

# Reconversion du site industriel des rives du Doubs à Valentigney

Etude de faisabilité technique et financière

## Synthèse de la démarche



## Introduction

L'agglomération de Montbéliard est innervée par les rivières du Doubs, de l'Allan, du Gland et de la Feschotte sur lesquelles s'égrainent des sites industriels anciens qui se sont largement développés au XIXe siècle. Les réflexions animées par l'agence sur les sites industriels anciens de l'agglomération permettent d'envisager une vision différente du développement urbain et économique. Cette vision est fondée sur le **renouvellement** urbain à partir de sites qui marquent l'identité de l'agglomération et participe d'une gestion économe et durable de l'espace.

Les sites industriels anciens disposent un **potentiel considérable**. En effet leur situation sur berge et à proximité immédiate des centres-villes, la qualité de l'éclairage naturel des bâtiments et leur histoire offrent des conditions particulières qui ne se retrouvent ni en périphérie des villes, ni dans les centres anciens. **Le renouvellement de ces sites permet de préserver des valeurs importantes du territoire telles que son histoire sociale et la valeur du travail.**

Pour autant il est important de vérifier les conditions de faisabilités techniques et financières de ces reconversions. Une étude sur un **site pilote, les Rives du Doubs à Valentigney**, a permis aux acteurs du développement du territoire de comparer des scénarii de reconversion en termes de programmes et de phasage. Ces scénarii ont été construits en analysant les composantes urbaine, économique, patrimoniale, sociale et environnementale. Les membres d'un **groupe de suivi pluridisciplinaire** ont débattu à plusieurs reprises pour pouvoir arrêter un **scénario cohérent et partagé**. Celui-ci :

- permet de disposer d'une **ligne directrice** en matière de reconversion urbaine et économique tout en conservant les **marges de manœuvre** nécessaires aux projets qui se développent sur du long terme,
- **scinde la mise en œuvre du projet en 4 phases opérationnelles cohérentes** en termes de programmes et de maîtrises d'ouvrages potentielles,
- **valorise du foncier bâti** d'ores et déjà acquis par l'établissement public foncier (EPF) au bénéfice de PMA,
- définit les **conditions de réutilisation des bâtiments** au regard des programmes envisagés, c'est-à-dire par démolition et déconstruction ciblées pour s'inscrire dans une démarche environnementale et patrimoniale,
- **intègre les risques de pollution de manière pragmatique**, par dépollution lorsque cela est nécessaire pour la réalisation du projet ou par gestion in situ lorsque la réglementation le permet,
- détaille le **coût des travaux par ensembles cohérents** pour permettre d'inscrire le projet dans un programme d'investissement pluriannuel,

C'est une tâche ardue que de renouveler du patrimoine industriel : choisir ne pas reporter aux générations futures l'héritage encombrant d'un site qui se dégrade est un engagement. On peut certes déplorer que le site des Rives du Doubs dont la ville de Valentigney avait l'entière maîtrise foncière il y a plusieurs décennies ait été revendu par lots. En effet, les acquisitions foncières impactent sensiblement le bilan prévisionnel d'opération. Pour autant, les exemples de villes industrielles en renouvellement montrent que **ces projets apportent une réelle plus-value pour le territoire** en termes d'image. Leur singularité et l'atmosphère si particulière qui s'en dégage sont de nouveaux vecteurs d'attractivité comme en témoigne **l'intérêt d'opérateurs parapublics ou privés**. Dans un domaine d'activités de plus en plus concurrentiel les opérateurs et les collectivités qui souhaitent se démarquer ont là matière à sortir du lot.

# Sommaire

<b>1.</b>	<b>CONTEXTE GENERAL ET DESCRIPTION DE LA METHODOLOGIE .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Un travail de fond réalisé en co-production et sur le long terme.....	4
1.2.	Une étude sur un site pilote pour se forger une méthodologie .....	4
1.3.	La dimension économique au cœur de l'étude .....	5
1.4.	Caractéristiques générales du site .....	6
<b>2.</b>	<b>DES ENJEUX CONVERGENTS AUX DIFFERENTES ECHELLES DE TERRITOIRE .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Enjeux pour le Pays de Montbéliard .....	7
2.2.	Enjeux pour Valentigney .....	7
2.3.	Les grands enjeux du site .....	9
	Réconcilier espace urbain et économique avec la qualité environnementale .....	9
	Connaître l'histoire et la prolonger avec le patrimoine industriel .....	10
	Etablir une cohésion urbaine entre le site et le centre-ville.....	10
	Prendre en compte les risques environnementaux.....	11
<b>3.</b>	<b>UNE APPROCHE VOLONTAIREMENT OPERATIONNELLE .....</b>	<b>12</b>
3.1.	Un diagnostic par croisement de plusieurs grilles de lecture .....	12
3.2.	Une vision globale pragmatique et réaliste, .....	14
3.3.	... et quatre opérations cohérentes .....	15
	3.3.1. Une nouvelle dynamique économique avec un hôtel d'entreprises.....	15
	3.3.2. Un potentiel de développement économique à plus long terme .....	17
	3.3.3. Un renouvellement urbain mixte au Nord.....	18
	3.3.4. L'aménagement de berges comme fil conducteur .....	20
3.4.	Un pré-bilan estimé par tranches opérationnelles.....	21
	3.4.1 Secteur Sud (amont du pont) .....	21
	3.4.2. Secteur Nord (aval du pont) .....	22
3.5.	Liens vers l'étude complète sur les Rives du Doubs.....	22

# 1. CONTEXTE GENERAL ET DESCRIPTION DE LA METHODOLOGIE

## 1.1. Un travail de fond réalisé en co-production et sur le long terme

Depuis 2010 l'Agence a initié un travail important sur les sites industriels anciens. La démarche a conduit à faire partager les valeurs passées et futures du patrimoine industriel aux acteurs locaux. Dès le départ, l'agence a constitué un comité de pilotage pluridisciplinaire regroupant des élus et des techniciens de Pays de Montbéliard Agglomération, l'Architecte des Bâtiments de France, le service de l'inventaire régional, le Conseil de Développement, l'ADEME, l'UTBM ainsi qu'une architecte, un historien et un chargé d'affaire de l'ADU. Ce travail pluridisciplinaire et l'enthousiasme qui en résulte ont permis :

- la réalisation d'une **publication** qui ouvre des perspectives de valorisation et de reconversion sur 10 des 40 sites repérés dans l'agglomération,
- l'organisation d'une conférence des **villes ADU'able en décembre 2011** avec l'intervention de deux universitaires passionnés : Pierre Fluck et Marina Gasnier,
- une mobilisation importante sur une **formation-action** proposée l'ADEME sur la prise en compte du développement durable dans l'urbanisme ; la formation a porté sur le site des Rives du Doubs à Valentigney,
- l'organisation de **visites à Troyes**, ville qui s'est engagée dans la reconversion de son patrimoine industriel depuis 20 ans, à **Nancy** sur les Rives de Meurthe, à **Wesserling** dans la vallée de Saint-Amarin et à l'automne 2014, à **Uckange** sur le site du Haut Fourneau U4.

## 1.2. Une étude sur un site pilote pour se forger une méthodologie

En 2012 et 2013, à l'occasion des comités de pilotage du Projet Urbain d'Agglomération et du Programme Local de l'Habitat, les élus ont exprimé à plusieurs reprises leur volonté de s'engager dans une **démarche pilote sur l'un des sites industriels anciens**. En effet, la valeur d'exemple passe par des notions de **pragmatisme et d'efficacité**. Il s'agit de monter la faisabilité d'un projet multifonctionnel. L'objectif final est de **capitalisation la méthodologie pour permettre d'enclencher en suivant, des actions ou des opérations sur plusieurs autres sites industriels anciens de l'agglomération de Montbéliard**.

Pour permettre au groupe de pilotage de choisir le site pilote, l'agence a réalisé une analyse comparative des 10 sites étudiés au regard de critères portant sur :

- la **surface** : les sites d'une surface comprise entre 1 et 10 ha ont été privilégiés car il ont la capacité d'avoir une valeur démonstrative sans toutefois être trop complexes à appréhender du fait d'un nombre de propriétaire plus restreint que les sites de plus grande envergure ;
- la **maîtrise foncière publique** : les sites dont la maîtrise publique atteint au moins 1/5 de la surface totale permettent d'envisager des phases opérationnelles à plus brève échéance que les sites peu ou non maîtrisés ;
- la **proximité d'un centre-ville** et plus particulièrement de services et commerces de proximités qu'ils soient ou non sur la même ville que le site industriel ;
- la **visibilité** depuis les grands axes de passage, en distinguant s'ils sont en bordure immédiate des voies de passage ou en arrière-plan de ces axes ;
- le **caractère inondable**, en distinguant les sites partiellement ou totalement affectés par ce risque ;

- la **valeur patrimoniale**, en considérant les caractéristiques architecturales (façades, structures, valeur constructive, témoin historique...) mais aussi la quantité de bâtiments encore présents sur le site.

