

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION D'EPINAL  
COMMUNE DE THAON-LES-VOSGES**

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GRAND EST**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE  
PUBLIQUE**

**CREATION D'UNE RESERVE FONCIERE SUR LE SITE DE L'ANCIENNE  
BLANCHISSERIE ET TEINTURERIE DE THAON**



**NOTICE EXPLICATIVE**

# SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
I . GENERALITES .....	7
II. DESCRIPTION DU PERIMETRE DE LA RESERVE FONCIERE .....	8
1. Présentation et historique de l'occupation de ce périmètre .....	9
2. Présentation des occupations actuelles au sein du périmètre de la réserve foncière .....	12
3. Des contraintes variées et des atouts doivent être pris en compte à raison de ces diverses occupations et de la localisation du site : .....	15
3.1. Des contraintes fortes pèsent sur le projet de reconversion de la friche industrielle de la BTT .....	15
3.1.1. Le site de la BTT est une friche industrielle sur lesquelles diverses pollutions ont été recensées par voie documentaire mais dont l'ampleur n'est pas connue à ce jour. ....	15
3.1.2. Un bâti dégradé et dangereux : .....	19
3.1.3. Les bâtiments dégradés de la BTT avoisinent des immeubles en bon état occupés à vocation d'habitat, industrielle ou commerciale. ....	20
3.1.4. L'eau entoure et traverse le site de la BTT ce qui contraint la reconversion. ....	21
3.2. La friche industrielle de l'ancienne usine de la BTT comporte de nombreux atouts à exploiter : .....	23
3.2.1. La friche de la BTT est immédiatement voisine du parc de la Rotonde et du bâtiment de la Rotonde protégé en qualité de monument historique. ....	23
3.2.2. L'eau, partie intégrante du site de la BTT et de son fonctionnement, est également un atout pour la requalification de la friche. ....	24
III. UNE RESERVE FONCIERE AU SERVICE DES ENJEUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL.....	25
1. Le cadre juridique de la réserve foncière est particulièrement adapté aux enjeux d'aménagements complexes : .....	26
2. Le choix de la création d'une réserve foncière est lié à la complexité des occupations actuelles et passées du site et à l'ampleur du projet d'aménagement .....	27
IV LE PROJET DE CREATION D'UNE RESERVE FONCIERE S'INSCRIT EN PARTIE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME COUVRANT LE SECTEUR.....	31
1. Compatibilité avec le SCOT.....	31
2. Le Plan Local d'Urbanisme de THAON-LES-VOSGES devra être adapté au projet de zone économique et naturelle.....	34

V. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET DE RESERVE FONCIERE.....	38
1. Une atteinte faible à une activité économique en fonctionnement et à de l'habitat .....	38
2. Les avantages multiples et l'intérêt général du projet.....	38
2.1. Amélioration substantielle du cadre de vie des riverains : .....	38
2.2. La création d'un nouveau pôle économique pour participer au renouveau économique du territoire : .....	39
2.3. La revalorisation des berges de la Moselle et du plan d'eau en amont du site va contribuer à l'amélioration du bon état de l'environnement et à la qualité de la zone d'activités.	39

## **PREAMBULE – FINALITES POURSUIVIES ET NATURE DE LA PROCEDURE**

- I. L'EPFGE, Etablissement Public Foncier de Grand Est, a été chargé par la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION D'EPINAL (CAE) en lien avec la commune de THAON-LES-VOSGES de procéder à l'acquisition par voie d'expropriation d'un ensemble de parcelles en vue de constituer une réserve foncière.

Cette réserve foncière va permettre de mettre en œuvre un projet d'aménagement sur le territoire communal de THAON-LES-VOSGES : par la reconquête de vastes espaces ayant par le passé accueilli la BLANCHISSERIE TEINTURERIE DE THAON (BTT) dont l'activité est aujourd'hui terminée. Il s'agit de créer une nouvelle centralité à vocation économique, en périphérie de laquelle les zones bordant la Moselle seront rétablies dans leur vocation naturelle.

La CAE, en lien avec la commune de THAON-LES-VOSGES ambitionne en effet de requalifier cette friche industrielle située en bordure de la Moselle et de redonner un nouvel usage à ce vaste espace laissé pour l'essentiel à l'abandon.

Une grande partie du site concerné par cette réserve foncière est occupée par des bâtiments délaissés et en ruine, qui constituaient l'ancienne usine BTT, mais également par des équipements hydrauliques ayant permis la desserte en eau et en énergie de l'activité de blanchisserie et de teinturerie industrielle. Des pollutions dans le sol et le sous-sol sont suspectées, suspicion essentiellement confortée par des études documentaires, leur cause réside dans le process industriel qui recourait largement à des produits chimiques sans aucune précaution vis-à-vis de l'environnement. Des zones d'entreposage sauvages de déchets et des activités irrégulières continuent aujourd'hui de contribuer à cette pollution des milieux.

Les bâtiments principaux de la BTT avoisinent des entreprises industrielles en activités (VISKASE, ANETT) ou encore quelques habitations regroupées en partie centrale. Le site se situe également en périphérie immédiate du bâtiment de la Rotonde.

**Compte-tenu des enjeux d'importance pour la commune de THAON-LES-VOSGES et la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION D'EPINAL de requalifier ce foncier limitrophe du centre-ville et de sa richesse patrimoniale dans un but de développement économique, alors que l'occupation industrielle successive a été défailante à traiter les sources de pollutions et que des occupations irrégulières sont génératrices de pollutions et d'insécurité, il est nécessaire de procéder à l'acquisition des parcelles concernées sous la forme d'une réserve foncière avant de finaliser le projet d'aménagement. Cela est d'autant plus nécessaire à raison de la très forte sensibilité de la ressource en eau omniprésente dans le fonctionnement et le paysage de la BTT.**

En effet, la nécessité pour les collectivités publiques de maîtriser les coûts de reconversion de ce site d'importance impose d'avoir une connaissance précise de son état environnemental au sens large et d'adapter le projet de réaménagement en considération des coûts de remise en état des sols et sous-sol optimisée, de l'étude précise des circulations hydrauliques maillant le site et des

responsables des activités irrégulières actuelles. Seule la maîtrise foncière permet de mener l'ensemble des études et sondages préalables à la conception du projet, sur un site de près de 53 ha.

L'« Objectif ZAN » ( zéro artificialisation nette - inscrit au plan biodiversité présenté par l'État en 2018) vise principalement à freiner l'artificialisation des terres et le cas échéant, d'en renaturer certaines. Atteindre cet objectif nécessite à l'échelle nationale un programme ambitieux, dont la modification des règles d'urbanisme locales afin de favoriser le recyclage foncier, le renouvellement urbain et la densification de l'occupation du sol, la renaturation des espaces artificialisés laissés à l'abandon (friches).

II. **Le présent dossier soumis à enquête publique a par conséquent été élaboré conformément à l'article R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de constituer une réserve foncière.** A l'issue de la procédure d'enquête publique qui est menée en application des articles L. 110-1 et R.111-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le préfet est susceptible de prononcer par arrêté, l'utilité publique du projet de réserve foncière, préalable au prononcé d'une mesure d'expropriation.

La présente notice expose la nature, le contexte et les motifs du projet d'aménagement porté par les collectivités publiques, présente le site concerné par la demande de déclaration d'utilité publique dans ses différentes contraintes et atouts. Elle démontre en quoi l'acquisition de ces parcelles répond aux besoins identifiés en termes de développement économique à l'échelle intercommunale et à la requalification des espaces naturels en frange de la friche délaissée. Ce projet de réserve foncière, présente ainsi une utilité publique certaine et constitue un préalable nécessaire à la conception optimisée du projet d'aménagement.

La procédure de déclaration d'utilité publique est régie par les dispositions du Code de l'expropriation, et notamment par ses articles L.110-1 et suivants. Aux termes de l'article L. 1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

*« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».*

Par ailleurs l'article R.131.14 du Code de l'expropriation précise que :

*« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».*

Ainsi, le présent dossier fera l'objet d'un second volet, le dossier d'enquête parcellaire. A l'issue de cette enquête, le préfet est susceptible de désigner par l'adoption d'un arrêté de cessibilité l'ensemble des parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet.

## I . GENERALITES

La CAE, issue de la fusion de plusieurs Communautés de Communes, regroupe 78 communes représentant une population de 111 259 habitants. La création des zones d'activités économiques ressort de la compétence de cette intercommunalité.

La commune de THAON-LES-VOSGES est située dans la vallée de la Moselle, en zone de plaine du Département des VOSGES. Sa population est relativement stable autour de 9000 habitants.

C'est au titre de leurs compétences respectives, notamment en matière de développement économique, d'aménagement du territoire et de politique de la ville que la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION D'EPINAL et la commune de THAON-LES-VOSGES se sont intéressées au périmètre concerné par le présent projet, ainsi qu'à la définition de nouveaux projets sur ces emprises en tenant compte notamment des orientations définies par le SCOT DES VOSGES CENTRALES s'agissant de la consommation foncière à vocation économique.

Le site de la BTT est également situé pour une très petite portion sur le territoire de la commune voisine de CHAVELOT.

L'intérêt porté par ces collectivités locales à ce périmètre s'inscrit également dans le cadre d'une politique globale de requalification et de reconversion des friches héritées du passé industriel lorrain.

Les collectivités ont depuis longtemps identifié ce périmètre comme étant un secteur à enjeux pour redynamiser leur territoire et pour répondre à de nouvelles orientations, en vue d'une restructuration et d'un réaménagement global. Ces orientations sont en partie traduites dans les documents d'urbanisme.

La commune de THAON-LES-VOSGES et la CAE ont souhaité confier à l'Etablissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE) le soin de procéder à l'acquisition amiable et à défaut par voie d'expropriation des parcelles constituant la friche de la BTT.

