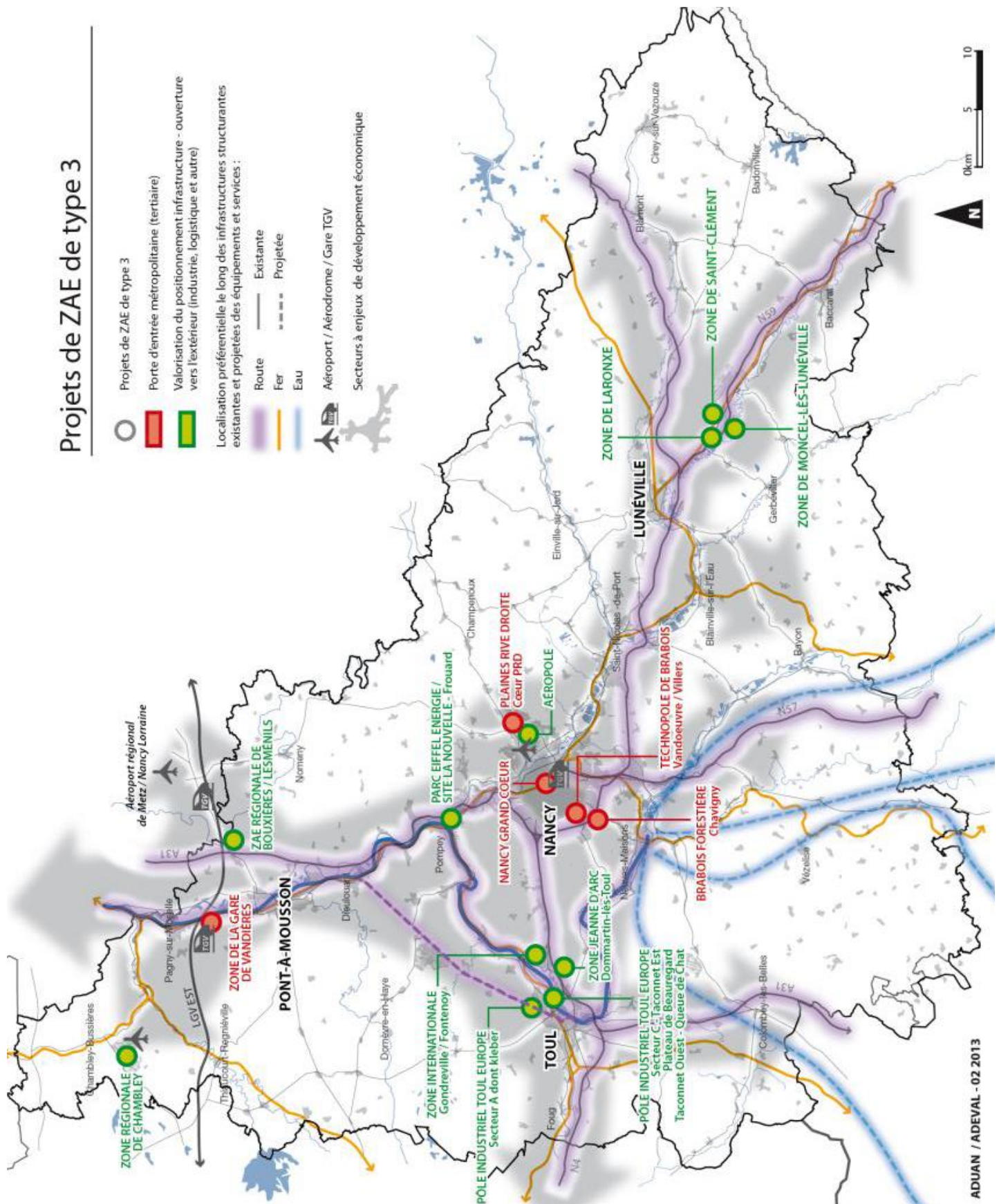




## Annexes

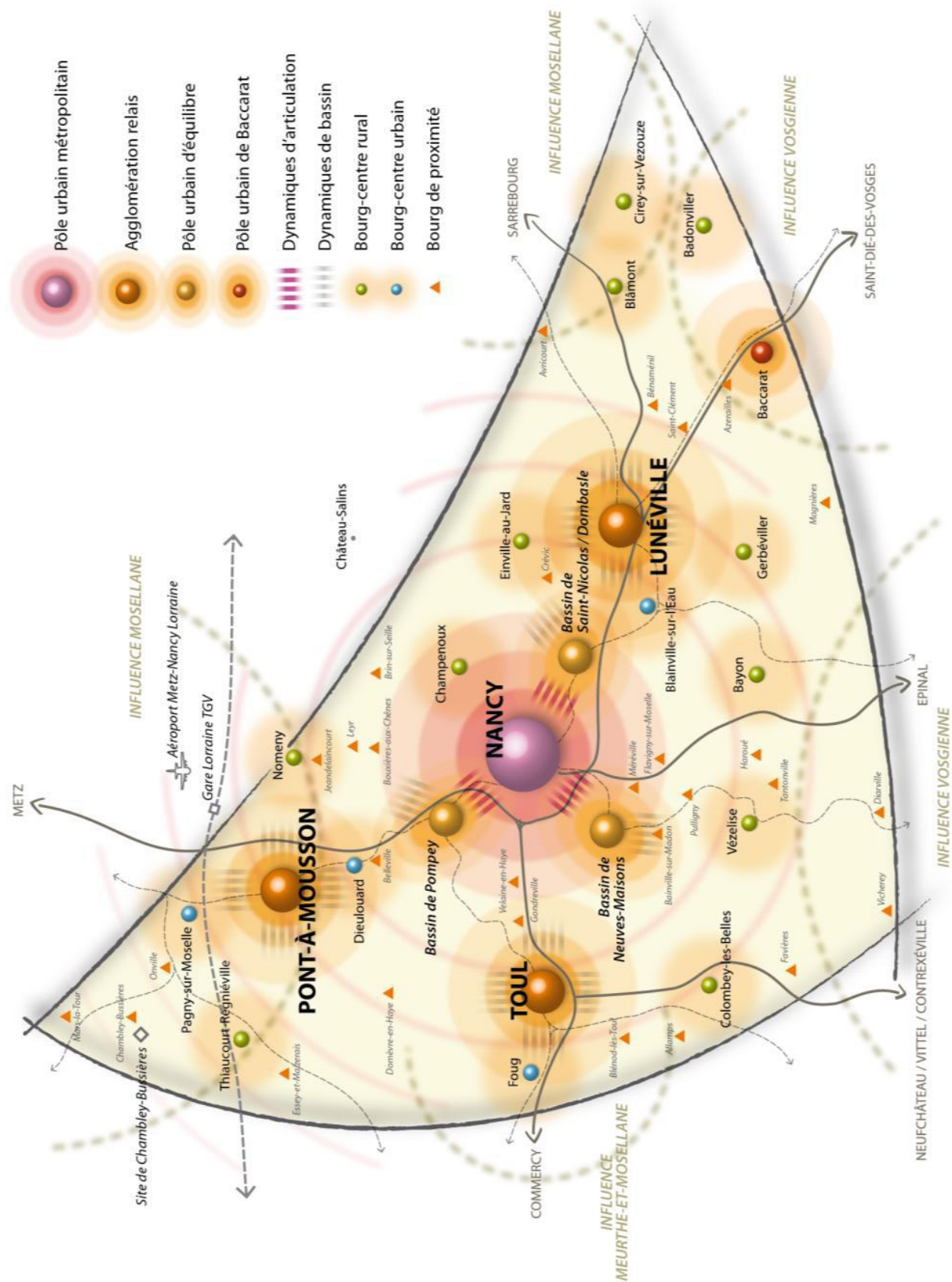


Carte issue du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoTSud54





## > Renforcer le maillage territorial







### **Annexe 3 : LISTE DES ENTREPRISES DE LA ZONE DU CHAMPY**

AMENAGEMENTS PAYSAGERS : **LM PAYSAGES**, ZI du Champy – BP 37

CARROSSERIES : **MECAVIA**, 11 rue du Champy

CAVISTE : **OENO TECH**, 9 place Jean Jaurès, ZI du Champy

COMPOSTAGE DE DECHETS ORGANIQUES ET SEMENCES : **A B C D E**, 4 rue du Champy

COMPOSTAGE DE PRODUITS ORGANIQUES : **NANCY COMPOST**, 4 rue du Champy

DIAGNOSTIC IMMOBILIER / GEOMETRE EXPERT : **CABINET Giles PIQUARD**, 4 rue du Champy

