

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du :

Territoire du Vimeu Industriel

Aigneville
Béthencourt-sur-Mer
Bourseville
Chépy
Feuquières-en-Vimeu
Fressenneville
Friville-Escarbotin
Méneslies
Nibas
Ochancourt
Tully
Valines
Woincourt
Yzengremer



Rapport de présentation

ANNEXE 1 :

**Friche "Bricard", à Friville Escarbotin :
dossier de présentation et Plan de Gestion**



1.



Projet de Requalification urbaine

Friches industrielles "Bricard" Friville-Escarbotin-Belloy



Un enjeu de taille... à l'échelle du territoire

Bien que couramment présenté comme la réhabilitation des friches Bricard, ce projet est, en réalité, un projet de requalification d'espaces urbains dépassant largement les seules frontières des anciens établissements Bricard.

En effet, l'emprise du projet s'étend sur plus de 5 hectares et englobe la friche Bricard, la friche Caron-Lenel, la friche AEI-Plast, la friche Chuch-Decayeux ainsi que des équipements publics existants tels que l'Ecole primaire Victorien Girot ou encore la salle polyvalente Edith Piaf.

Cette concentration d'anciennes industries implantées en hyper centre ville fait de la requalification de cet espace un enjeu majeur à l'échelle de la commune mais aussi à l'échelle du territoire de la Picardie Maritime.



5 hectares

de foncier disponible
en hyper centre ville



Sommaire

04

Contexte

Un enjeu de taille à l'échelle du territoire...

06

Génèse du projet

De la fermeture des sites industriels au projet de requalification urbaine...

11

Orientations

Un lieu de vie avant tout...

17

Le projet en détails

2 tranches, 13 phases...

36

Phasage

Le planning prévisionnel de l'opération...

37

Chiffrage

Coût, besoin et financement du projet...

Contexte

Capitale du Vimeu Industriel et deuxième ville, en terme de démographie, de la Picardie Maritime et de l'arrondissement d'Abbeville, la commune de Friville-Escarbotin s'est, pendant près d'un siècle, quasiment exclusivement développée autour et grâce à l'industrie de la serrurerie et de la robinetterie. Dès la fin des années 90, certains fleurons de l'industrie de la commune se sont vus contraints, pour des raisons logistiques ou d'accessibilité, de quitter le centre ville.

Cette mutation économique a entraîné l'apparition de friches industrielles situées, pour la plupart, en hyper centre ville.

Jugées problématiques par les instances nationales devant statuer sur l'obtention du label Parc Naturel Régional de la Picardie Maritime, ces friches sont plutôt perçues comme une opportunité à l'échelle locale. La reconversion réussie des friches industrielles « Bricard » n'en demeure pas moins un enjeu financier et économique de taille tant à l'échelle de la commune que du territoire.

Plus de 5 millions d'euros seront nécessaires pour mener à bien le projet de requalification urbaine lié à ces friches. Près d'un million d'euros a déjà été investi par la collectivité pour acheter les différents sites.

Aujourd'hui, seul un soutien massif des différentes collectivités et de l'Etat pourra permettre une réhabilitation effective et cohérente de l'ensemble de ces friches industrielles.



Contexte



Une ville dynamique...

Bassin d'emploi, événements festifs et culturels, qualité des services proposés à la population, présence d'un collège et d'un lycée ou encore prix de l'immobilier maîtrisé font de la commune de Friville une ville plutôt attractive à l'échelle du territoire.



Démographie...

L'attractivité de la commune se traduit notamment par une démographie en hausse ces dix dernières années. Friville est, en effet, l'une des rares communes du territoire dont le nombre d'habitants augmente significativement : +150 habitants entre 2008 et 2015, soit une population totale de 4600 habitants.



Une position géographique intéressante...

Située à moins de 6 km à vol d'oiseau de la mer et à quinze minutes de la Baie de Somme, Friville-Escarbotin bénéficie d'un emplacement privilégié au pied de la mer, à proximité directe du Vimeu Vert et à moins d'une heure d'Amiens. La desserte routière de la commune, assurée par la RD925 (axe Dieppe/Abbeville), est correcte.



Une activité économique de centre ville peu attractive...

Mitage des cellules commerciales, difficultés de stationnement et de circulation ou encore absence de fédération des acteurs économiques font du centre ville un lieu au potentiel sous exploité.



Un tissu industriel dense...

Essentiellement composée de PME et TPE, la commune a toujours la chance de s'appuyer sur un tissu industriel dense. Néanmoins, les changements de techniques de production entraînent des besoins humains nouveaux et l'adéquation entre le besoin de main d'œuvre et la formation n'est pas toujours optimale.