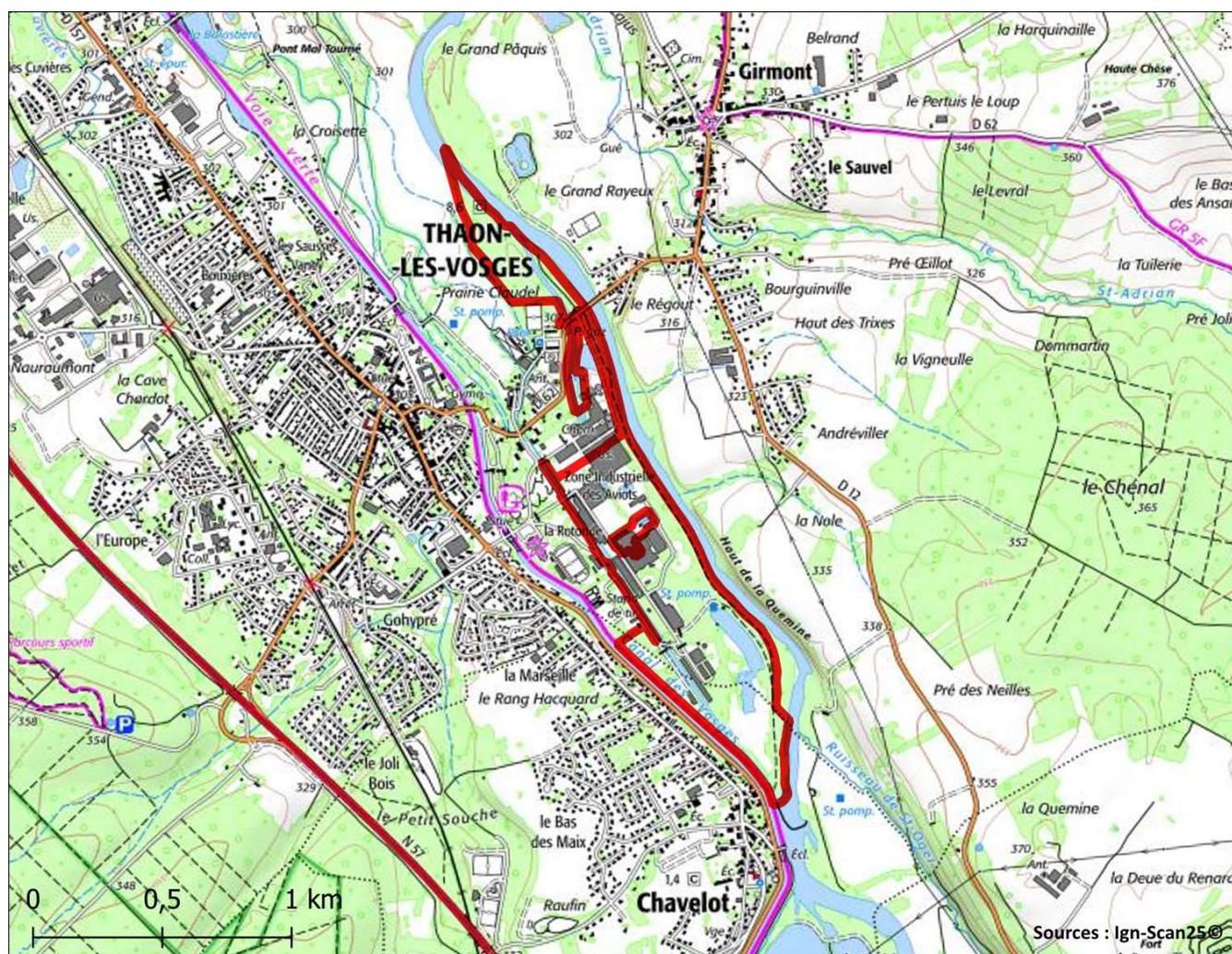
A cet effet une convention foncière n° VO10E020601 a été signée le 5 juillet 2023 et un avenant n°1 en date du 26 mars 2024.

Dans la mesure où l'acquisition amiable des parcelles n'a pas abouti, et que l'absence de maîtrise foncière empêche de concevoir le projet final, au vu de la montée du besoin de nouveaux terrains pouvant accueillir les activités économiques de l'agglomération dans un contexte « ZAN », l'EPFGE a décidé en accord avec les deux collectivités locales d'engager une procédure d'expropriation en vue de créer une réserve foncière sur ce site à requalifier.

## II. DESCRIPTION DU PERIMETRE DE LA RESERVE FONCIERE

Le périmètre concerné par le projet de réserve foncière est localisé en bordure Est de la commune de THAON-LES-VOSGES ; le site autrefois occupé par la BLANCHISSERIE ET TEINTURERIE de THAON (BTT) représente une superficie de 53 hectares environ, encadré par la Moselle à l'Est, par le canal de dérivation de cette rivière et la rue des Aviots à l'Ouest.

L'extrait ci-dessous permet de localiser ce périmètre au sein de la commune.



L'environnement urbain et naturel immédiat est sensible : on y observe la place de la Rotonde et le bâtiment de la Rotonde classé monument historique, une zone d'habitat, une zone humide et boisée, un cours d'eau, la Moselle.



Vue aérienne Site de la BTT

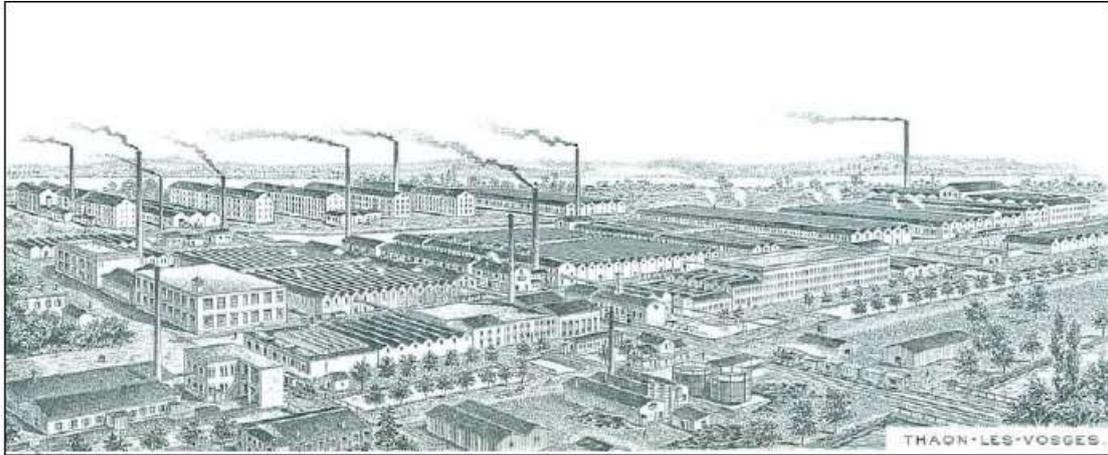
Source : Photos EPFGE 2021

## **1. Présentation et historique de l'occupation de ce périmètre**

### Une aventure industrielle de plus d'un siècle

C'est après la guerre de 1870 que la Blanchisserie et Teinturerie de THAON (BTT) est créée sur des prairies inondables en bordure de la Moselle, par des Alsaciens optant pour la nationalité française. L'usine est rapidement opérationnelle, par apport de matériel en provenance d'usines alsaciennes (éléments du blanchiment et matériel de teinture), ce qui permet une ouverture dès septembre 1873. Les besoins en main d'œuvre provoquent un fort accroissement de la population de la commune de THAON alors que l'usine BTT connaît un fort développement jusqu'à la veille de la première guerre mondiale. Y sont produits des tissus de cotons blancs, teintés, imprimés.

L'activité reprend dès 1919 à la faveur des débouchés en Afrique et Moyen-Orient (marché colonial). Les investissements se poursuivent au bénéfice de nouveaux procédés de teinture et de blanchiment.



*Vue de l'usine entre 1900 et 1910*

La crise de 1929 oblige à des restructurations et la seconde guerre mondiale marque à nouveau un coup d'arrêt à l'exploitation. Cependant dès la fin du conflit les activités reprennent jusqu'à la fin de l'empire colonial français qui représentait 70% des débouchés de la production de la BTT de THAON. La recherche de nouveaux marchés oblige à faire évoluer la production (fibres synthétiques, fibres cellulosiques). Cependant, un lent déclin s'amorce à compter de 1953 qui aboutira à l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire en 1994.

Compte-tenu du contexte économique et social, par jugement du 30 novembre 1994, le Tribunal de Commerce d'Épinal accepte le plan de cession proposé par le groupe Alain Thirion (GAT). La SARL BTT-GAT, ainsi créée, ne reprend et n'occupe qu'une partie des bâtiments de l'ancienne société. Il est également décidé que le repreneur ne se porte ni preneur des terrains de l'ancienne décharge, ni des bassins de décantation ; il peut cependant en avoir l'usage gratuit jusqu'au 30 juin 1997. Les lagunes ne feront l'objet que de travaux de mise en sécurité et non de dépollution.

Par arrêté préfectoral n°1576/97 du 22 juillet 1997 intervenant au titre de la police des installations classées, la SARL BTT est autorisée à poursuivre l'exploitation des activités de blanchissement, teinture, apprêt et d'ennoblissement en général, qu'elle exerce à THAON LES VOSGES. En 2003 cependant le redressement judiciaire de la SARL BTT est prononcé puis la liquidation judiciaire en octobre de la même année.

## Des procédés industriels qui ont porté atteinte à l'environnement :

Au cours de ces décennies d'exploitation, l'activité exercée était l'ennoblissement (blanchiment, teinture, apprêt, finissage) de textiles naturels et synthétiques : les différents process industriels ont nécessité l'emploi de très nombreux produits chimiques stockés dans des locaux dédiés au sein de cuves et laboratoires. Les déchets et résidus de traitement des tissus étaient également stockés sur le site.

L'exploitation a été placée sous le régime des installations classées pour la protection de l'environnement : à la reprise partielle de l'exploitation, la SARL BTT a disposé d'une autorisation préfectorale au titre de la police des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). L'arrêté délivré le 22 juillet 1997 régularisait les activités antérieures et autorisait la création d'une station d'épuration et d'une installation ignifuge à l'ammoniac.