RENOVATION : **SAS RIVA**, rue du Champy, ZI du Champy

RESTAURATION : **LA PETITE FILATURE**, 9 place Jean Jaurès, zone du Champy

SIGNALETIQUE PUBLICITAIRE ET DECORATION : **AFP SIGNAL**, 4 rue du Champy

SUPERMARCHES : **LIDL**, rue du Champy

TRAVAUX D'ETANCHEITE ET REVETEMENT DE SOL: **ARREBA**, 2bis rue du Champy, ZI du Champy

ISOLATION, COUVERTURE, ETANCHEITE : **ISOL'Expert**, ZI du Champy

TRAVAUX PUBLICS : **RACIBOR PERE & FILS**, 23 rue du Champy

VITRERIE/ MIROITERIE/ DECORS SUR VERRE : **SIGNAL DECOR**, 13 rue du Champy

AUTRES : **RPV signal**, ZI Champy ; **PVB**, ZI Champy





## Table des matières

<a href="#">Avertissement</a>	2
<a href="#">Remerciements</a>	3
<a href="#">Introduction</a>	6
<a href="#">I. Diagnostic territorial</a>	7
<a href="#">A. Localisation de la commune de Saint Nicolas de Port et son contexte géographique</a>	7
1) <a href="#">La situation géographique de la ville</a>	7
2) <a href="#">L'influence de la métropole nancéenne</a>	8
3) <a href="#">Les communes du Sel et du Vermois</a>	11
<a href="#">B) Les caractéristiques de Saint Nicolas de Port</a>	12
1) <a href="#">L'aspect sociodémographique de la ville</a>	12
2) <a href="#">La fonction principalement résidentielle de la commune</a>	14
3) <a href="#">La situation économique actuelle</a>	16
4) <a href="#">L'attrait touristique et historique de la ville</a>	18
<a href="#">C) La zone du Champy</a>	19
1) <a href="#">L'historique industriel du site</a>	19
2) <a href="#">La description du site</a>	19
3) <a href="#">Les contraintes de la zone du Champy</a>	22
<a href="#">II. Les enjeux du projet</a>	25
<a href="#">A) Revaloriser le paysage de la zone du Champy</a>	25
<a href="#">B) Dynamiser économiquement la zone et la ville</a>	26
<a href="#">C) Améliorer l'offre des équipements pour la population</a>	28
1) <a href="#">Faciliter la pratique du sport</a>	28
2) <a href="#">Fournir des espaces adaptés aux activités culturelles et festives</a>	29







III. <u>Proposition d'aménagement</u> .....	30
A) <u>Présentation globale du projet</u> .....	30
B) <u>La pépinière d'entreprise</u> .....	33
C) <u>La salle des fêtes et la salle des sports</u> .....	34
D) <u>Les espaces verts et l'espace de stationnement</u> .....	37
<u>CONCLUSION</u> .....	39
<u>Bibliographie</u> .....	40
<u>Index des sigles</u> .....	42
<u>Annexes</u> .....	43
<u>Table des matières</u> .....	47





**POLYTECH<sup>®</sup>**  
**TOURS**

Département Aménagement

**35 allée Ferdinand de Lesseps**  
**37200 TOURS**

LENOIR Amélie

Stage de découverte

DA3 – 2013

## Réhabilitation de la friche industrielle du Champy

Création d'un pôle artistique, sportif et économique

**Résumé :** La friche industrielle de la zone du Champy se situe au Sud-Est de Nancy. Son histoire a été marquée par les usines qui s'y sont implanté, notamment l'usine de filatures à partir du début du XXème siècle. Elle a ainsi marqué le paysage de ce site au niveau de son architecture. Cette friche possède également de nombreux avantages de par sa localisation sur une île à côté du centre-ville et de la route départementale qui la relie directement à Nancy. De plus, les entreprises ont toujours été présentes sur ce site qui possède une certaine lisibilité grâce à son histoire. Mais ce site a perdu une grande partie de ses entreprises suite à un dégât des eaux et le paysage dégradé des bâtiments en ruine n'est pas attractif pour la population. L'objectif de ce projet est donc de redynamiser la zone du Champy d'un point de vue économique et de revaloriser le paysage pour offrir aux habitants un véritable lieu de vie aux abords du centre-ville. Pour cela, la création d'une pépinière d'entreprises pourrait attirer les entrepreneurs et la réalisation d'une salle des fêtes et de salles des sports en complément d'un pôle artistique sur le même site pourrait lui insuffler un nouveau souffle et offrir une seconde vie à cette friche industrielle.

**Mots clés :** friche industrielle, pépinière d'entreprises, salle des sports, salle des fêtes