	Surface	Maîtrise foncière publique 0<5% 5<20% >20%	Proximité d'un centre ville	Visibilité (axes de passage)	Inondabilité	valeur patrimoniale
<b>Les Forges d'Audincourt</b>	16 ha					
<b>La Fabrique de Badevel</b>	1 ha					
<b>Les Andanges à Bart</b>	4,3 ha					
<b>La Champagne à Exincourt</b>	6,5 ha					
<b>Le Rondelot à Feschés le Châtel</b>	5,8 ha					
<b>L'îlot Boucart à Montbéliard</b>	10 ha					
<b>L'usine Paul Japy à Seloncourt</b>	0,2 ha					
<b>L'ancienne Brasserie de Sochaux</b>	4,7 ha					
<b>Le site Peugeot-Japy à Valentigney</b>	6,8 ha	bail en cours				
<b>Les Rives du Doubs à Valentigney</b>	5,5 ha					

Après analyse **le site des Rives du Doubs à Valentigney est apparu comme le plus favorable pour la réalisation d'une étude de faisabilité et une opération pilote.** En effet :

- la maîtrise foncière publique s'élève à 25 % ;
- le site est à « un pont » du centre-ville de la troisième ville de l'agglomération ;
- il **longe l'une des principales entrées d'agglomération** (11 000 véhicules/jour), et reflète une image sombre avec plusieurs activités éparses et une faible densité d'emplois (stock tampon de Peugeot-Japy, serrurerie Scheuermann, un tailleur de Arts de Pierre, Manuloc, Biscuiteries Billotte, entreprise de climatisation) ; sur l'extrême sud du site des activités semblent plus précaires et enfin, plusieurs bâtiments sont sans affectation (établissements Noirot et Bertin) ;
- sa configuration linéaire permet de séquencer une opération en deux grandes entités situées respectivement en amont et en aval du Pont de la Libération et de poursuivre l'aménagement des Rives de la plus belle rivière de France en l'inscrivant dans un continuum avec le parc des Longines et dans le circuit Doubs et Collines de Valentigney.

Par ailleurs, ce site a fait l'objet d'une formation-action avec l'ADEME en 2012. Formation suivie par un groupe pluridisciplinaire et dont les résultats peuvent servir de fondement au cahier des charges de l'étude de faisabilité technique et financière. **In fine, le groupe de pilotage a validé le site des Rives du Doubs pour la réalisation de l'étude.**

### 1.3. La dimension économique au cœur de l'étude

Afin de garantir des délais de réalisation les plus courts possibles pour cette étude de faisabilité, **l'agence l'a inscrite dans son programme partenarial 2013.** Dans un contexte de difficulté d'accès aux crédits, **la dimension économique est au cœur de l'étude de faisabilité.** L'étude requiert de fait une expérience reconnue et des compétences pointues sur la connaissance de ce type de bâti et sur sa **reconversion à des coûts abordables.**



Une consultation a permis de retenir un bureau d'études spécialisé dans la reconversion du patrimoine industriel pour la réalisation d'une étude de faisabilité technique et financière à portée pré-opérationnelle. Après analyse, le cabinet AXIS architecture de Troyes a travaillé en sous-traitance pour l'agence. Les expertises urbanistiques et patrimoniales ont été assurées par l'agence et les expertises environnementales, économiques et temporelles ont été assurées par AXIS architecture.

#### 1.4. Caractéristiques générales du site

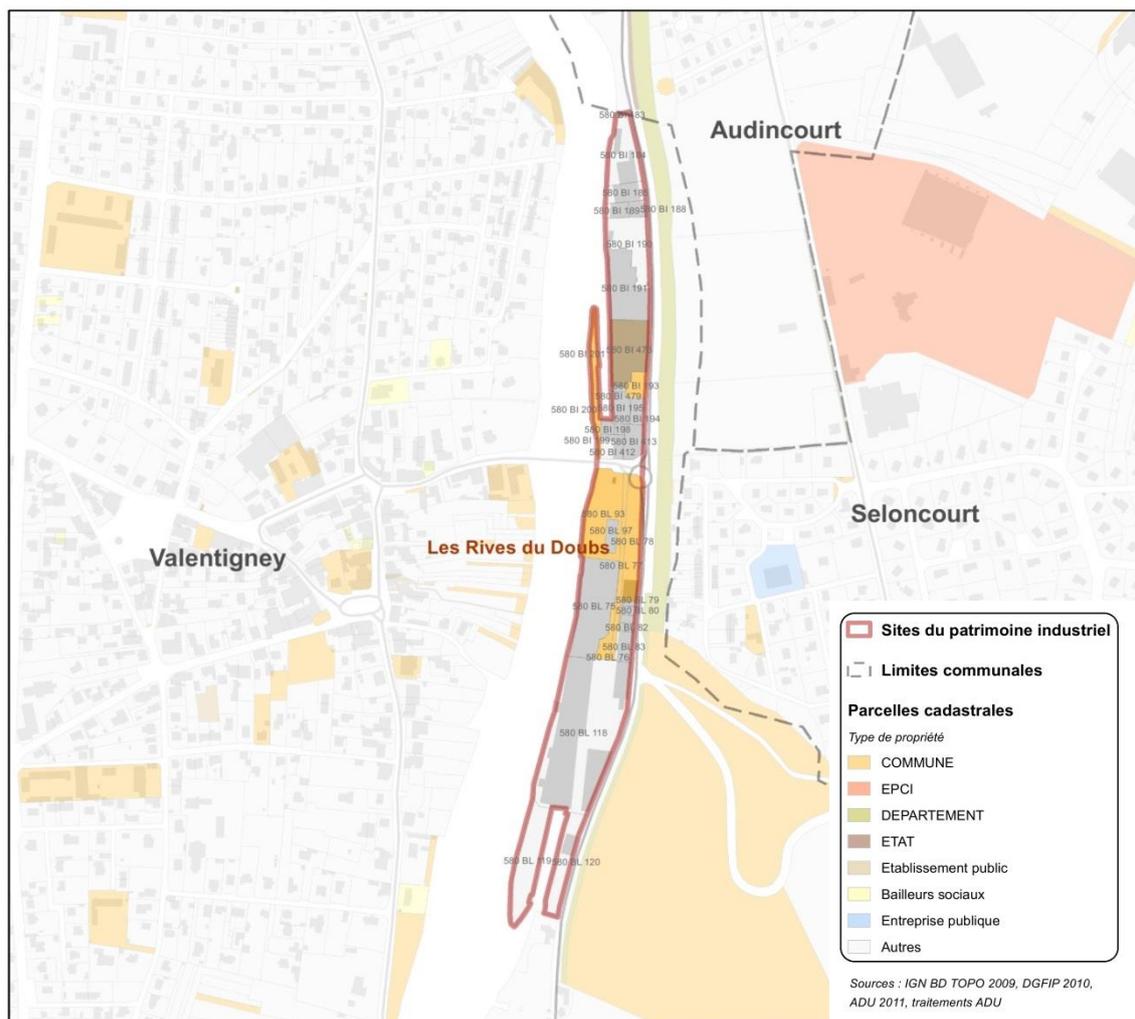
Le site des rives du Doubs couvre une **superficie totale de plus de 5,5 hectares** dont environ 3,8 ha en amont du Pont de la Libération et 1,8 ha en aval. L'Etablissement public foncier du Doubs possède environ 3000 m<sup>2</sup> de foncier. La ville de Valentigney en possède environ 10000 m<sup>2</sup>. Les autres terrains sont privés.

En 2011, on compte au total 16 propriétaires différents sur le site dont plusieurs SCI.

- Propriétés privées : 75% ce qui représente environ 39000 m<sup>2</sup>
- Propriété publiques : 25%, ce qui représente environ 13000 m<sup>2</sup>.

La ville possédait la totalité du site il y a quelques décennies. Aujourd'hui elle ne maîtrise plus que 25% du foncier. Toutefois, l'EPF est systématiquement sollicité pour le portage foncier lorsqu'une vente se présente.

#### Les Rives du Doubs



## 2. DES ENJEUX CONVERGENTS AUX DIFFERENTES ECHELLES DE TERRITOIRE

### 2.1. Enjeux pour le Pays de Montbéliard

Le développement de l'agglomération de Montbéliard et sa transformation en agglomération du XIXe siècle implique de renouer avec l'attractivité et de se lancer dans un programme structuré et ambitieux de renouvellement urbain.

La reconversion du patrimoine industriel à des fins urbaines participe pleinement de ce renouveau. **Recycler ces espaces, c'est économiser a minima autant d'espaces naturels ou agricoles éloignés des centres urbains !** Les anciennes filatures Japy à Audincourt, le site de la Roche à Bart, Cristel à Feschés-le-Châtel, les archives Peugeot à Hérimoncourt sont autant d'exemples locaux qui permettent d'illustrer les valeurs sociétales, économiques et environnementales de ce patrimoine lorsqu'il est reconverti. **Il s'agit aujourd'hui de tendre vers une plus grande mixité des opérations et une meilleure maîtrise des coûts de reconversion** pour optimiser la faisabilité des projets, les intégrer au tissu urbain et accroître leur valeur d'usage.

Mais les raisons vertueuses sont loin d'être les seules à considérer. Au cours du vingtième siècle, l'évolution du système économique a conduit à un changement de logique dans la structuration de l'espace. Lorsqu'il n'est pas accompagné, ce changement a des conséquences visibles sur le patrimoine industriel qui se traduisent par des démolitions, des dégradations de bâtiments ou des usages « précaires » le plus souvent à des fins de stockage.