Le tableau ci-après présente les différentes rubriques de la nomenclature ICPE visées :

Régime	Désignation de l'activité
A	Emploi et stockage de l'ammoniac, en récipient de capacité de 2 tonnes, la quantité totale susceptible d'être présente dans l'installation étant de 2,1 tonnes
A	Stockage de solides facilement inflammables, la quantité totale susceptible d'être présente étant de l'ordre de 6 tonnes : <ul style="list-style-type: none"><li>- Hydrosulfite de soude : 5 tonnes ;</li><li>- Colorants en poudre : 1 tonne.</li></ul>
A	Stockage de tissus en quantité supérieure à 500 tonnes dans un entrepôt couvert ; Le volume de l'entrepôt étant de 68 000 m <sup>3</sup> (supérieur à 50 000 m <sup>3</sup> )
A	Installations de combustion au gaz naturel, la puissance thermique maximale des installations étant de 30,35 MW : <ul style="list-style-type: none"><li>- 14,6 MW pour la chaudière ;</li><li>- 15,75 MW pour les autres installations.</li></ul>
A	Teinture et impression de matières textiles, la capacité de traitement étant de 30 tonnes / jour de tissus
D	Emploi et stockage d'une solution aqueuse de peroxyde d'hydrogène à 35 %, la quantité d'H <sub>2</sub> O <sub>2</sub> contenue étant de 15 400 kg
D	Ateliers de charges de batteries, la puissance maximale de courant continu utilisable pour cette opération étant de 21,95 kW
D	Blanchiment des tissus par les hypochlorites
D	Dépôt de bromate de sodium (2 tonnes d'Oxyton)
D	Traitement des tissus par l'acide sulfurique dilué
D	Transformateurs électriques contenant 4 015 kg de PCB ou PCT
D	Installations de compression d'air fonctionnant entre 7 et 8 bar, la puissance absorbée cumulée étant de 146,5 kW

A : Autorisation

D : Déclaration

NC : Non Concerné

Par ailleurs des transformateurs électriques contenant du PCB étaient présents sur le site : la SCI COUBERTIN, propriétaire des bâtiments et transformateurs a justifié en 2018 auprès de la DREAL avoir régulièrement évacué ces transformateurs.

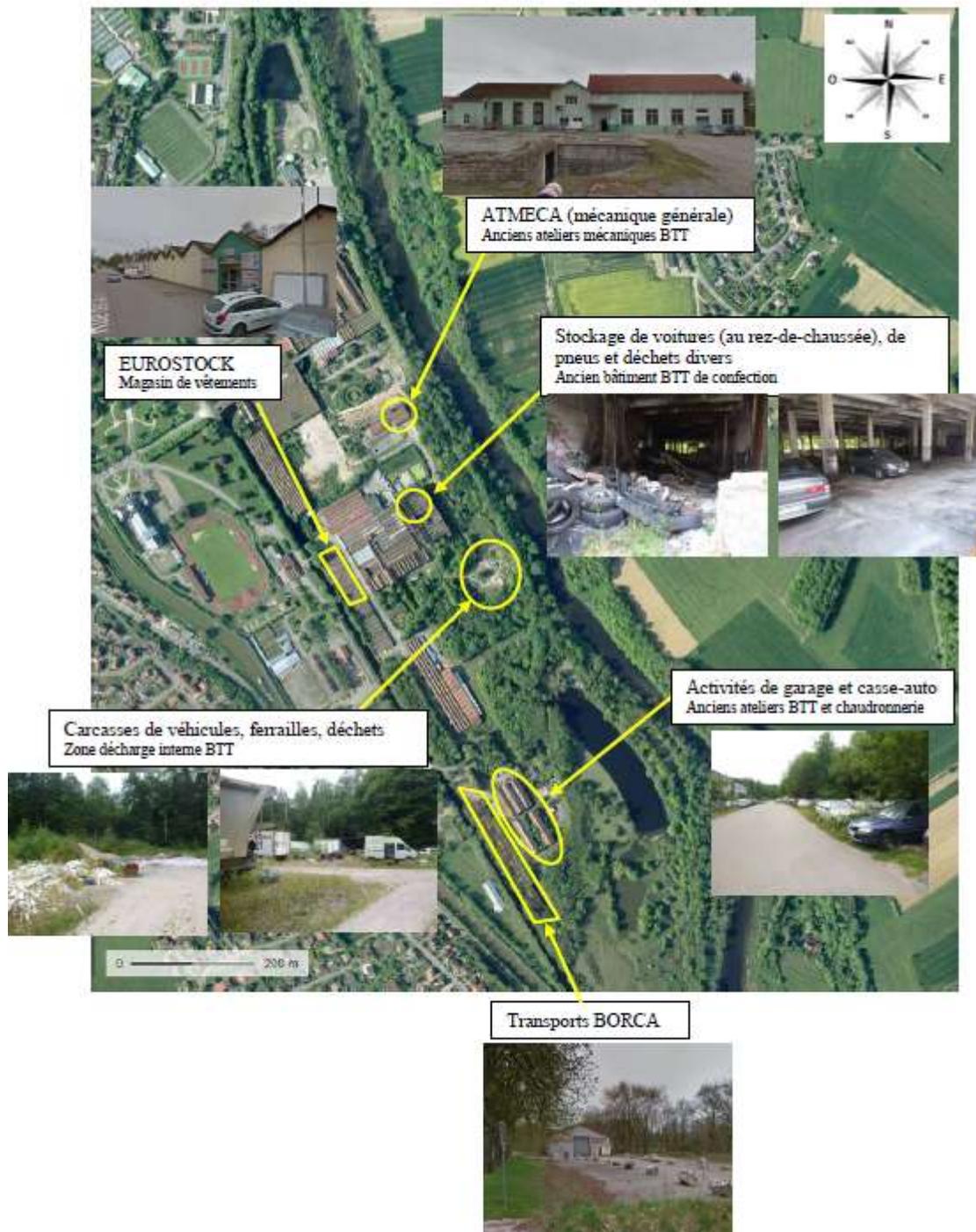
La liquidation judiciaire de la SARL BTT a conduit à la cessation des activités au titre de la police ICPE ; un procès-verbal dressé le 7 mai 2008 par les services de la DREAL constate la remise en état de du site partiellement occupé par cette SARL BTT pour un usage industriel.

## **2. Présentation des occupations actuelles au sein du périmètre de la réserve foncière**

Actuellement le site de l'ancienne usine BTT présente des occupations et états de conservation variés :

- **La partie nord** est occupée par la société VISKASE, spécialisée dans la fabrication de boyau cellulosique, installation classée. L'extrême nord du site accueillait les lagunes de décantation des effluents de l'usine BTT qui n'ont fait l'objet que de mesures de mise en sécurité, non de dépollution.
- **La partie centrale** correspond globalement à l'emprise de la SARL BTT-GAT repreneur du site en 1997 ; actuellement et suite à la liquidation judiciaire prononcée en 2003, ce secteur consiste en une friche industrielle composée d'une typologie variée d'occupation. On observe :
  - Des zones nues, ayant accueilli des bâtiments par le passé, aujourd'hui démolis ;
  - Des bâtiments désaffectés, de taille importante,
  - Une centrale hydroélectrique, dont la turbine est actionnée par l'eau issue du barrage implanté sur le canal de dérivation de la Moselle,
  - Des canaux et aménagements hydrauliques divers car l'eau était utilisée en grande quantité dans les process industriels de blanchiment et teinturerie,
  - D'anciens bâtiments de l'usine BTT accueillant aujourd'hui diverses activités : blanchisserie industrielle ANETT disposant d'une station de traitement des effluents non raccordée, magasin de vente de vêtements EUROSTOCK, l'atelier de traitement mécanique ATMECA ;
  - La zone de l'ancienne décharge interne de l'usine BTT, actuellement encombrée de déchets et carcasses de véhicules ne bénéficiant d'aucune autorisation régulière d'exploitation.
  - D'anciens bâtiments aujourd'hui reconvertis pour un usage d'habitation, assortis ponctuellement de jardins et potagers.
- **La partie sud** du site comprenant :

- Un bâtiment désaffecté ayant accueilli les tissus écrus (avant traitement de blanchiment)
- Le bassin de pompage de l'usine BTT aménagé pour les besoins en eaux des process de blanchiment et de teinture
- Les locaux de l'ancienne société de transport BORCA.
- Un site de récupération de pièces automobiles dont la périphérie est encombrée de carcasses de voitures démontées (anciens ateliers de la BTT) fonctionnant sans aucune autorisation régulière.



Plusieurs incendies ont été déplorés ces dernières années sur le site de la BTT qui contribuent à la dégradation du site et multiplient les atteintes à l'environnement en sus de la situation de pollution historique.

Ces incendies constituent également une menace pour la sécurité publique ce qui a conduit le Maire de THAON-LES-VOSGES à adresser à la SCI SIMRI et à la SCI COUBERTIN en novembre 2022 des courriers de mise en demeure sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation :

- En octobre 2016, un incendie se déclare dans un bureau et provoque la disparition de 300m<sup>2</sup> de toiture ;
- En octobre 2018, un important incendie a affecté le bâtiment historique de l'usine désaffectée détruisant notamment le clocheton en bois qui abritait la sirène de l'usine laquelle rythmait la journée de travail des ouvriers ;



Vue de l'extérieur avec clocheton avant incendie

- En avril 2019, 500m<sup>2</sup> de toiture partent en fumée suite à un incendie qui s'est produit en pleine nuit dans les anciens locaux de la BTT.
- En décembre 2022 un important sinistre s'est produit à proximité de l'entreprise ANETT qui a dû faire évacuer ses salariés. Le travail des pompiers a été rendu difficile par l'enchevêtrement des carcasses de véhicules et les divers déchets entreposés (pneus, batteries...).

Par ailleurs, malgré les rondes quotidiennes de la Police, les dépôts sauvages se multiplient.

### **3. Des contraintes variées et des atouts doivent être pris en compte à raison de ces diverses occupations et de la localisation du site :**

Le périmètre d'intervention présente de multiples contraintes qui doivent être prises en considération et nécessitent de maîtriser la propriété des parcelles incluses dans ce périmètre d'intervention avant de concevoir plus avant le projet d'aménagement à vocation économique et naturelle.