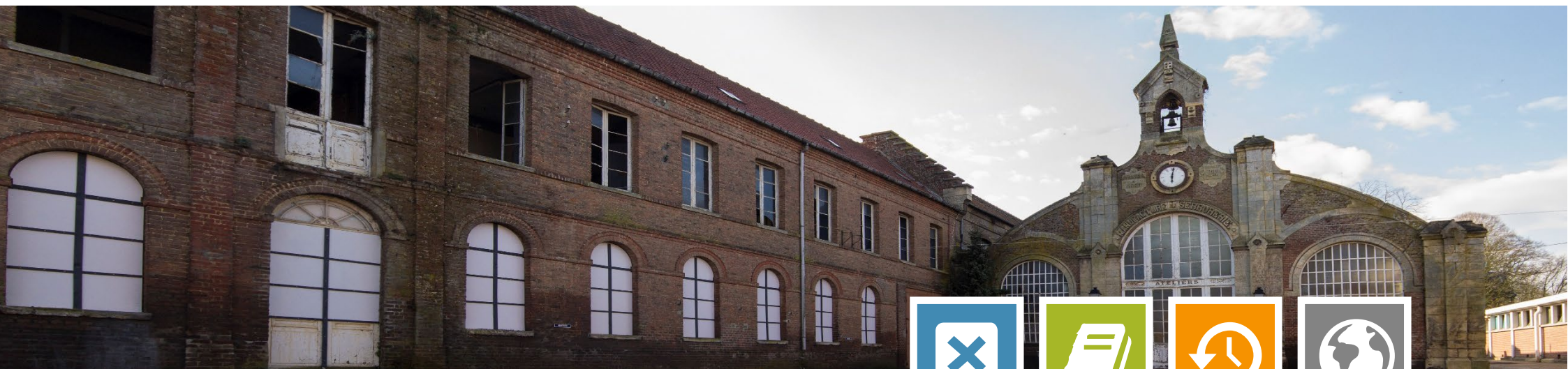


Des incertitudes financières...

Comme toutes les collectivités, Friville sera impactée par les restrictions budgétaires. Bien que peu endettée à ce jour, la commune devra nécessairement investir lourdement dans les années à venir. Les baisses de dotation de fonctionnement créent donc des incertitudes financières.



Genèse du projet



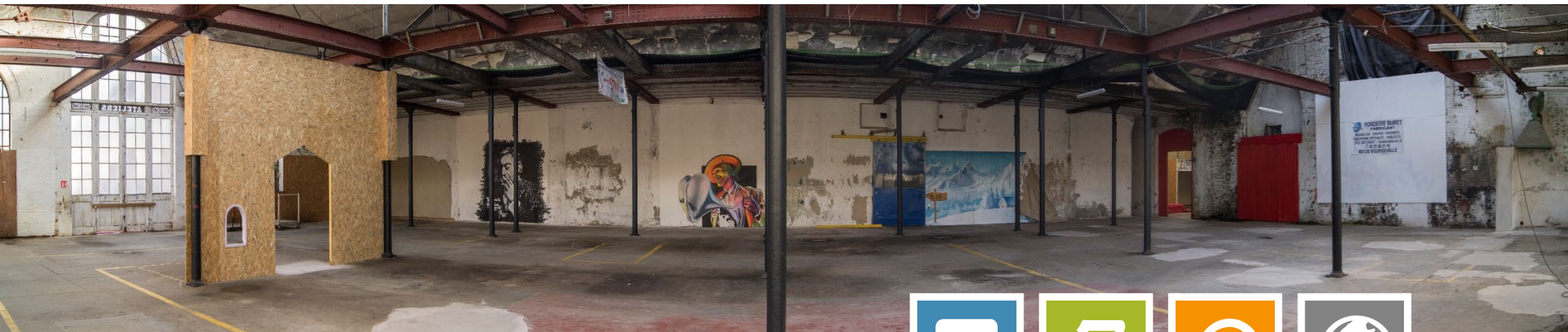
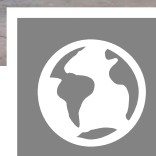
Fermeture de sites

Fin des années 90 début des années 2000, la commune de Friville-Escarbotin a vu fermer 3 sites industriels dont 2 occupés par les entreprises les plus importantes du territoire communal, en terme d'effectif . C'est ainsi que Chuchu-Decayeux et Bricard décident de partir respectivement à Woincourt et Feuquières en Vimeu.

Des bâtiments représentant plus de 20 000m² de surfaces bâties implantés au cœur du centre ville sont donc abandonnés depuis près de 15 ans.