Il existe donc également **des facteurs de risques importants à prendre en compte**. En premier lieu, les sites non entretenus ou dont l'utilisation est faible présentent un **risque pour la sécurité publique** ; la dégradation de la structure par infiltration d'eau entraîne des chute de matériaux ou la corrosion des charpentes. Ensuite, les sites étant pour la plupart pollués en dessous des dalles, leur dégradation entraîne un **risque de diffusion de la pollution notamment vers les nappes phréatiques ou les cours d'eau**. Sans compter qu'en cas de défaillance du propriétaire, **la charge financière revient in fine aux collectivités publiques** avec des coûts exponentiels au fur et à mesure que les années passent. Enfin, ces sites reflètent une **image dégradée de l'agglomération de Montbéliard** particulièrement prégnante lorsqu'ils sont situés sur des axes de passage, en bordure de rivière ou à proximité des centres.

Agir dès aujourd'hui, c'est à la fois se préserver d'une épée de Damoclès tout en tirant parti de l'un des caractères des plus singuliers de l'agglomération. **Seule une position proactive peut permettre de prévenir ces risques, de convertir ces menaces en opportunités et enfin de créer des lieux atypiques vecteur d'une transformation profonde de l'image de l'agglomération pour de nouvelles formes de logements ou de nouveaux types d'hôtels d'entreprises.**

### 2.2. Enjeux pour Valentigney

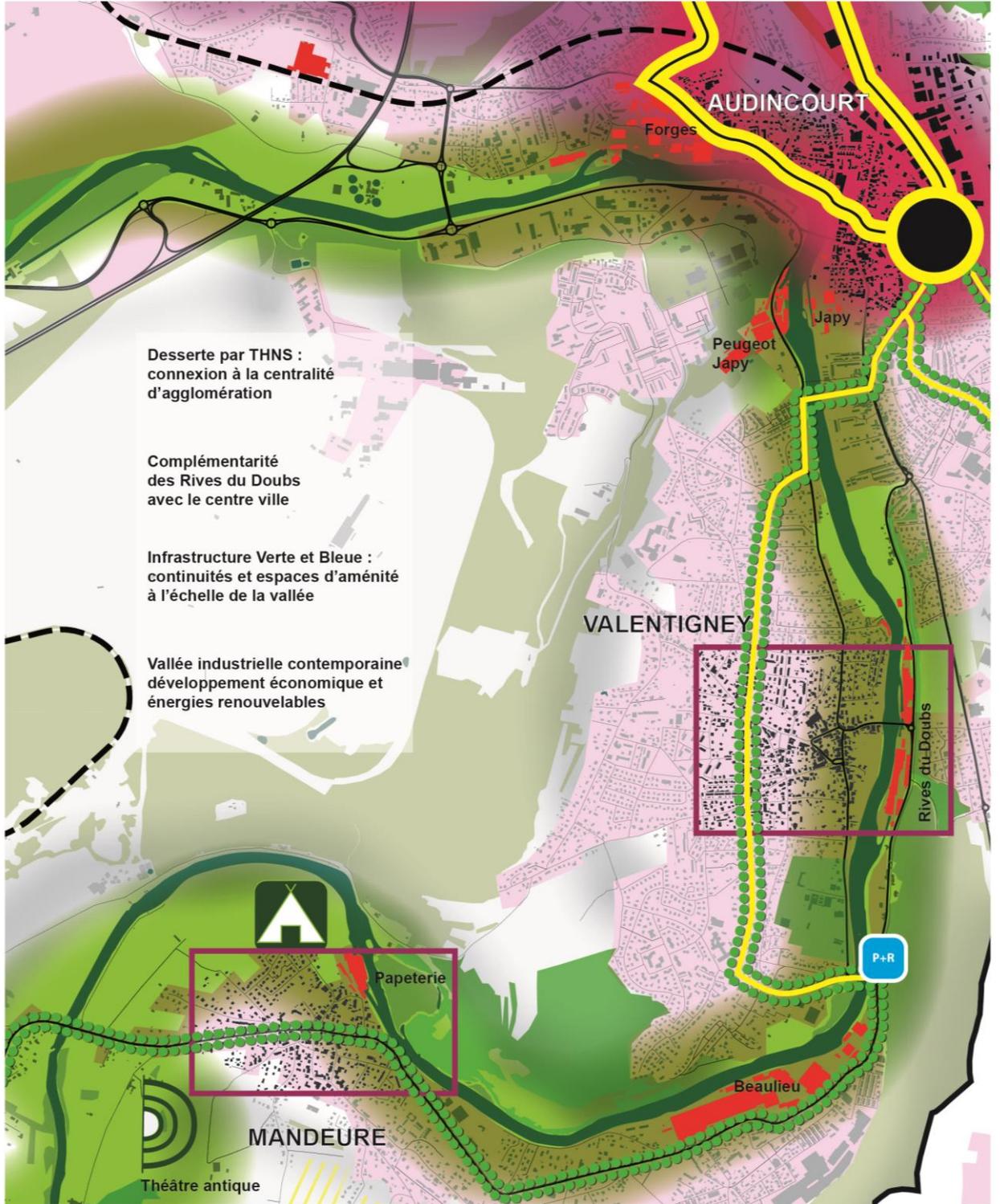
Valentigney, est une ville qui possède une double identité à la fois industrielle et naturelle. Lovée dans une boucle du Doubs dont elle a exploité la force motrice, elle a connu un essor majeur au XIXème siècle avec le développement industriel.

En 2011, la ville compte **11 155 habitants**. Au sein de l'agglomération elle est la troisième commune par l'importance de sa population. Depuis 1975, la ville perd en moyenne un millier d'habitants par décennie. Durant la même période, Valentigney est passée d'une ville mixte qui comptait plus de 4000 emplois industriels à une **ville résidentielle**. A Valentigney, sur les rives du Doubs s'il subsiste une activité artisanale traditionnelle et quelques activités liées à l'industrie. Globalement, le site dégage pourtant une image générale d'abandon.

Comme les autres villes du cœur d'agglomération, Valentigney a besoin de renforcer son poids démographique et économique.

## Valentigney Rives du Doubs : synthèse des enjeux

15 mars 2012

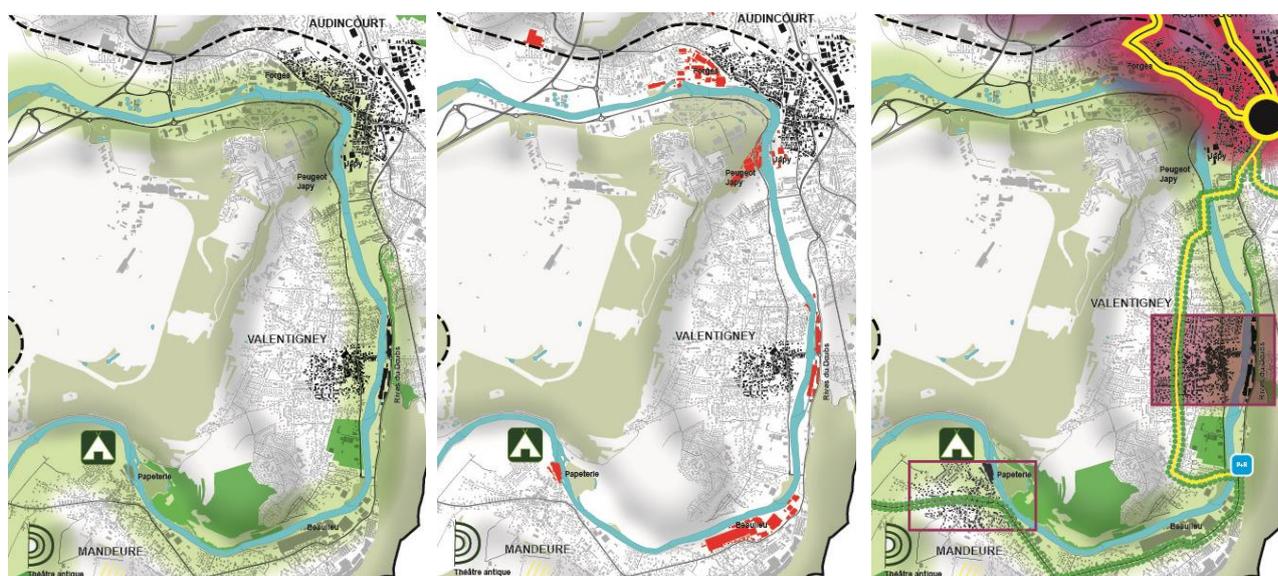


## 2.3. Les grands enjeux du site

### Réconcilier espace urbain et économique avec la qualité environnementale

Dans le projet, le Doubs est considéré comme un élément structurant à renforcer : l'organisation de continuités au fil des berges, d'espaces d'aménités vise à changer les pratiques en ville et à renforcer le lien ville / nature. Le projet permet de créer un nouveau maillon de l'infrastructure verte et bleue d'agglomération.

Le projet participe du renouveau économique et de l'équilibre dans la répartition de l'emploi à l'échelle du bassin de vie. En effet, les activités économiques compatibles avec le centre urbain sont confortées. Leur visibilité et leur image sont renforcées par la création d'un hôtel d'entreprise dans l'un des bâtiments industriels existants.



## Connaître l'histoire et la prolonger avec le patrimoine industriel

L'identité industrielle à l'échelle de la vallée du Doubs est très prégnante ; l'analyse historique montre d'ailleurs les liens entre les usines de Valentigney et de Beaulieu Mandeuve, mais aussi avec Hérimoncourt et Sochaux au XIX et XX siècle.<sup>1</sup> Le projet permet de préserver la mémoire industrielle au travers du bâti. La structure métallique en poteau/poutrelles des bâtiments à shed leur donne une capacité d'évolution importante.