Plusieurs atouts également ont été identifiés qui justifient le choix du site et le projet.

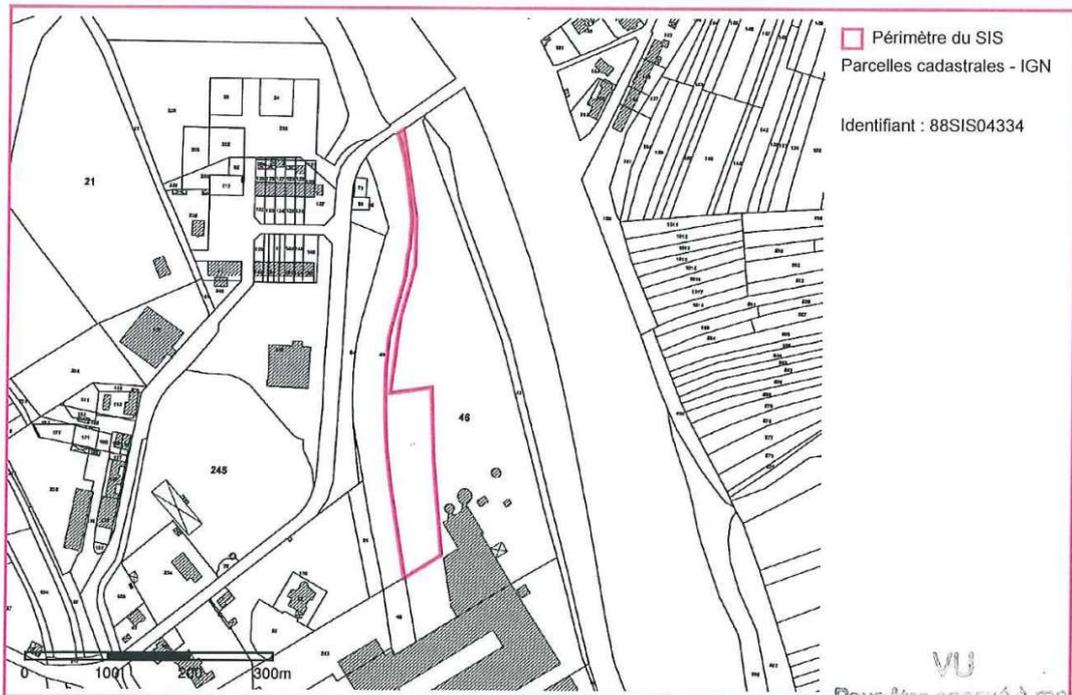
#### **3.1. Des contraintes fortes pèsent sur le projet de reconversion de la friche industrielle de la BTT**

Pollutions et occupations irrégulières génèrent de lourdes contraintes qui nécessitent avant toute programmation précise du projet d'aménagement à vocation économique et naturelle d'être finement connues et étudiées.

##### **3.1.1. Le site de la BTT est une friche industrielle sur lesquelles diverses pollutions ont été recensées par voie documentaire mais dont l'ampleur n'est pas connue à ce jour.**

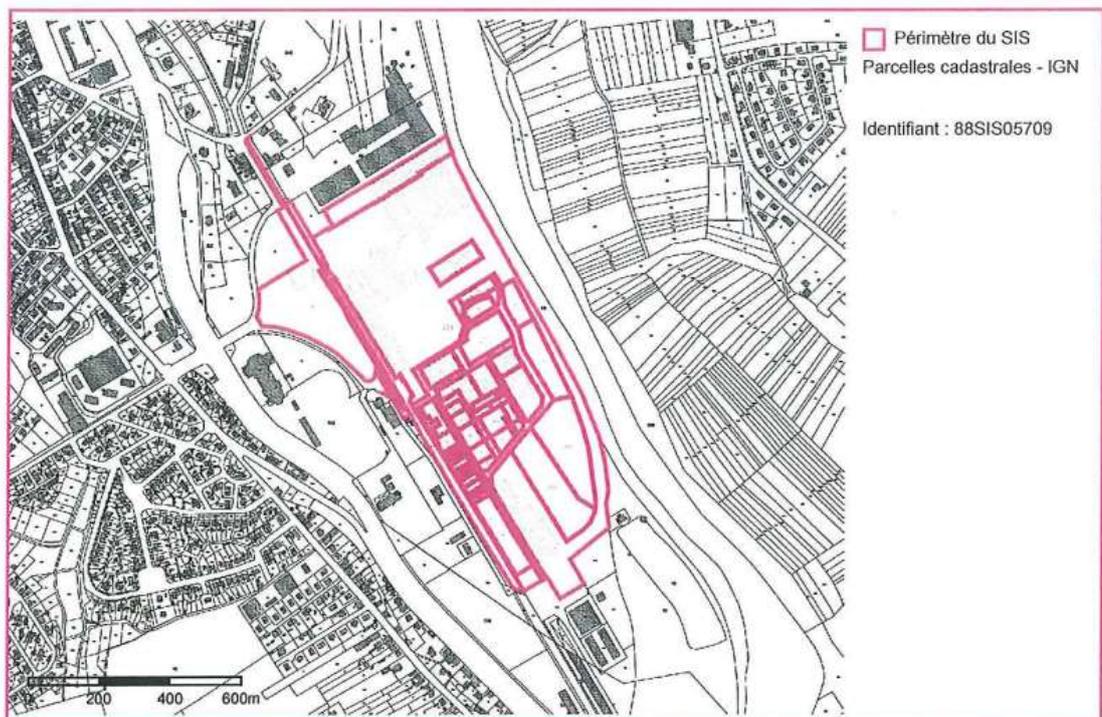
- Après plus d'un siècle d'exploitation industrielle, le site de la BTT a été placé en liquidation judiciaire, situation qui n'a conduit qu'à une remise en état partielle du site, de surcroît pour un usage industriel uniquement.

Cette remise en état ne concerne qu'une partie du site anciennement occupé par la BTT de sorte que de nombreuses pollutions demeurent en place. Le préfet des VOSGES a en conséquence décidé, en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement de la création d'un secteur d'information sur les sols par arrêté du 21 janvier 2019 sur la parcelle AE 47 ayant accueilli les lagunes.



VU  
 Pour être annexé à mon  
 arrêté en date de ce jour.  
 Epinal, le **21 JAN. 2019**

Par un arrêté du même jour, il est également décidé de la création d'un secteur d'information sur les parcelles centrales ayant accueilli les bâtiments d'exploitation de la BBT :



Pour mémoire, un secteur d'information sur les sols est une zone géographique concernée par un problème de pollution des sols et pour laquelle une étude des sols doit être menée et des mesures de gestion de la pollution mise en œuvre en cas de changement d'usage des terrains. Ces études et mesures visent à préserver la sécurité et la salubrité publique des futurs occupants ainsi que la préservation de l'environnement. **Ce dispositif a vocation à transmettre la connaissance de l'existence de pollutions dans le sol et à permettre la mise en œuvre de process de gestion de la pollution adaptés au projet de réaménagement du site.**

- Les occupations irrégulières ci-avant décrites (dépôts sauvages de déchets automobiles, activités de réparation automobile, résidus de démolition...) et les conséquences des incendies de bâtiments industriels anciens contenant de l'amiante, du plomb et des résidus de l'exploitation industrielle génèrent des pollutions dont l'ampleur est aujourd'hui inconnue.

Sont concernées par ces dépôts de déchets et occupations irrégulières les parcelles AE 193, 263, 121, 123, 119





**Ces sources multiples de pollutions des sols et de la nappe phréatique toute proche comme des circulations d'eau maillant le site doivent finement être étudiées et connues avant de finaliser le projet d'aménagement** : en effet, selon la méthodologie de réhabilitation des sites et sols pollués issue notamment des circulaires du ministère de l'Environnement du 19 avril 2017, avant tout réemploi d'un site pollué, il convient d'élaborer un schéma conceptuel qui présente l'état des lieux du site à étudier (identification des sources de pollutions, des milieux d'exposition, des voies de migration possibles des polluants, l'identification des points d'exposition aux pollutions...). La connaissance du site est le fait d'une étude historique et documentaire, de visites du site mais également de prélèvements d'échantillons variés, y compris sous les bâtiments. Ces investigations en partie destructives et pour certaines devant

être menées après démolition des ouvrages en place nécessitent de disposer de la maîtrise foncière du terrain d'investigation.

Au moyen de prélèvements et analyse des échantillons, ce n'est qu'après différentes étapes de qualification des pollutions en place ( au moyen notamment d'une interprétation de l'état des milieux et d'une évaluation quantitative des risques sanitaires ) que le bureau d'étude missionné peut proposer un plan de gestion des pollutions, lequel constitue un document d'orientation de la gestion des pollutions en place : choix des techniques de dépollution, des mesures constructives, des restrictions d'usage éventuelle, des mesures de contrôle qui devront être pérennisées....

Puisque la finalité de la réhabilitation n'est pas de revenir à un état zéro de pollution mais de placer le terrain dans un état sanitaire compatible avec son nouvel usage, il est nécessaire de disposer de ces connaissances afin de concevoir un projet d'aménagement garantissant la sécurité et la salubrité publique mais également économiquement viable.

Ainsi le réemploi du site de la BTT nécessite de nombreuses études avant de permettre à la collectivité publique de concevoir les plans d'aménagement de la future zone économique et naturelle.

### 3.1.2. Un bâti dégradé et dangereux :

Une très grande partie des bâtiments de la BTT sont à l'abandon depuis la cessation d'activité en 2003 : vingt années d'absence d'entretien et plusieurs sinistres ont eu raison du clos et du couvert de plusieurs bâtiments, aujourd'hui ouverts aux intempéries.

Le site n'étant pas sécurisé ni surveillé, le vandalisme y est courant ainsi que l'abandon de déchets. Des animaux nuisibles ont pu être observés.