Genèse du projet



Acquisitions et études

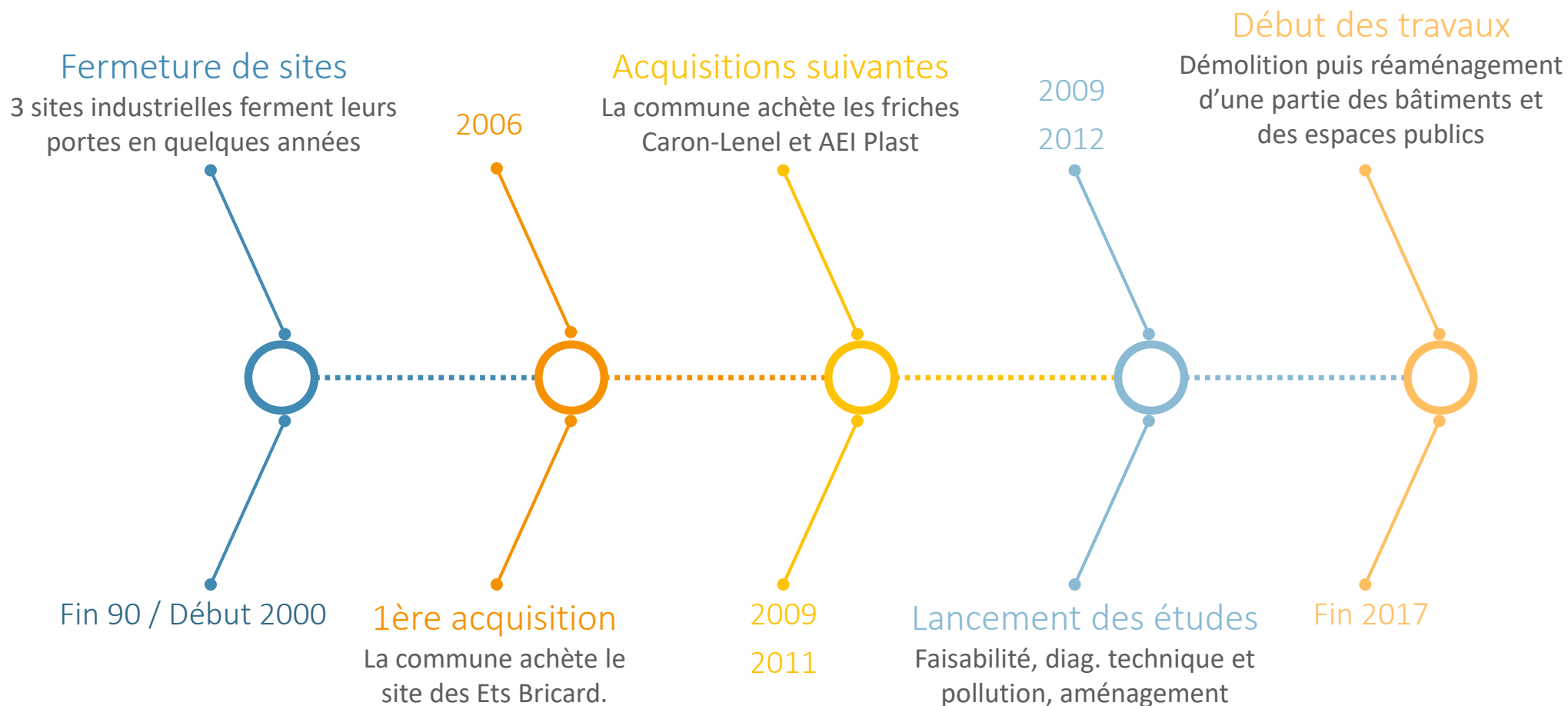
En 2006, pressentant qu'aucun repreneur industriel ne serait intéressé par ces sites, la commune de Friville décide d'acquérir les anciens établissements Bricard dans l'optique d'y construire du logement en partenariat avec la SIP.

En 2008, la nouvelle équipe municipale met un terme au projet de construction de logements, projet jugé incohérent avec le bâti existant et les enjeux liés à la requalification d'ensemble.

La collectivité décide donc d'acquérir la friche Caron-Lenel puis AEI-Plast afin de se garantir la maîtrise foncière des lieux les plus stratégiques.

En parallèle, une étude de faisabilité est lancée en 2009 afin d'élaborer plusieurs scénarii d'aménagement. En 2010, un diagnostic technique de l'ensemble du bâti est réalisé afin de déterminer les possibilités de réaffectation des bâtiments. Enfin, une étude d'aménagement permet de définir précisément les orientations du projet ainsi que les masses financières en jeu.