## Etablir une cohésion urbaine entre le site et le centre-ville

Le projet permet de **consolider le centre-ville de Valentigney**. En effet, l'élargissement de son périmètre lui donne plus de poids en termes de superficie et de population. Dans le projet, le renforcement des liaisons visuelles et physiques entre les deux rives du Doubs permet d'ouvrir la ville sur le Doubs. Les complémentarités programmatiques et une diversification de l'offre d'habitat de Valentigney (lofts) contribuent à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable de la ville.

La cohésion urbaine passe aussi par les échanges sociaux et le plaisir de parcourir la ville et ses voies sur berge. Le développement d'itinéraires continus et d'espaces publics revalorisés sur le site des rives du Doubs contribuera à inscrire le site dans le réseau à l'échelle de la ville et de la vallée du Doubs. Cela se traduira par une maille structurante longeant le Doubs et des perpendiculaires connectant les deux rives.

---

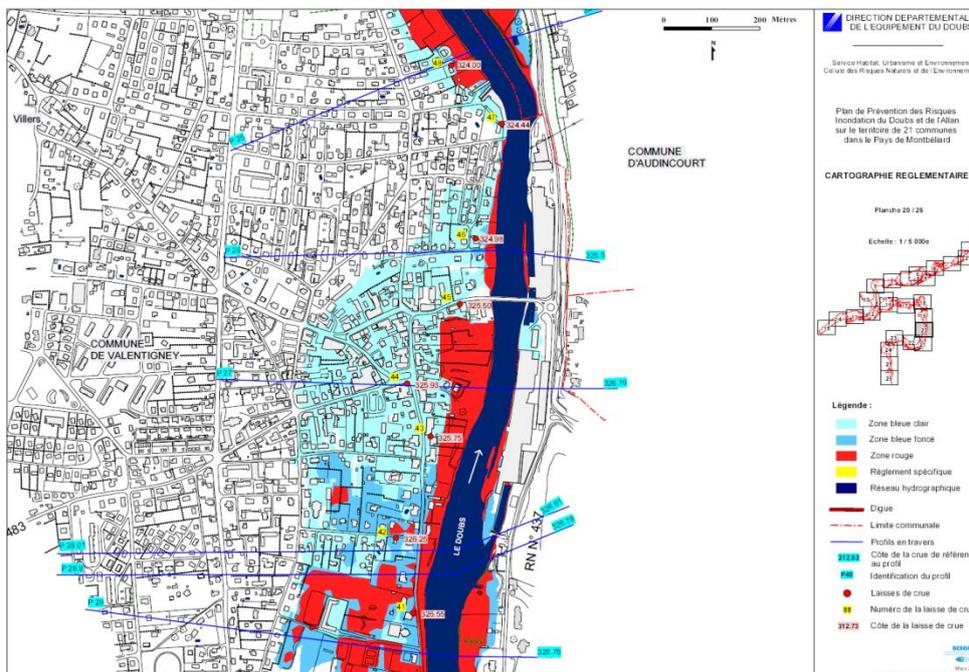
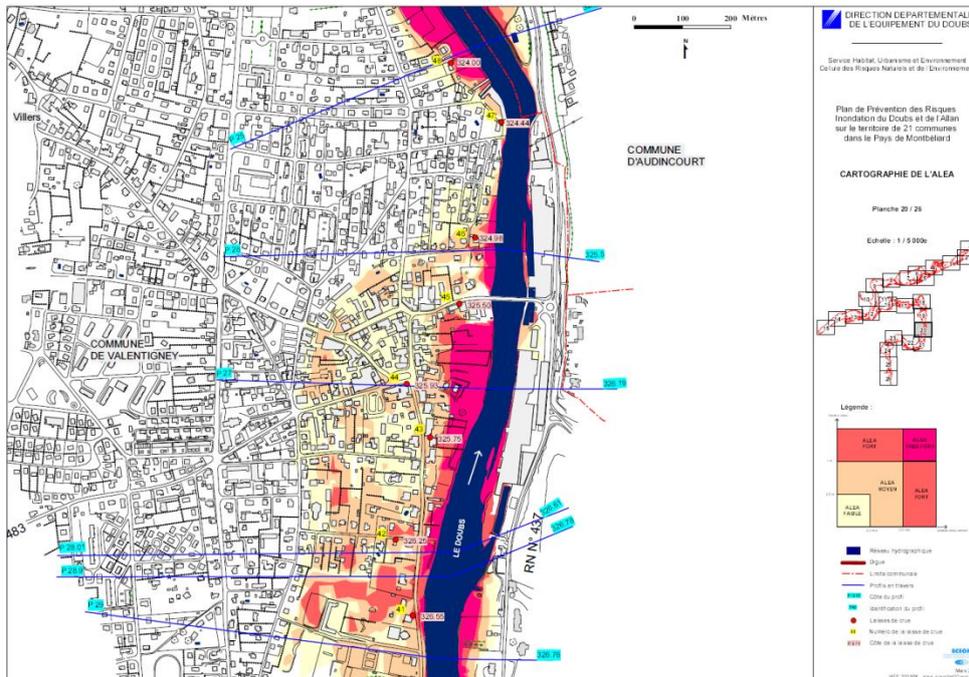
<sup>1</sup> « Patrimoine industriel du Pays de Montbéliard, des valeurs passées et futures », ADU, décembre 2011

[http://www.adu-montbeliard.fr/fileadmin/Fichiers/Fond\\_documentaire/2011/patrimoine\\_industriel\\_duPM\\_decembre2011.pdf](http://www.adu-montbeliard.fr/fileadmin/Fichiers/Fond_documentaire/2011/patrimoine_industriel_duPM_decembre2011.pdf)



## Prendre en compte les risques environnementaux

Excepté en bordure immédiate du Doubs, le risque d'inondation est très faible. Une cartographie des aléas et une cartographie réglementaire liée au plan de prévention des risques d'inondations figure page suivante. Le règlement associé est téléchargeable sur le site de la DDT.



Source : <http://www.doubs.equipement.gouv.fr/le-plan-de-prevention-des-risques-r280.html>

Pour ce qui concerne la **pollution**, ICF ENVIRONNEMENT a analysé des problématiques liées aux pollutions éventuelles du site afin de définir les actions à engager en ce qui concerne le traitement des pollutions en fonction des hypothèses du projet d'aménagement. Cette étude est intitulée « ETUDE HISTORIQUE, DOCUMENTAIRE ET DE VULNERABILITE »



### 3. UNE APPROCHE VOLONTAIREMENT OPERATIONNELLE

#### 3.1. Un diagnostic par croisement de plusieurs grilles de lecture

Le diagnostic s'appuie sur la superposition de plusieurs grilles de lecture :

- **Patrimoniale**, pris au sens de « qui rend compte d'une époque et appartient à la mémoire collective » ; cette approche nécessite de comprendre le fonctionnement du site
- **Environnementale**, pour réinscrire le site dans un processus évitant de générer des surplus de déchets et de consommer de l'espace en extension
- **Economique**, avec l'analyse de la capacité à intégrer de nouvelles fonctionnalités dans le site, en intéressant des opérateurs, et en confortant une part de l'activité économique existante.

L'analyse de l'évolution du site entre 2006 et 2013 montre que le site subit une **déstructuration** par démolition sans vue d'ensemble et un éparpillement de la propriété foncière. Ce phénomène est plus marqué sur la partie amont du site que sur la partie aval. La multitude d'enseignes témoigne d'un **patchwork d'activités juxtaposées** ; cet aspect implique une approche différente par rapport à des sites industriels globalement en friche (exemple Wesserling, Troyes, ...) et la nécessité de **porter une attention à l'existant** pour ne pas faire le projet « contre », mais « avec ».

En ce qui concerne sa morphologie, le site se caractérise par un faisceau d'éléments parallèles orientés selon un axe Nord/Sud et qui jouent un rôle très structurant.

- Le relief
- La piste cyclable qui attire beaucoup d'usagers malgré le fait qu'elle soit prise en étau entre la corniche et la route départementale
- Un front bâti quasiment continu sur les 900 mètres du site
- Des berges du Doubs très végétalisées et qui tendent à se « fermer »
- La « pépite » qu'est l'île aux oiseaux, bordée par le canal de dérivation et le Doubs
- Le Doubs lui-même
- La rive gauche très qualitative du point de vue de son rapport à l'eau

Les bâtiments sont classés en 3 grands types :