*Vue extérieure, façade Est  
(bâtiment au centre)*



3.1.3. Les bâtiments dégradés de la BTT avoisinent des immeubles en bon état occupés à vocation d'habitat, industrielle ou commerciale.

Bien qu'une très vaste superficie de l'ancienne usine de la BTT soit à l'état de friche, le site est maillé par des occupations variées répondant à des contraintes diverses, incompatibles entre-elles :

- Les entreprises VISKASE et ANETT fonctionnement sous le régime des installations classées ;

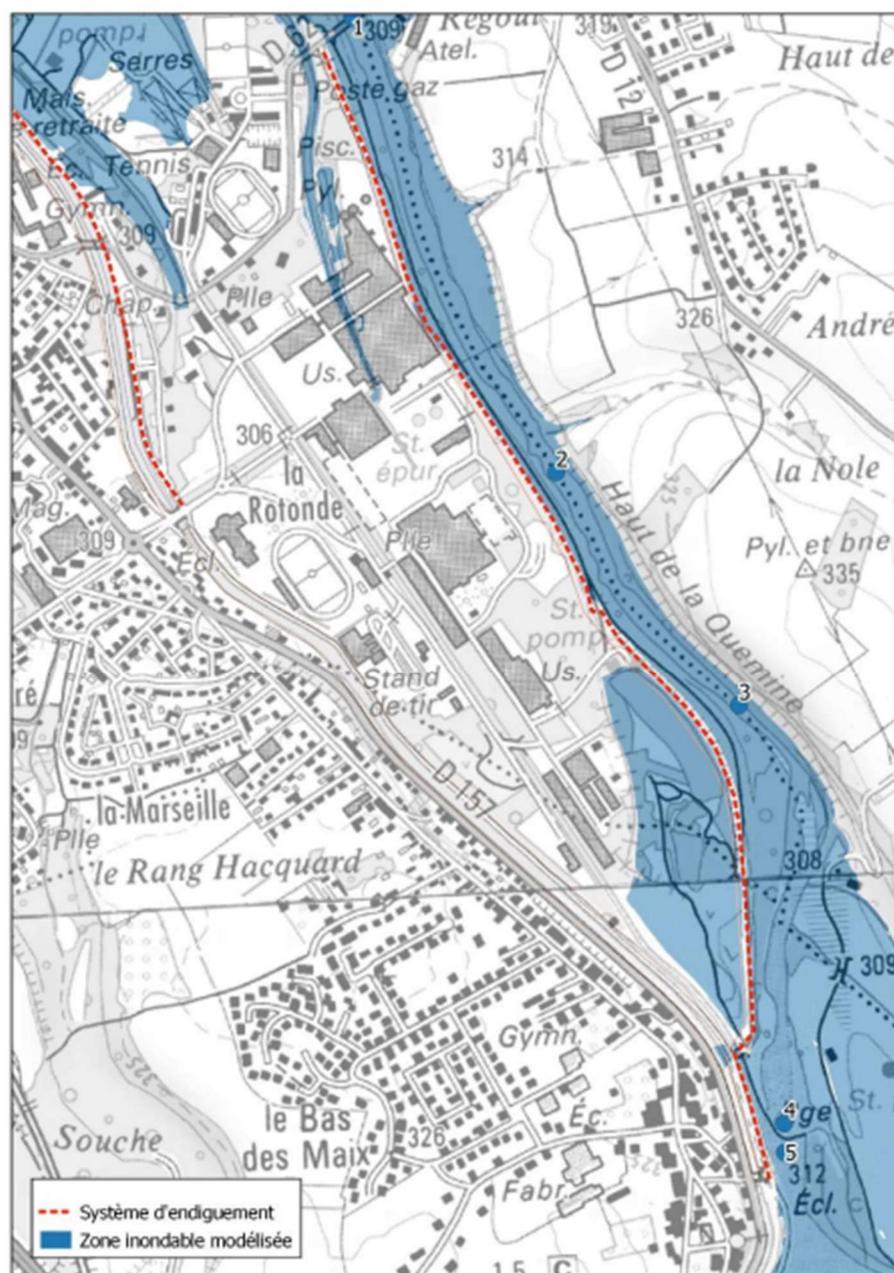
- Des entrepôts commerciaux accueillent du public et des salariés (ATMECA, Transports BORCA, EUROSTOCK) ;
- Une bande d'immeuble en partie centrale accueille des habitations et des potagers.

Le projet à vocation économique et naturelle à concevoir va prendre en compte partiellement ces usages : certains vont être conservés, d'autres déplacés.

#### 3.1.4. L'eau entoure et traverse le site de la BTT ce qui contraint la reconversion.

La Moselle longeant le site est à l'origine de crues qui ont conduit historiquement à la réalisation d'une digue préservant les installations industrielles et appartenant aujourd'hui à la SCI COUBERTIN, propriétaire par ailleurs de la majorité des parcelles emprises de la BTT.

Le Syndicat Mixte Moselle Amont s'est vu transférer la compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) conférée par la loi MAPTAM aux collectivités locales. La compétence de défense contre les inondations nécessite que soient identifiés sur le territoire d'exercice les ouvrages de défense contre les crues et qu'à l'issue d'un diagnostic et de la modélisation du risque inondation, les ouvrages soient renforcés, conservés en l'état afin d'être intégrés dans le système d'endiguement ou rendus neutres hydrauliquement.



**Figure 11 : Zone inondable modélisée**

La digue appartenant à la SCI COUBERTIN (en pointillé rouge sur la figure ci-dessus) qui présente un linéaire de 2200 m a fait l’objet de ce diagnostic à la demande du Syndicat Mixte Moselle Amont.

L’étude menée par le bureau d’études Setec Hydratec dont est tirée la figure 11 ci-dessus a conclu en novembre 2022 au rôle potentiellement important joué par cette digue dans la protection de l’ensemble du site industriel contre la crue de niveau centennal à l’exception de la partie amont, non aménagée. Cet espace inondable bien que localisé derrière la digue accueille le plan d’eau situé en amont de la friche.

Cette digue d’une hauteur de 2 à 3 m sur tout son linéaire est fortement végétalisée ; l’étude conclut cependant qu’au vu des enjeux protégés et des constatations faites sur le terrain, la

structure de cette digue en simple remblai ne semble pas permettre à cet ouvrage de jouer son rôle de protection apparent sauf à réaliser d'importants travaux de remise en état

A noter qu'en l'état actuel le secteur est classé en zone bleue du Plan de prévention du Risque Inondation Moselle Aval, classement emportant de faibles contraintes.

### **3.2. La friche industrielle de l'ancienne usine de la BTT comporte de nombreux atouts à exploiter :**

#### **3.2.1. La friche de la BTT est immédiatement voisine du parc de la Rotonde et du bâtiment de la Rotonde protégé en qualité de monument historique.**

Cet ensemble bâti est inscrit au titre des monuments historiques depuis un arrêté du 19 décembre 1986. Sur le plan historique, il s'agit à l'origine d'un foyer patronal, destiné à abriter de nombreuses activités sociales, sportives et culturelles et comportant un théâtre et des salles de sociétés, construit à partir de 1910 à l'instigation de l'entreprise de Blanchisserie et Teinturerie de Thaon, propriétaire d'une cité ouvrière de 1 300 logements. L'édifice, dont le plan forme une croix de Lorraine, est l'œuvre mi-régionaliste mi-moderne de l'architecte DESCLERS, avec des extensions de l'architecte Albert HEBRARD.



Cette inscription génère un périmètre de protection des abords dont la conception du projet tiendra compte ; cet ensemble est également un lieu culturel fortement fréquenté par la population et conforte le projet de requalification de la rive immédiatement riveraine.

3.2.2. L'eau, partie intégrante du site de la BTT et de son fonctionnement, est également un atout pour la requalification de la friche.

En sa frange Nord-Est, le site de la BTT est bordé par la Moselle.

Le process industriel développé pour la blanchisserie et la teinture des textiles a de tout temps été grand consommateur d'eau.

Profitant du seuil naturel de la Moselle qui maintient un niveau d'eau important en amont du site de la BTT, un ouvrage de prise d'eau a été réalisé permettant d'alimenter une centrale hydroélectrique : par arrêté du préfet de la Moselle en date du 4 février 1994, la société BTT est autorisée à disposer de l'énergie de la rivière Moselle pour l'exploitation d'une centrale hydroélectrique d'une puissance maximale brute de 1003 kW.

Cette centrale est toujours en fonctionnement aujourd'hui.

Au bord de la Moselle, autour du plan d'eau de retenue en amont du site, des espaces naturels existants ne sont pas préservés ni valorisés.

### **III. UNE RESERVE FONCIERE AU SERVICE DES ENJEUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL**

Le SCOT des Vosges Centrales, en lien avec la CAE, a réalisé une étude de prospective foncière en 2022. Suite à une forte commercialisation du foncier économique observée depuis 2018, l'étude montre qu'il ne reste plus que 35,4 hectares non commercialisés début 2022 sur le territoire de la CAE pour faire face aux besoins, dont une majeure partie est localisée en dehors de la vallée de la Moselle et correspondent à des emprises inférieures à 10 hectares.

La localisation de la Commune répond parfaitement à la nécessité de desserte d'une zone d'activités économique. En effet, la Commune de Thaon-les-Vosges se situe au cœur du Sillon Lorrain. La Commune est située à proximité des voies de transport : par les axes routiers via la RN57, par la voie ferrée via la ligne Nancy-Epinal et par le réseau fluvial.

De plus, un contrat de canal a été signé avec VNF, la Région, les Départements et les intercommunalités pour permettre de maintenir la navigabilité et même de la développer dans une logique d'attractivité et de développement de transports massifiés plus verts.

Par ailleurs, le projet de territoire de la CAE, dans son axe « 2030, un territoire économique attractif » souligne que les friches industrielles constituent un potentiel majeur pour satisfaire aux besoins des entreprises et réduire la consommation foncière.