Time Line



Implantation

Implantation du projet à l'échelle de la commune



01

Les friches "Bricard", ensemble de bâtiments comprenant plusieurs friches de plus de 20 000m² bâtis implantés sur une surface 50 000m²

02

Zone d'activités du Parc (Intermarché, Bricomarché, Sport 2000...)

03

Route départementale 925. Axe Abbeville/Mers-les-Bains/Dieppe

04

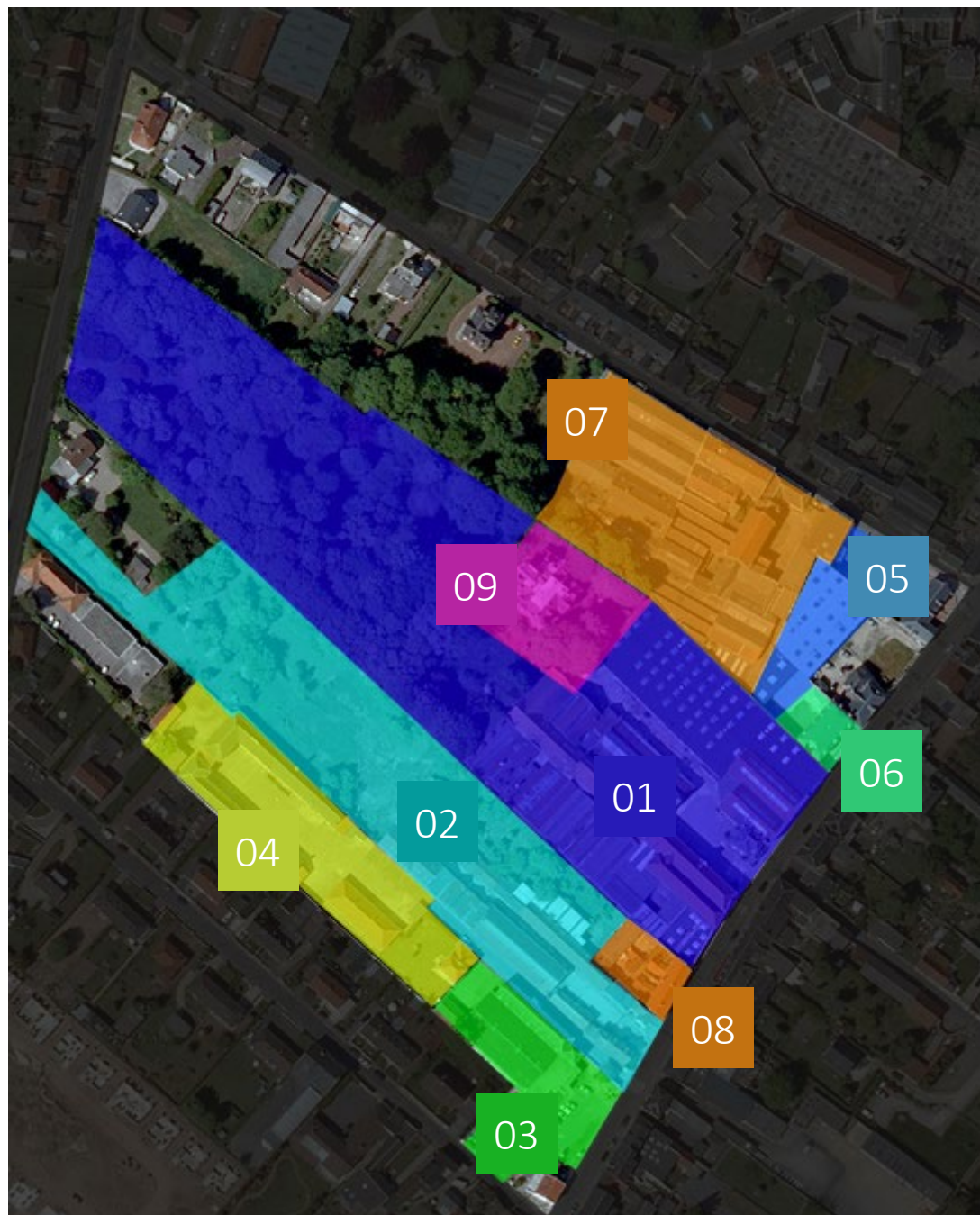
Mairie

05

Lycée, collège et stade municipal

A l'échelle de la commune, l'emprise foncière du projet est considérable. Elle représente environ 25% de la surface du centre ville de la commune.