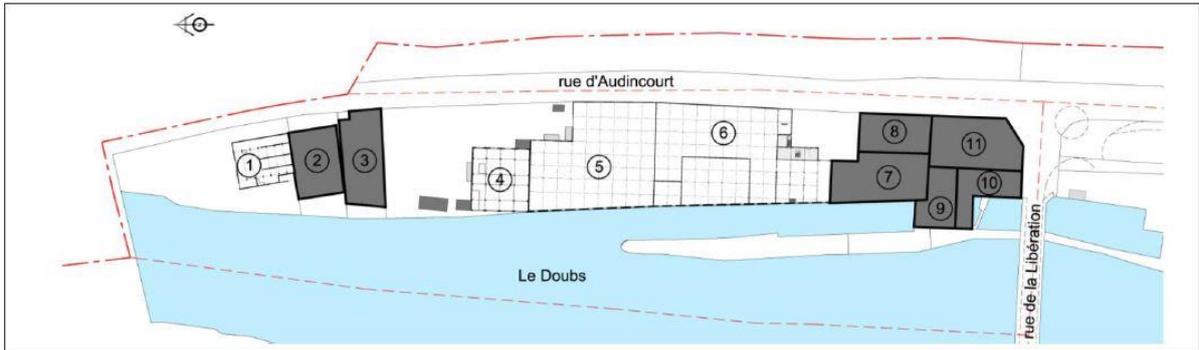
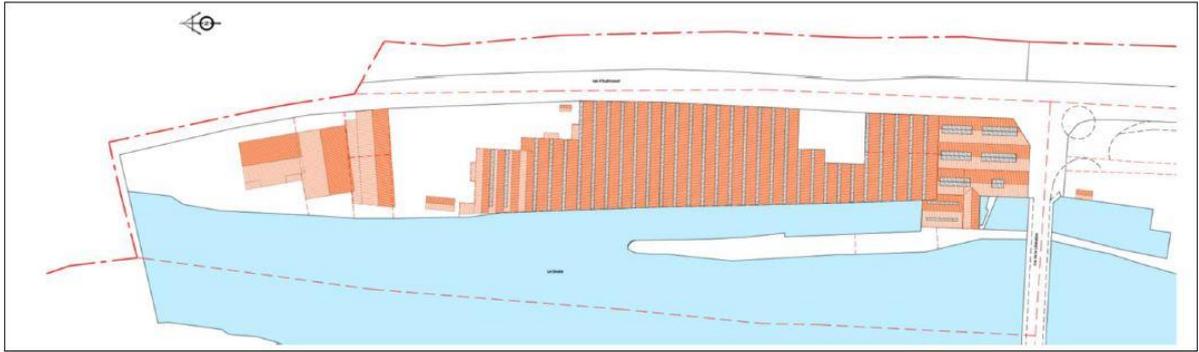
- a. Les **ateliers** qui n'ont pas d'éléments porteurs intermédiaires avec des charpentes métalliques tridimensionnelles de grande portée dont la charge se reporte sur les murs extérieurs
- b. Les **bâtiments à sheds** couvrant de grands volumes ; les charges des charpentes métalliques sont reportées sur une trame de poteaux et les murs extérieurs. Ces bâtiments ont une **valeur d'échelle**.
- c. Un **bâtiment à étage** avec poteaux et poutres en béton, remarquable du fait qu'il se **distingue des autres** en termes de forme et de procédé constructif

Les bâtiments représentés en plan au niveau du rez-de-chaussée ont fait l'objet de relevés et d'une analyse constructive et structurelle. La visite de certains bâtiments montre des « audaces » structurelles : section de poteaux ou de la charpente.

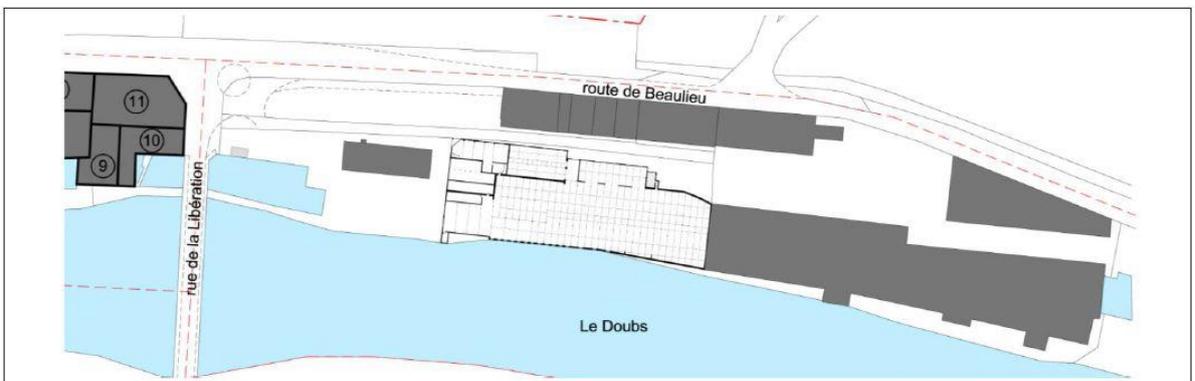
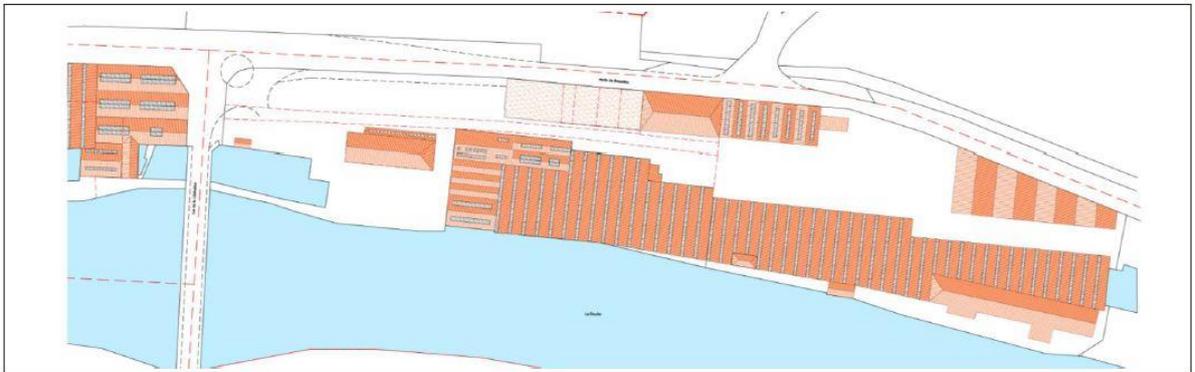
Enfin, la pollution est un héritage industriel aussi. L'étude documentaire et mémorielle confirme que les activités passées ont généré une pollution des sols à l'échelle de l'ensemble du site. Cette étude permet de recenser les données disponibles et de faire un premier repérage des spots les plus sensibles. Elle devra être complétée par des sondages destructifs. De l'amiante a également été repérée.



PLAN D'ENSEMBLE QUARTIER NORD



PLAN D'ENSEMBLE QUARTIER SUD

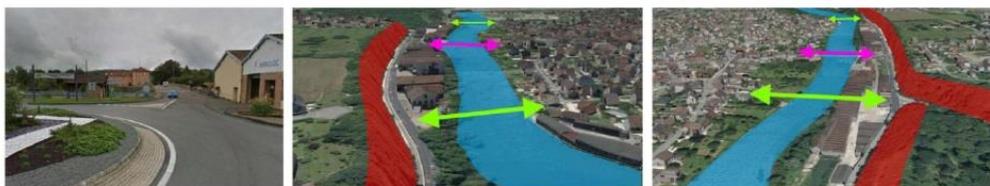


### 3.2. Une vision globale pragmatique et réaliste, ...

Le 6 septembre 2013, le comité de pilotage a opté pour le scénario programmatique qui distingue la partie amont de la partie aval du site en termes de programmes. Les dominantes programmatiques représentées sur le schéma ci-dessous visent à renforcer l'urbanité en adéquation avec le PLU. Elles se fondent sur les points suivants :

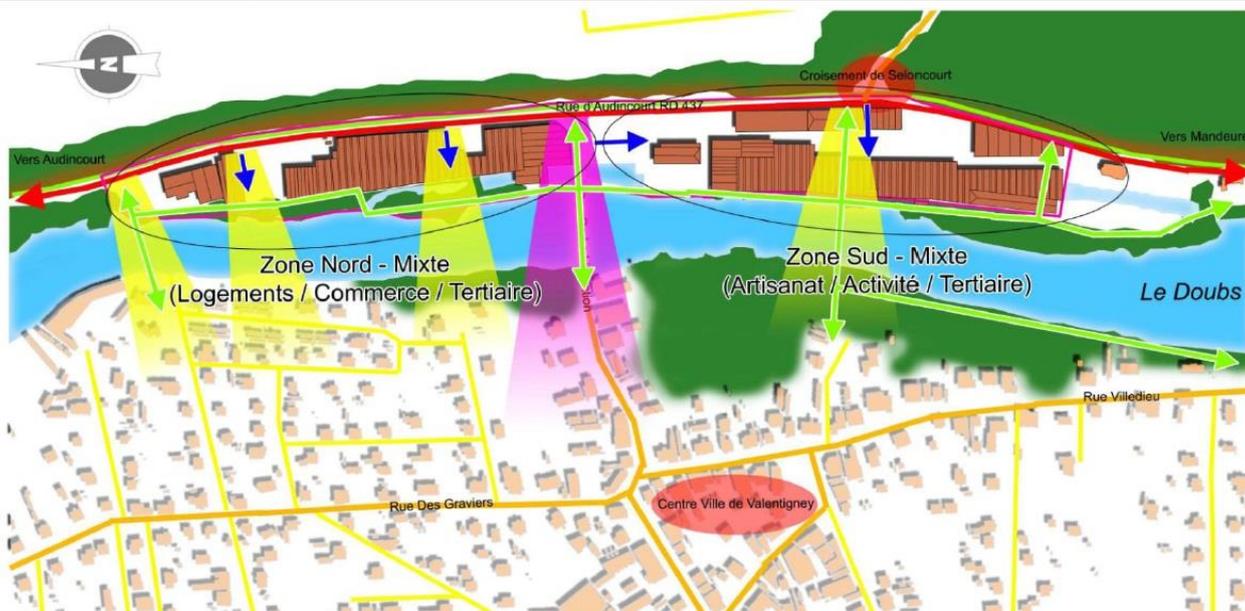
- diversifier les programmes et renforcer de leur lisibilité avec un **développement urbain mixte au Nord** mêlant habitat, équipements et ou commerces et du **développement économique au sud** en mêlant artisanat et tertiaire ;
- tirer parti des qualités du **Doubs** et de ses berges pour l'ensemble des personnes qui fréquentent la vallée en créant des **itinéraires continus sur berges**. L'île aux oiseaux située entre le canal de dérivation et le Doubs est par ailleurs un cadre particulièrement valorisant pour les futurs lofts ;
- tenir compte des **différents niveaux d'accessibilité et les améliorer** : tirer parti de la desserte du sud par un giratoire pour **concentrer sur ce secteur les activités économiques** et organiser une nouvelle distribution du secteur nord avec la création d'une contre-allée qui met le projet urbain à distance par rapport à la RD 437 ;
- saisir les **opportunités foncières stratégiques telles que le bâtiment Noirot** pour recentrer les activités économiques tout en libérant le Nord du site pour enclencher la reconquête urbaine à partir du foncier déjà acquis par l'EPF au bénéfice de PMA.