La création de la réserve foncière sur le site précédemment décrit (Cf. Partie II) va permettre de décliner précisément les projets d'aménagement identifiés à la suite des réflexions et études amorcées pour reconvertir cette zone : il s'agit par la constitution de cette réserve foncière de permettre l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités économique, en se réappropriant cette vaste friche industrielle plutôt que de développer la ville au-delà de ses limites actuelles. Il s'agit également de revaloriser les zones naturelles en frange du site côté Moselle.

Le projet s'inscrit également en lien avec la programmation de la revalorisation du centre-ville, qu'il convient nécessairement d'accompagner afin de bénéficier du dynamisme que cette zone va générer pour l'ensemble du territoire.

Le choix de la constitution d'une réserve foncière est dicté par les nombreuses contraintes de pollutions, de bâtis dégradés et/ou occupé irrégulièrement, par la présence de l'eau et l'ampleur du site à aménager, ce qui rend incontestablement l'opération très complexe.

## **1. Le cadre juridique de la réserve foncière est particulièrement adapté aux enjeux d'aménagements complexes :**

C'est l'article L. 221-1 du code de l'urbanisme qui permet aux collectivités locales ou aux établissements publics y ayant vocation d'acquérir des biens immobiliers par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières afin de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagements répondant aux exigences de l'article L. 300-1 du même code.

Par sa décision rendue le 21 mai 2014 (Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER, n°354804), le Conseil d'Etat a conjugué ces dispositions et a posé le cadre de la DUP « réserve foncière » :

- **d'une part**, l'expropriant doit justifier, à la date à laquelle la procédure de déclaration d'utilité publique est engagée, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette même date (condition de fond).

- **d'autre part**, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique fait apparaître la nature du projet envisagé dès l'étape de l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique, et ce conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (condition de forme).

*« (...) qu'il résulte de ces dispositions que les personnes publiques concernées peuvent également acquérir des immeubles par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle la procédure de déclaration d'utilité publique est engagée, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, et, d'autre part, si le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique fait apparaître la nature du projet envisagé, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; »*

Depuis cette décision, la jurisprudence est venue confirmer que la constitution de réserves foncières par voie d'expropriation est justifiée lorsqu'il est nécessaire d'acquérir la maîtrise foncière d'un périmètre à requalifier avant d'avoir défini le projet (CAA NANTES, 17 novembre 2020, n°19NT03628) et cela sans qu'il ne soit nécessaire de démontrer l'urgence de cette acquisition (CAA BORDEAUX 31 décembre 2020, 19BX02289).

Le recours à l'expropriation pour constituer une réserve foncière est également admis à raison de la nécessité d'aménager l'ensemble du site de façon cohérente et de remédier aux pollutions en place (CAA NANTES, 5 avril 2019, n° 17NT03739).

Le projet de requalification de la friche industrielle de la BTT répond précisément à ce cadre d'intervention publique.

## **2. Le choix de la création d'une réserve foncière est lié à la complexité des occupations actuelles et passées du site et à l'ampleur du projet d'aménagement**

La complexité du projet de réaménagement souhaité par les collectivités publiques est indéniable (voir partie II ci-avant) :

- A raison de l'importance de la friche, des pollutions historiques en place ;
- A raison des occupations irrégulières génératrices de nouvelles pollutions et d'insécurité ;
- A raison de sa superficie et de la complexité des usages présent sur ce site ;
- A raison de la sensibilité environnementale liée à la présence de la Moselle en frange immédiate du site ;
- A raison des risques qui pèsent sur la sécurité publique du fait des bâtiments dégradés, non sécurisés, faisant l'objet de vandalisme et d'incendies.

Le projet de réaménagement de cette friche doit permettre une requalification douce, cohérente et complémentaire avec l'ensemble des secteurs voisins et de son environnement large, en lien avec le centre-ville actuel et à venir, ses différents équipements et ses administrés. Il accordera une importance particulière à prioriser et à développer les points suivants sur le territoire :

- Promouvoir les « mobilités douces, durables et actives »,
- Promouvoir des aménagements environnementaux et durables,
- Planifier une programmation mixte (zone d'activités économique et préservation des espaces naturels)

Le projet de requalification de ce périmètre va servir plusieurs objectifs identifiés à l'échelle communale et intercommunale qui répondent aux exigences de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, à savoir la définition d'un nouveau pôle d'accueil des activités économiques et la mise en valeur des espaces naturels.

Une première synthèse, sur laquelle il convient de s'appuyer pour envisager le futur aménagement des lieux, fait ressortir les points suivants :

- a) Le projet renforcera l'identité de la ville de THAON-LES-VOSGES dont les principaux objectifs sont l'amélioration de la condition de vie des riverains de cette friche industrielle et le développement économique du territoire ; il s'agit également d'assurer la dépollution du site et la préservation des zones naturelles voisines,

b) Ce projet d'aménagement global et d'envergure pour le territoire constitue une opportunité majeure via de nouvelles perspectives de développement économique et environnemental.

En effet, la CAE et la Ville de Thaon les Vosges souhaitent accueillir des activités économiques de haute valeur ajoutée, dans un parc arboré et végétal, permettant une insertion paysagère et urbanistique de qualité, inspirée par la Rotonde, la Moselle, et les Parcs de la Rotonde.

A ce titre, il n'est pas souhaité d'y voir s'installer des activités recourant à des structures de type métalliques classiques, comme les activités de logistique par exemple.

Il est au contraire recherché d'accueillir des activités en harmonie avec le cadre environnemental.

Aussi, une forte exigence liée à l'essor des énergies renouvelables sera posée, pour que cette zone réponde aux enjeux de la neutralité carbone et aussi, par ses atouts, participe à la production d'énergies renouvelables.

Afin de répondre aux aspirations des jeunes salariés, l'ensemble sera lié par des services et aménités permettant le bien être, le développement personnel et le partage, générant une activité tertiaire qui pourra trouver sa place, potentiellement en cœur de site. L'aménagement de logements en lien avec les activités présentes sur le site (sous réserve de la compatibilité avec l'état environnemental du site) pourra également être envisagé.

c) Une requalification d'une ancienne friche industrielle permettant d'éviter la consommation d'espaces naturels et agricoles dans un contexte réglementaire de « sobriété foncière » et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN),

d) La mise en valeur du patrimoine architectural de la commune : le bâtiment de la Rotonde est situé immédiatement au voisinage de cette friche

Ce projet d'envergure a vocation à devenir à terme, un exemple régional en termes d'urbanisme et de développement durable multithématiques (bâtiments économes, mobilités, espaces publics et paysagers végétalisés) et harmonieux à l'échelle du territoire.

La Communauté d'Agglomération et la Commune ont candidaté pour inclure le site dans le dispositif régional « Star'Est ».

Les terrains occupés sont massivement artificialisés et constituent ce qu'il convient d'appeler un « espace fortement dégradé », sans aucun accès piétons et cycles. Le site est isolé par deux cours d'eau (la Moselle et le canal de dérivation).

Il est aujourd'hui impossible d'avoir une connaissance précise du site, notamment en matière de pollutions potentielles des sols, probablement liées à l'activité existante des sociétés en place, mais également au passé industriel de celui-ci.

Les nombreux aménagements à concevoir, les choix d'implantation des équipements étant liés à l'état sanitaire des sols, qu'il est impossible d'apprécier de manière précise à l'heure actuelle à raison des usages en place actuellement, obligent à procéder dans un premier temps à

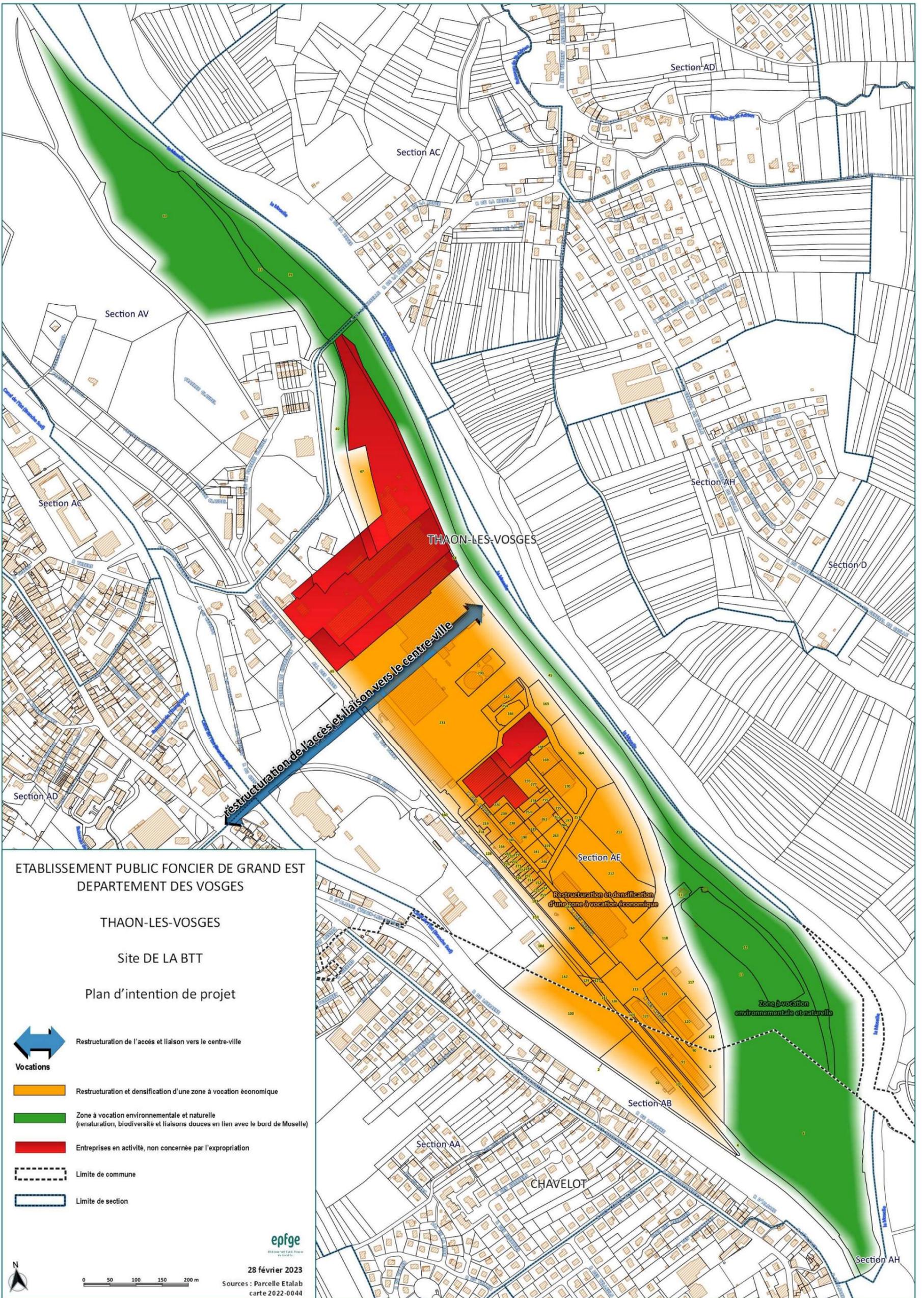
l'acquisition du foncier. Ce n'est qu'après l'arrêt des activités diverses et le relogement des personnes présentes dans le périmètre du projet qu'il sera possible d'élaborer finement le projet.