Maîtrise foncière



01

Ets Bricard achetés en 2006 pour 320 000€.
Surface : 25 000m²



02

Ets Caron-Lenel achetés en 2009 pour 220 000€.
Surface : 11 000m²



03

Salle communale polyvalente Piaf.
Surface de bâtiment : 900m². Emprise foncière: 2300m²



04

Groupe scolaire élémentaire Girot. 5 classes occupées.
Emprise au sol : 3600m²



05

Ets AEI Plast. Bâtiment acheté par la commune en 2011 pour 220 000€. Emprise au sol : 1600m²



06

Bourse du travail (locaux occupés par des syndicats) et bourse aux vêtements. Surface : 400m²



07

Ets Chuchu-Decayeux. Acheté en 2018. 55 000€.
Emprise au sol : 6300 m²



08

6 maisons ouvrières appartenant à 6 propriétaires différents. Acquisition en 2017. 450 000€ l'ensemble.



09

“Château Bricard”. Acheté par un particulier en 2007. Emprise foncière: 2400m² et servitude de passage sur la friche Bricard. Acquisition non envisagée à ce jour.



Orientations retenues

Un lieu de vie avant tout...

Faire de ces friches délaissées et chargées d'histoire un véritable lieu de vie publique que chacun pourra s'approprier et où les habitants du territoire pourront s'y retrouver, flâner ou se divertir à leur convenance est le premier objectif que la collectivité souhaite atteindre grâce à cette requalification urbaine.

Centre d'activités périscolaires et de loisirs, école de musique, halle « socio-culturelle » susceptible d'accueillir tous types d'évènements, expositions, marché hebdomadaire, foires, salons... ou encore commerces feront de cet espace un véritable lieu de vie collectif.

Mixité du programme



Développement durable



Développement économique



Tourisme / Loisirs / Culture



Mixité du programme



Considérant l'emprise foncière du projet à l'échelle de la commune, il a été très vite exclu de faire de cet endroit un lieu fermé et fléché vers une seule activité.

Au contraire, la volonté est de faire ces friches un espace multi-activités et multigénérationnel.

Activités économiques, commerciales, de tourisme ou de loisirs mais aussi, infrastructures publiques, culturelles et espaces naturels préservés permettront à chacun de se retrouver dans ce nouveau site.

Développement durable



Axe transversal du projet, le développement durable prend tout son sens ici :

- Requalification d'espaces bâtis désuets en lieu de vie
- Conservation et mise en valeur du patrimoine bâti
- Traitement et réutilisation des matériaux de démolition sur place
- Création d'une chaufferie collective à énergie verte (étude en cours)
- Conservation et valorisation des espaces verts
- Démarche environnementale globale en matière de réhabilitation des bâtiments (approche HQE)





Développement économique

La situation géographique du projet, implanté en centre ville, lui confère un atout sur le plan économique et commercial.

Fort de ce constat, la réhabilitation des friches permettra:

- Dans la tranche 1, la création de 5 cellules commerciales afin de densifier et maintenir le commerce de proximité, une halle susceptible d'accueillir un marché hebdomadaire
- Dans la tranche 2, la création d'un hôtel d'entreprises de près de 1000m².



Tourisme / Loisirs / Culture

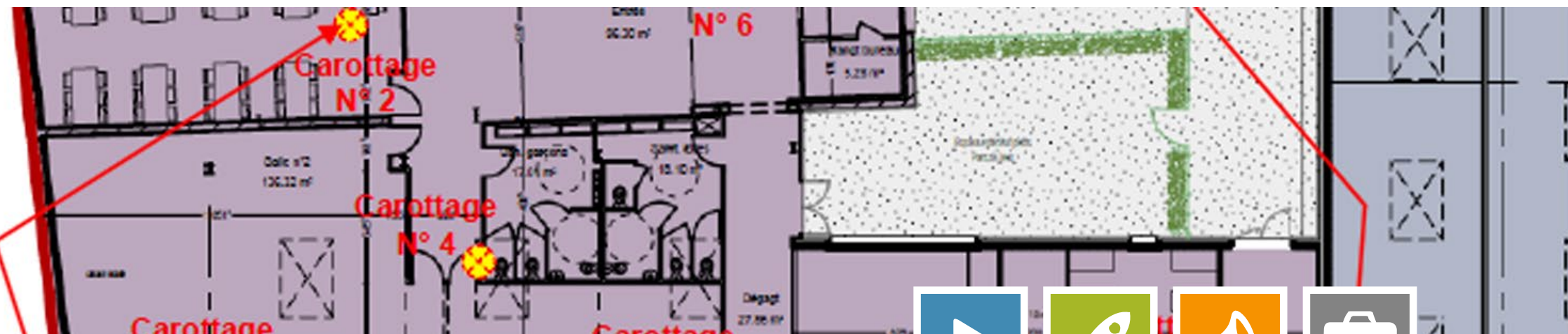
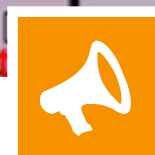


Située aux portes de la Baie de Somme, la commune de Friville-Escarbotin devra tirer parti de cet emplacement privilégié en matière de retombée touristique.