*Objectif:  
Remailler le passé  
naturel et l'histoire  
industrielle du site avec  
le tissu environnant.*

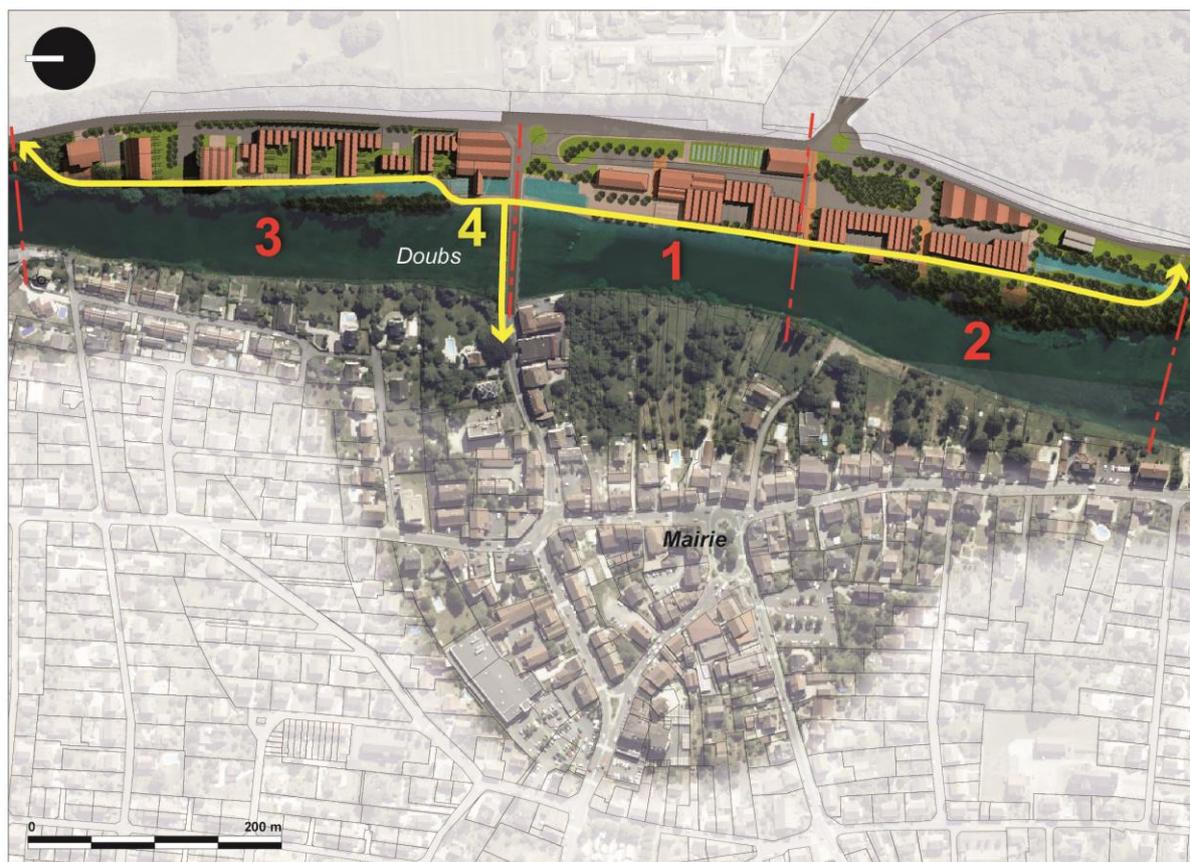


**ANALYSE DU SITE: PROPOSITION DE SCENARIO**

Périimètre du Projet	Réseau Routier Secondaire	Espace Forestier	Percée visuelle / Séquence	Connexion Liaison douce
Réseau hydraulique	Rues	Tissu bâti	Entrée de ville	Entrée véhicule projetée
Réseau Routier Principal	Chemin Piéton / Piste cyclable	Tissu bâti des Rives du Doubs		



### 3.3. ... et quatre opérations cohérentes



Un bilan structuré en 4 opérations cohérentes

#### 3.3.1. Une nouvelle dynamique économique avec un hôtel d'entreprises

La partie sud est globalement dévolue à de l'activité économique et rentre dans les compétences de PMA et de la SPL Territoire 25. Toutefois le diagnostic foncier montre que le caractère opérationnel est plus évident sur la section située entre le pont de la Libération et la route de Seloncourt que sur l'extrême sud du site.

Aussi, le travail se concentre **en priorité sur la partie qui pourrait être opérationnelle à court terme**. En effet, elle comprend une opportunité foncière stratégique (bâtiment Noirot) pour « libérer » le secteur nord par transfert d'activités. De plus elle est d'ores et déjà idéalement desservie par le giratoire du pont de la Libération et aménagée.

Dans le bâtiment situé à côté des bassins, l'activité existante serait maintenue. Après acquisition le bâtiment Noirot serait redécoupé et scindé pour pouvoir mettre en location de l'immobilier d'activité. Il s'organiserait autour d'une cour de service s'ouvrant sur le Doubs. Cette première étape permettrait d'impulser une nouvelle dynamique économique.



### 3.3.2. Un potentiel de développement économique à plus long terme

Les coûts de travaux et de maîtrise des sols seront plus importants à l'extrême sud (repérage 2 sur le plan ci-dessous) du fait :

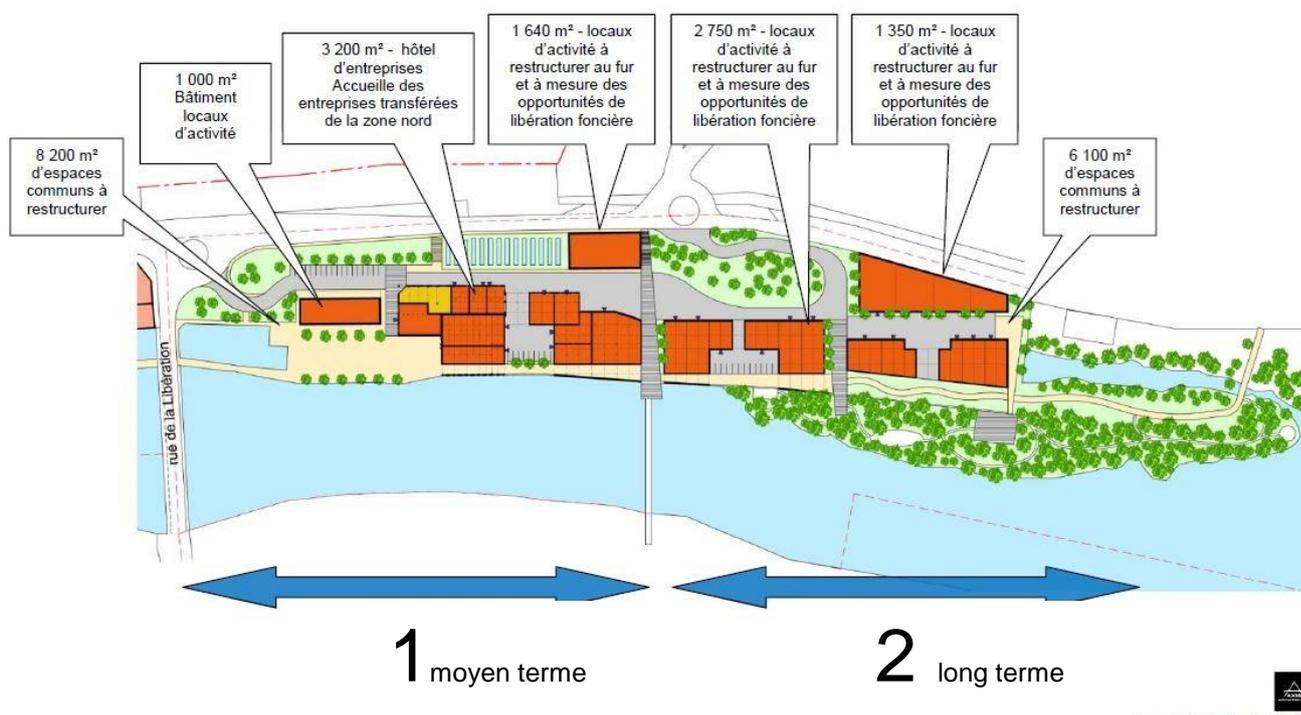
- d'une nouvelle connexion entre le site et la route départementale par la création d'un giratoire
- de la multiplicité des propriétaires.