Les choix d'aménagement, la localisation des éventuels équipements sensibles dépendent en effet de la qualité structurelle et environnementale des sols, nécessitent au préalable des études techniques, aujourd'hui impossibles à entreprendre sur un site bâti, privé et en activité.

Par conséquent, le présent document ne présente à ce stade que des orientations et esquisses d'aménagement qui ne permettent pas l'élaboration d'un bilan financier des travaux à réaliser.

Ainsi, s'agissant d'un projet d'aménagement majeur sur un site complexe, il importe que la collectivité publique maîtrise le foncier préalablement à la définition précise de son projet d'aménagement : sa qualité de propriétaire rendra plus aisée la conduite des études et la définition finale et définitive du projet.

Enfin, les différentes actions foncières et négociations menées avec les propriétaires – dont la SCI COUBERTIN qui détient la majeure partie du site font état d'une situation de blocage qu'il convient impérativement de faire évoluer : aujourd'hui il est acquis qu'une acquisition amiable des parcelles est impossible à finaliser.



## **IV LE PROJET DE CREATION D'UNE RESERVE FONCIERE S'INSCRIT EN PARTIE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME COUVRANT LE SECTEUR**

Lorsque la constitution de la réserve foncière intervient par le biais d'une déclaration d'utilité publique, il n'est pas exigé que les documents d'urbanisme prévoient d'ores et déjà le projet. Ainsi aucune mise en compatibilité des documents d'urbanisme n'a à être entreprise si la déclaration d'utilité publique est prise pour la constitution d'une réserve foncière en vue de permettre la réalisation ultérieure d'une opération d'aménagement (CAA Bordeaux, 4 juillet 2017 n°15BX04033 ; Conseil d'Etat, 5 décembre 2018, n° 412632).

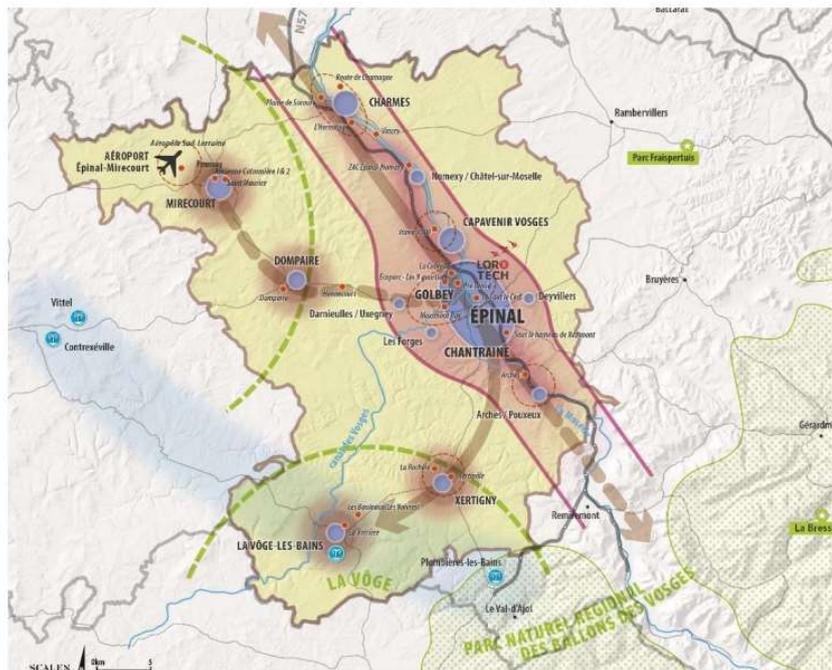
Au cas présent, le SCOT comporte expressément des dispositions visant à revaloriser les friches industrielles et la commune de THAON LES VOSGES s'inscrit dans le corridor de développement des Vosges centrales.

Le plan local d'urbanisme classe pour le moment une très grande partie du site en zone 2AU, et devra évoluer afin d'accompagner le projet de zone économique.

### **1. Compatibilité avec le SCOT**

La révision du SCOT DES VOSGES CENTRALES approuvée le 6 juillet 2021 est construite autour de trois orientations qui concernent pour deux d'entre-elles les friches industrielles recensées à l'échelle du territoire qu'il couvre. Ces orientations sont déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

L'orientation n°1 a trait au rayonnement et au positionnement des VOSGES CENTRALES : l'un des moyens d'y parvenir est de réinsuffler un dynamisme économique et afin de faciliter l'accueil des activités, les friches doivent être valorisées :



La Commune de THAON LES VOSGES est incluse dans le corridor de développement du territoire des VOSGES CENTRALES, où la dynamique « recherche et innovation » doit être promue.

### > **Prioriser et valoriser l'offre existante et en friches**

Afin de concentrer les moyens et de rentabiliser les investissements réalisés, le SCoT définit une stratégie d'accueil reposant prioritairement sur **le renforcement du Sillon Mosellan comme l'épine dorsale du développement économique** des Vosges Centrales, et sur l'Aéropole ainsi que sur la valorisation des sites économiques existants et de son potentiel de friches. C'est pourquoi, plutôt que la création de nouveaux sites dans le milieu naturel, il privilégie :

> Le remplissage, la densification et si nécessaire la requalification des Zones d'activités

économiques (ZAE) actuelles du SCoT, sur la base d'une priorisation établie en fonction de leur niveau d'équipements, de leur situation dans l'armature urbaine, des besoins des entreprises, de leur remplissage et des enjeux environnementaux, agricoles et forestiers.

> L'intégration des activités économiques et des emplois dans le tissu urbain existant des villes, bourgs et villages, notamment pour une part par la réhabilitation des friches urbaines, économiques et commerciales.

L'orientation n°3 est en lien avec la qualité de l'aménagement et du cadre de vie : le premier axe défini pour parvenir à cette amélioration est la reconquête des friches et l'amélioration de la qualité urbaine et paysagère du territoire.

## > Reconquérir les friches urbaines, industrielles et commerciales

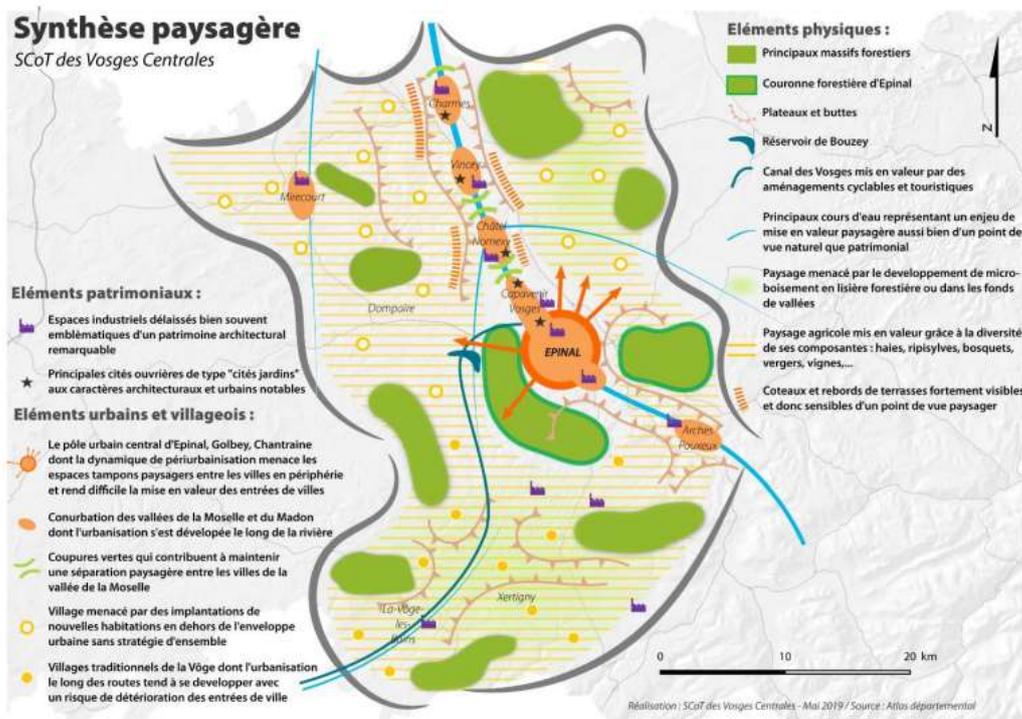
De par son histoire industrielle, les Vosges Centrales dispose d'un potentiel important de friches industrielles et urbaines à valoriser. Situées principalement dans la vallée de la Moselle, ces friches constituent une véritable opportunité foncière sur le plan économique, mais aussi dans le cadre d'un accueil touristique et culturel d'envergure sous le label "Pays d'Art et d'Histoire" obtenu en 2013 par le Pays d'Épinal Cœur des Vosges. Leur reconquête est une priorité du SCoT : elle permettra d'améliorer l'image du territoire et sa qualité urbaine, de réduire la pollution des sols, de limiter la consommation foncière et les déplacements en voiture individuelle en confortant les pôles urbains et ruraux du SCoT.