Ainsi, il sera envisageable d'accueillir le centre d'interprétation des métiers du Vimeu pour la partie muséographie. On peut également imaginer la création d'une plaine de jeux couverte à destination des enfants. Une partie des bâtiments sera affectée à l'école de musique et à l'harmonie municipale. La halle permettra d'accueillir tous types d'expositions culturelles et artistiques. Enfin la tranche 2 du projet prévoit la création d'un cabaret.



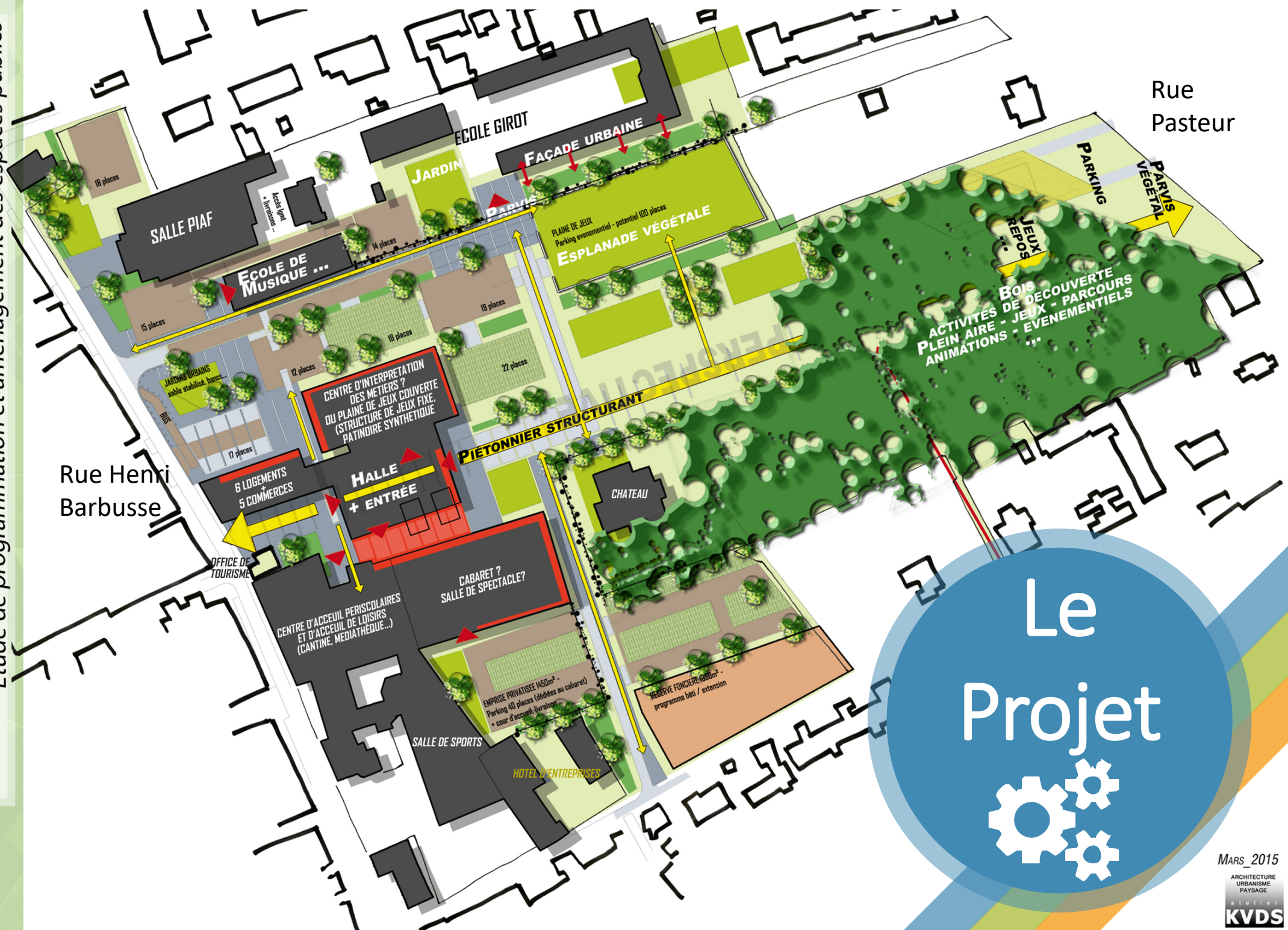
Pollution



Diagnostics et dépollution

La réutilisation des bâtiments a été étudiée en fonction des possibilités de traitement de la pollution existante à certains endroits des différents sites. Fort des diagnostics réalisés sur les sites Bricard et Caron-Lenel, et du plan de gestion réalisé sur l'ensemble des sites, nous avons pu définir une stratégie globale d'aménagement de telle sorte à ce que les coûts de dépollution soit maîtrisés et que la réutilisation des locaux soit conforme à la réglementation.