Pour l'opération, il n'est pas indispensable de développer cette tranche à court terme. Toutefois, il est important de **mettre en place dès à présent des outils qui permettront de maîtriser le coût du foncier à terme**. Par exemple, la création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) à l'échelle de l'ensemble du site fixe une date de référence pour l'évaluation des biens pendant la durée de validité de ladite ZAD.

#### PLAN D'AMENAGEMENT DU QUARTIER SUD – ZONE D'ACTIVITE

Le plan d'aménagement illustre une capacité d'accueil du site qui regroupe les éléments suivants :

- ❖ 6 740 m<sup>2</sup> locaux d'activité conservés à restructurer au fur et à mesure des opportunités de libération foncière
  - ❖ Aménagement d'un hôtel d'entreprises de 3 200 m<sup>2</sup>
  - ❖ Aménagement d'un nouvel accès
  - ❖ Libération et aménagement des berges
- ❖ Aménagement d'un espace public d'animation festive et commerciale



### 3.3.3. Un renouvellement urbain mixte au Nord

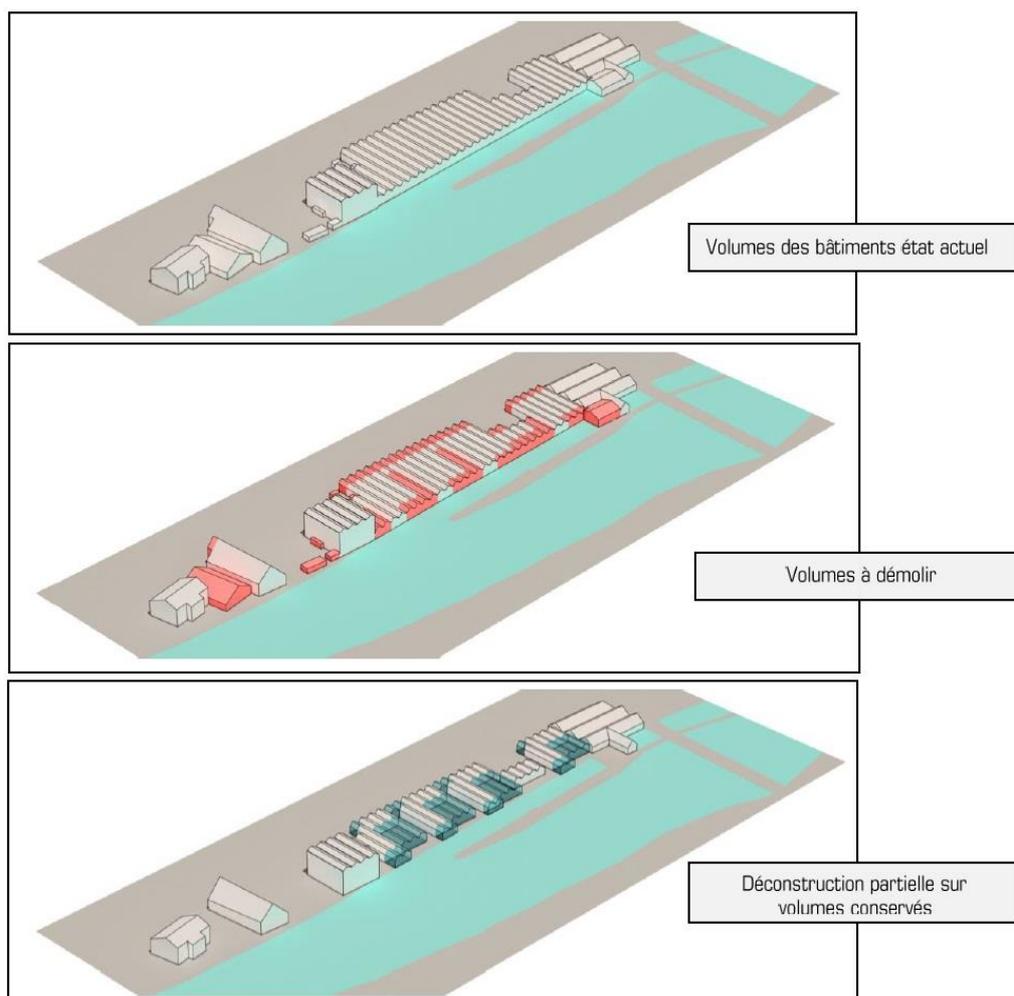
La relocalisation des activités existantes dans un hôtel d'entreprises permet de libérer complètement la partie Nord. La trame des bâtiments à sheds laisse beaucoup de possibilités de réinvestissement. Malgré l'apparente homogénéité du site les deux bâtiments situés aux extrémités et le bâtiment vertical de Peugeot Japy peuvent être des signaux forts dans la recomposition globale et la programmation. Vis-à-vis de l'île aux oiseaux, le calme et la « rente de situation » sont favorable au développement d'habitat.

#### *Une accessibilité réorganisée*

La partie aval est mise à distance par rapport à la route 437 grâce à une contre-allée séparée de la route par le mur de l'ancienne usine. Cette voie interne donne accès à des cours qui s'ouvrent sur le Doubs.

#### *Une volumétrie générale qui reste lisible malgré les déconstructions*

Au Nord, le principe général d'intervention consiste à démolir une partie des bâtiments, à déconstruire partiellement les volumes conservés, à réaménager l'ensemble du site et à réinvestir les bâtiments. Ce principe permet de conserver la monumentalité du site grâce à l'ossature des bâtiments tout en l'aérant pour qu'il trouve une nouvelle attractivité. Les volumes existants sont creusés à la manière d'un bloc d'argile pour leur permettre d'accueillir ces nouvelles fonctionnalités.



## Capacité

Une fois la partie nord libérée des activités économiques, le projet peut se développer par phases tout en ayant une vision globale.

L'angle donnant sur le pont de la Libération n'est pas propice à l'installation de logements à cause de la proximité de la route. Il serait intéressant d'y développer des **fonctions commerciales ou assimilées** sur environ 1250 m<sup>2</sup>.

Les opérations de **logements se développent par groupes de 6 à 8 lofts** autour de patios qui s'ouvrent sur le Doubs. En partie aval, le projet permet de développer 35 logements sur 3500 m<sup>2</sup> environ.

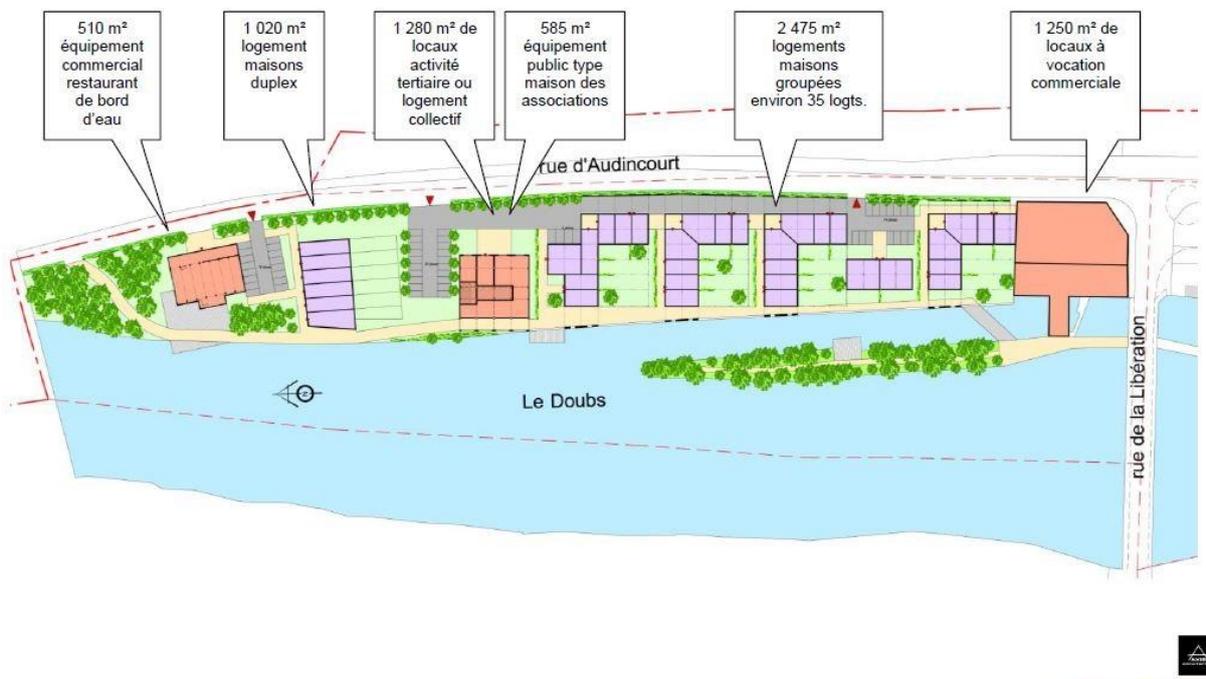
Une **activité de restauration** à l'extrémité du site et en bordure du Doubs pourrait se développer en lien avec le passage (flux routiers et cyclistes) à la manière de ce qui s'est développé aux Bains Douches à Montbéliard. La capacité est de 500 m<sup>2</sup> environ.