Compte-tenu de la diversité des situations concrètes et des contraintes souvent lourdes pesant sur la réhabilitation des friches, le SCoT recommande de :

> Inscrire la requalification des friches dans un projet urbain global et dans une logique de coût global,

- > Articuler les réflexions et les actions sur la mise en valeur des friches avec la transition énergétique et le développement de l'économie circulaire,
- > Privilégier le cadre intercommunal pour la conception et la mise en œuvre de la requalification des friches,
- > Développer une stratégie de valorisation touristique, culturelle et de loisirs dans le cadre de la requalification des friches.
- > Prévoir un usage énergétique ou un retour à l'état de nature pour les friches qui ne pourront pas être adaptées aux autres usages ou qui présentent un intérêt écologique en lien avec la trame verte et bleue
- > Garder la mémoire des contraintes de pollution du sol et du sous-sol liés aux usages antérieurs, pour ne pas leur donner de nouveaux usages néfastes pour la santé des habitants lors des opérations de requalification.

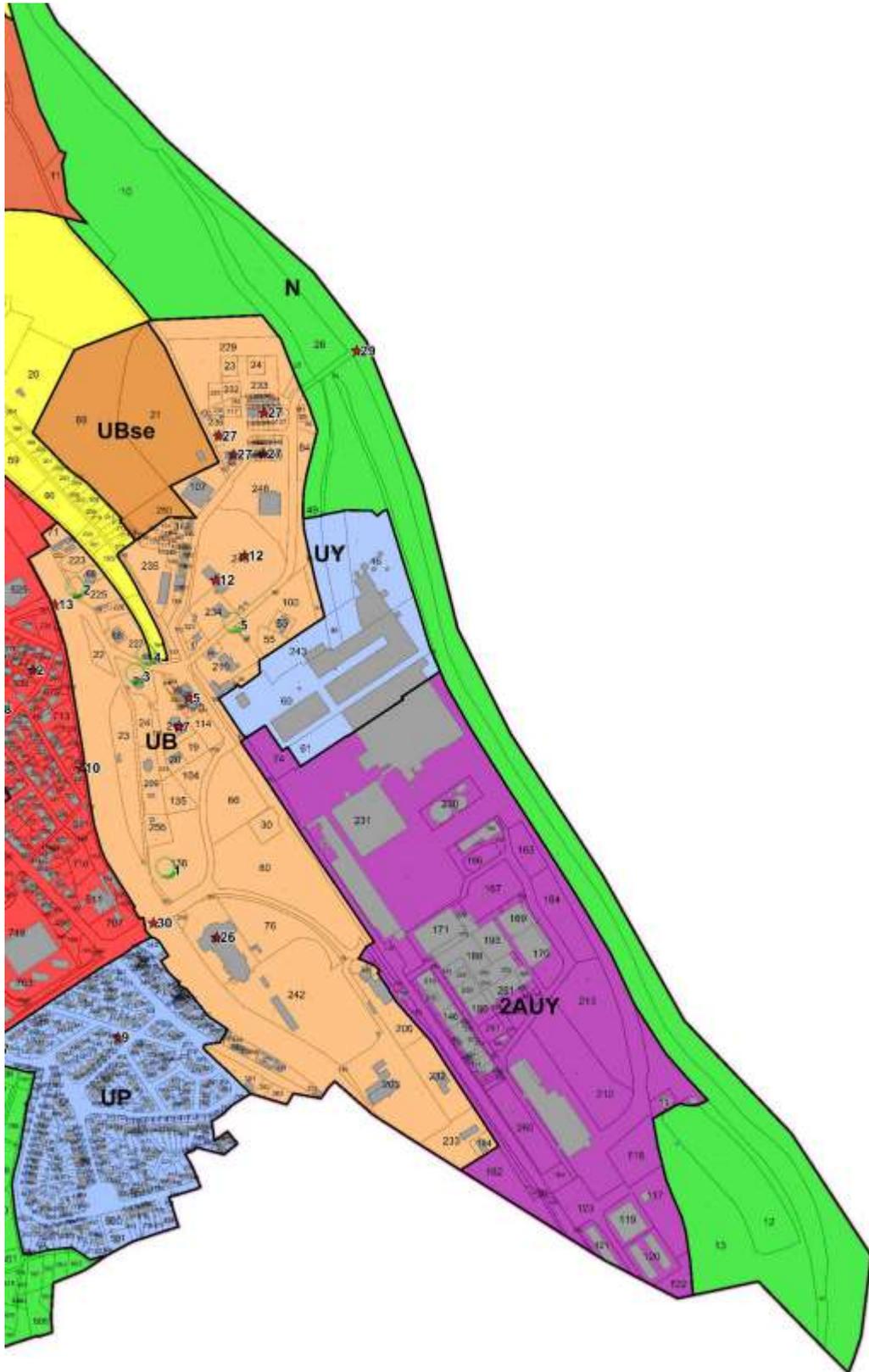
## > Préserver et valoriser les paysages



## **2. Le Plan Local d'Urbanisme de THAON-LES-VOSGES devra être adapté au projet de zone économique et naturelle**

Trois zonages couvrent actuellement le site de la BTT : en bordure de la Moselle, les espaces humides et boisés sont classés en zone naturelle N ; la partie du site accueillant les entreprises VISKASE et ANETT sont référencées en secteur UY ; la partie centrale est classée en zone 2AUy :

- La zone UY est une zone urbanisée destinée à l'accueil des activités, tout en restreignant certaines activités commerciales. L'habitat n'est admis que pour le gardiennage des établissements autorisés dans la zone. Les activités de stockage et de dépôts sont également autorisées de manière accessoire à une activité présente sur la zone ;
- La zone 2AUy est dédiée aux constructions, installations et ouvrages techniques ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics. Cette zone est également concernée par le plan de prévention des risques inondation de la Moselle.
- La zone N est une zone naturelle et forestière devant être protégée à raison de sa qualité paysagère, biologique ou esthétique. Elle ne peut admettre que des activités compatibles avec cette vocation et le caractère inondable de la zone à condition ainsi de ne pas perturber l'écoulement et le volume d'expansion des crues pour les espaces concernés par ce risque.





Le PLU de CHAVELOT classe ces emprises en zone N, 2Au et A, également concernées par le plan de prévention du risque inondation Moselle Aval.

- La zone 2AU regroupe les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- La zone A désigne les secteur agricoles, équipés ou non ou dédiés aux équipements collectifs
- La zone N naturelle concerne les secteurs à protéger en raison de leur qualité paysagère ou naturelle mais également car ils ont vocation à jouer le rôle de champs d'expansion des crues.

## **V. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET DE RESERVE FONCIERE**

Le projet de création d'une réserve foncière préalablement à la définition précise du projet d'aménagement envisagé présente incontestablement une utilité publique dès lors que les avantages attendus sont plus nombreux que les inconvénients que cette décision va générer.

### **1. Une atteinte faible à une activité économique en fonctionnement et à de l'habitat**

L'atteinte aux activités actuellement existantes sur le site est réelle, engendrant de facto les indemnités respectives des propriétaires et exploitants en situation régulière uniquement présents sur le site. Cependant, au regard de l'ampleur de site à requalifier, elles ne représentent qu'une très faible proportion. Leur déplacement leur permettra également de retrouver un confort d'exploitation dès lors qu'actuellement leur environnement est particulièrement dégradé. Les mesures de relogement qui seront proposées vont également contribuer à améliorer le cadre de vie des occupants.

Il est ici précisé que les sociétés VISKASE et ANETT ne sont pas concernés par l'expropriation et que la pérennisation de leur activité sera confortée par le projet de réaménagement du site.

Ce sont principalement les occupants irréguliers qui vont être déplacés. Quelques habitants seront également concernés.

### **2. Les avantages multiples et l'intérêt général du projet**

#### **2.1. Amélioration substantielle du cadre de vie des riverains :**

L'aboutissement du projet global susvisé permettra une amélioration notable de conditions de vie des habitants et des entreprises riveraines du site aujourd'hui en friche, notamment via la requalification et programmation prévue sur le secteur et permettra notamment :

- La requalification du site pollué permettra de remédier aux diffusions des polluants présents dans les milieux (remédiation aux pollutions historiques en place, arrêt des activités irrégulières contribuant aujourd'hui encore à la dégradation de l'environnement) et d'améliorer la sécurité et la salubrité du site (incendies, activités irrégulières) ;
- La mise en place d'un urbanisme vert et raisonné.

En effet, la réalisation de ce projet contribuera à l'attractivité de la zone, et d'une façon plus large, de l'ensemble du territoire, compte tenu de la qualité des installations et services proposés, dans un cadre vert et soucieux du bien-être des habitants et des entreprises.

## **2.2. La création d'un nouveau pôle économique pour participer au renouveau économique du territoire :**

La conception de ce nouveau pôle économique sera particulièrement soucieux du développement durable (création de bâtiments sobres en consommation d'énergie, mise en place de système d'alimentation en énergies par le biais d'énergies vertes-géothermie et chauffage urbain, récupération des eaux pluviales et de ruissellement, etc...), respectueux de la réglementation évolutive en matière de développement durable et de respect de l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) afin de préserver les espaces naturels et d'éviter ainsi la consommation de ces espaces vitaux pour les territoires.

Dans l'esprit du respect de l'« Objectif ZAN », il est important de préciser que le site, autrefois site industriel de grande importance, bénéficiera par ailleurs, d'un effet de « remédiation écologique et environnemental » par la réimplantation d'activités non impactantes ou dans une moindre mesure sur l'environnement.

## **2.3. La revalorisation des berges de la Moselle et du plan d'eau en amont du site va contribuer à l'amélioration du bon état de l'environnement et à la qualité de la zone d'activités.**

En conclusion, le projet de constitution d'une réserve foncière sur la friche industrielle de la BTT dans la perspective d'y réaliser une zone d'activités économique et de revaloriser les espaces naturels en bordure de la Moselle présente une utilité publique certaine.