Néanmoins, un surcoût lié à la pollution résiduelle est à prévoir et est estimé à environ 700 000€.



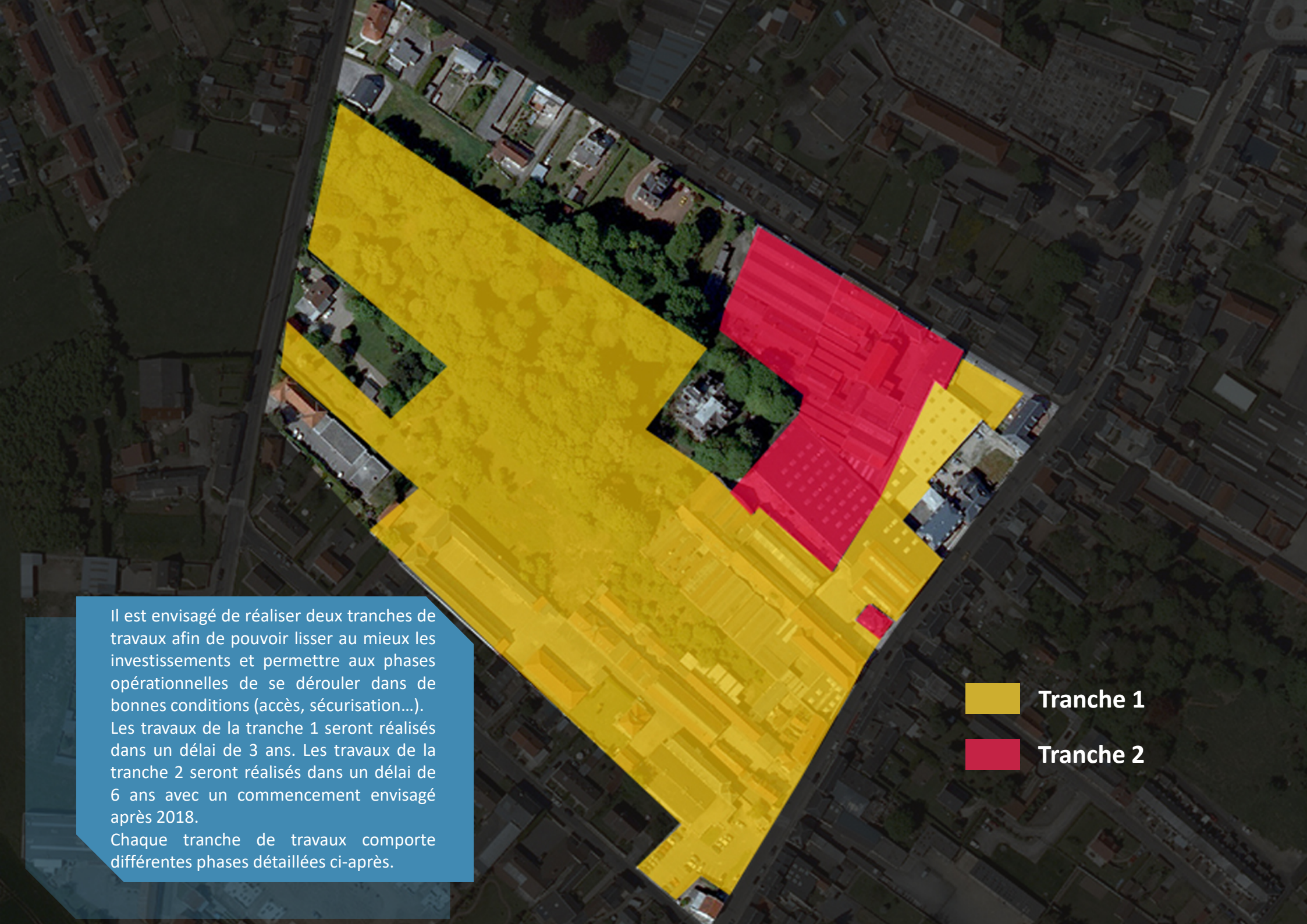
Le Projet



Le Projet



0 5 50M



Il est envisagé de réaliser deux tranches de travaux afin de pouvoir lisser au mieux les investissements et permettre aux phases opérationnelles de se dérouler dans de bonnes conditions (accès, sécurisation...). Les travaux de la tranche 1 seront réalisés dans un délai de 3 ans. Les travaux de la tranche 2 seront réalisés dans un délai de 6 ans avec un commencement envisagé après 2018. Chaque tranche de travaux comporte différentes phases détaillées ci-après.