Dans le bâtiment des anciennes presses (Peugeot Japy), les **associations liées aux sports nautiques** pourraient être localisées au RDC (environ 600 m<sup>2</sup>) et bénéficier du sous-sol pour le stockage des bateaux (le sous-sol est accessible par une rampe depuis la cour). La mise à l'eau serait assez aisée moyennant l'aménagement des berges. Aux étages, les plateaux pourraient être divisés en appartements.

### PLAN D'AMENAGEMENT DU QUARTIER NORD

Le plan d'aménagement illustre une capacité d'accueil du site qui regroupe les éléments suivants :

- ❖ 2 475 m<sup>2</sup> logement – maisons RDC groupées sur patio par groupe de 5 à 7 maisons
  - ❖ 1 020 m<sup>2</sup> logement – maisons duplex groupées en 1 ensemble de 6 maisons**Soit environ 35 logements**
- ❖ 510 m<sup>2</sup> surface dédiée à un équipement commercial type restaurant de bord d'eau
  - ❖ 585 m<sup>2</sup> équipement public type maison des associations
    - ❖ 1 280 m<sup>2</sup> activité tertiaire ou logement collectif
    - ❖ 1 250 m<sup>2</sup> locaux d'activité ou commerces



### 3.3.4. L'aménagement de berges comme fil conducteur

Le long des berges, les aménagements permettent de retourner la ville sur l'eau et de s'inscrire dans une logique d'aménagement des espaces publics à l'échelle de la vallée du Doubs. Le projet intègre une piste cyclable en alternative à la piste existante située entre la route 437 et la corniche et requalifie des espaces libres.

Dans ce sens, il contribue à créer un **nouveau maillon de l'infrastructure verte et bleue de l'agglomération**. La création d'espaces de respiration en interface entre le Doubs et l'opération contribue à valoriser l'image des lieux.



*Accès vers l'île aux oiseaux depuis le Pont de la Libération.*

### 3.4. Un pré-bilan estimé par tranches opérationnelles

Le pré-bilan prévisionnel d'opération est une partie importante de l'étude pour renseigner la faisabilité financière. Il est présenté en adéquation avec le phasage de l'opération.

Les éléments qui suivent synthétisent un travail établi par la **SPL Territoire 25** notamment à partir des coûts :

- de **travaux** estimés par le cabinet **Axis architecture**, sur la base d'opérations réalisées notamment à Wesserling, à Troyes et au Puys en Velay,
- de **maîtrise du foncier** estimé par **l'EPF et PMA**, sur la base de son programme d'actions « reconversion de friches industrielles »

Nota bene : le bilan n'intègre aucune subvention.

**Des fonds FEDER gérés par la région pourraient être mobilisés sur sollicitation des pôles métropolitains. En effet, le projet répond à l'un des deux grands objectifs spécifiques (OS), à savoir la « réappropriation des friches ».**

#### 3.4.1 Secteur Sud (amont du pont)

Les **dépenses** liées à **l'aménagement** ont été estimées par postes et comprennent, les études préalables y compris pollution, la maîtrise des sols, la mise en état des sols y compris dépollution, les travaux de viabilisation, les frais divers, financiers et de société. Le montant des dépenses s'élève à près de **4 millions d'euros**, avec une marge d'incertitude liée à la dépollution.

La part de la maîtrise du foncier s'élève à 1,7 million d'euros pour l'ensemble de la zone sud, à raison de 100€/m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre. Cette hypothèse est supérieure aux coûts d'acquisition du bâtiment Noirot (300 k€ pour 4800 m<sup>2</sup> soit 62,5€/m<sup>2</sup>). Elle permet tenir compte de la multiplicité des propriétaires et d'une éventuelle dureté foncière.

Dans le secteur Sud, les dépenses liées à l'aménagement se répartissent pour **40% sur l'opération 1** soit **1,6 million d'euros** (hôtel d'entreprises et abords) et **60% sur l'opération 2** (extrémité sud).

Pour analyser les **recettes** de l'opération 1 (hôtel d'entreprises et abords), les hypothèses suivantes ont été retenues :

- surface louée : 3750 m<sup>2</sup>
- prix de location : 40 € HT/m<sup>2</sup>/an hors charges
- **coût travaux : 420 € HT/m<sup>2</sup>** (hors distribution à l'intérieur des lots)
- rentabilité attendue : 7% brute

⇒ Pour l'opération 1, le pré-bilan prévisionnel d'aménagement se solde par un investissement de **1,6 M€HT sans recette financière escomptable pour l'aménageur** (valeur mars 2014).

⇒ Pour l'ensemble de l'opération sur le secteur Sud, le pré-bilan prévisionnel d'aménagement se solde par un investissement de **4 M€HT sans recette financière escomptable pour l'aménageur** (valeur mars 2014).



### 3.4.2. Secteur Nord (aval du pont)

Les **dépenses** liées à l'**aménagement** ont été estimées par postes et comprennent, les études préalables y compris pollution, la maîtrise des sols, la mise en état des sols y compris dépollution, les travaux de viabilisation, les frais divers, financiers et de société. Le montant des dépenses s'élève à **3,4 millions d'euros**, avec une marge d'incertitude liée à la dépollution.

La part de la maîtrise du foncier s'élève à 1,45 million d'euros pour l'ensemble de la zone nord, à raison de 100 €/m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre et y compris les déménagements des entreprises. Cette hypothèse est supérieure aux coûts de rétrocession par l'EPF du bâtiment Bertin (220 000 € + 37 000 € de frais de portage à pour 3140 m<sup>2</sup> soit 82 €/m<sup>2</sup>). Elle permet tenir compte d'une éventuelle dureté foncière.

Les recettes ont été analysées par type de programme.

Pour les **logements** :

- le prix de vente des logements est basé sur une hypothèse de 2 200 €TTC/m<sup>2</sup> et le prix de vente des maisons de ville 2 300 €TTC/m<sup>2</sup>
- les coûts travaux « bâtiment » quant à eux sont estimés à 1 200 €HT/m<sup>2</sup> SHAB +100 €HT/m<sup>2</sup> pour les espaces extérieurs privatifs.

Pour analyser le bilan concernant les **locaux commerciaux** à l'angle du pont de la Libération, les hypothèses suivantes ont été retenues :

- surface louée : 1485 m<sup>2</sup>
- prix de location : 40 € HT/m<sup>2</sup>/an hors charges
- **coût travaux bruts : 200 € HT/m<sup>2</sup>** (hors aménagement intérieur)
- rentabilité attendue : 7% brute

⇒ Pour cette opération, le pré-bilan prévisionnel d'aménagement se solde par une **recette possible de 270 000 euros pour l'aménageur**.

⇒ Pour l'ensemble de l'opération sur le secteur Nord, le pré-bilan prévisionnel d'aménagement se solde par un investissement de **3,4 M€HT sans recette financière escomptable pour l'aménageur** (valeur mars 2014).

### 3.5. Liens vers l'étude complète sur les Rives du Doubs

Etude de faisabilité urbaine, technique et financière

[http://www.adu-montbeliard.fr/uploads/pdf/Etude\\_AXIS.pdf](http://www.adu-montbeliard.fr/uploads/pdf/Etude_AXIS.pdf)

Etude historique documentaire et de vulnérabilité (pollution)

[http://www.adu-montbeliard.fr/uploads/pdf/ICF\\_environment.pdf](http://www.adu-montbeliard.fr/uploads/pdf/ICF_environment.pdf)



## Conclusion

Le pré-bilan prévisionnel d'opération met en évidence un déséquilibre financier. C'est en grande partie lié au coût de la maîtrise du foncier. Il conviendra donc lors de chaque acquisition **d'acheter au prix le plus bas possible** pour réduire au maximum ce déséquilibre. Il ne s'agit pas de spolier les propriétaires mais de tenir compte de l'état général des bâtiments, de leur niveau de desserte et d'équipement, du niveau de pollution et des références de prix des bâtiments d'ores et déjà acquis par l'EPF ou à venir.

Le projet de renouvellement économique et urbain du site des Rives du Doubs à Valentigney se développera a minima sur une quinzaine d'années. Seule la force publique peut piloter un projet de cette durée et de cette complexité. Ce phasage permettra d'échelonner les investissements et de mobiliser des subventions.

Dans cette opération, les gains ne se mesureront pas en termes financiers, du moins à moyen terme. Pour autant, tester une démarche sur un site pilote pour inventer une méthodologie transposable sur d'autres sites industriels est un investissement pour l'avenir. Cela permet par ailleurs d'inscrire le territoire dans une dynamique de renouvellement durable. Enfin, dernier bénéficiaire et non des moindres, réussir un projet de renouvellement à partir de l'identité industrielle du territoire permet de retrouver la fierté d'une image de marque industrielle.



Directeur de publication : Dominique Musslin

Rédacteur en chef : Cathy Kuhn

Réalisation – rédaction – cartographie : Philippe Bozon, Cathy Kuhn, Olivier Poncelet,  
Elodie Weber

avec la participation de AXIS architecture : Laurent Thomassin et Pierre Duhan

L'agence de développement  
et d'urbanisme du pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407  
25208 Montbéliard cedex  
Tél.: +33 (0)3 81 31 86 00  
Fax: +33 (0)3 81 31 86 19

[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr) / [blog.adu-montbeliard.fr](http://blog.adu-montbeliard.fr)