Démolition

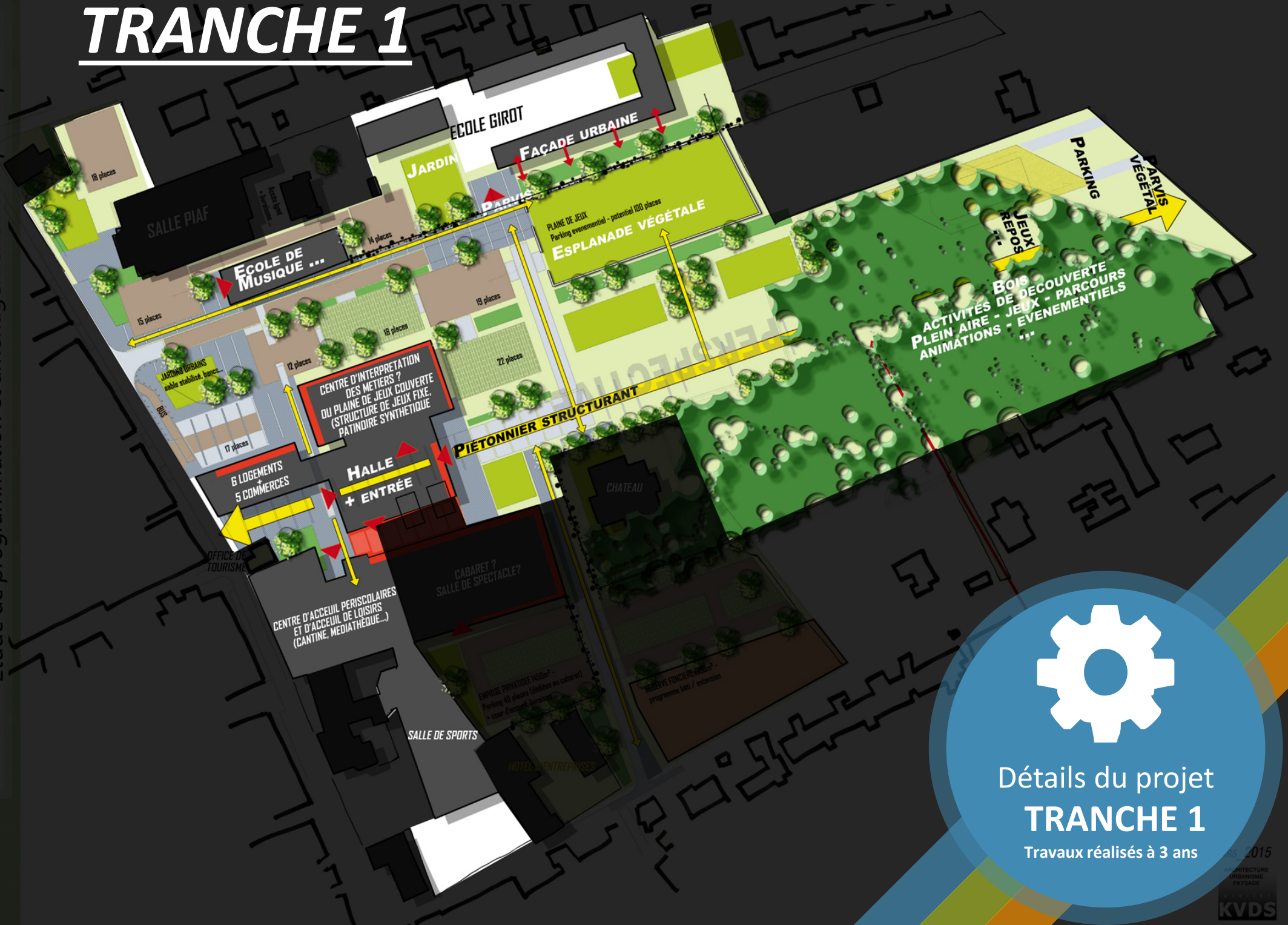
 TRANCHE 1

 TRANCHE 2



TRANCHE 1

VILLE DE FRIVILLE ESCARBOTIN - Requalification urbaine de la Friche Bricard
Etude de programmation et aménagement des espaces publics

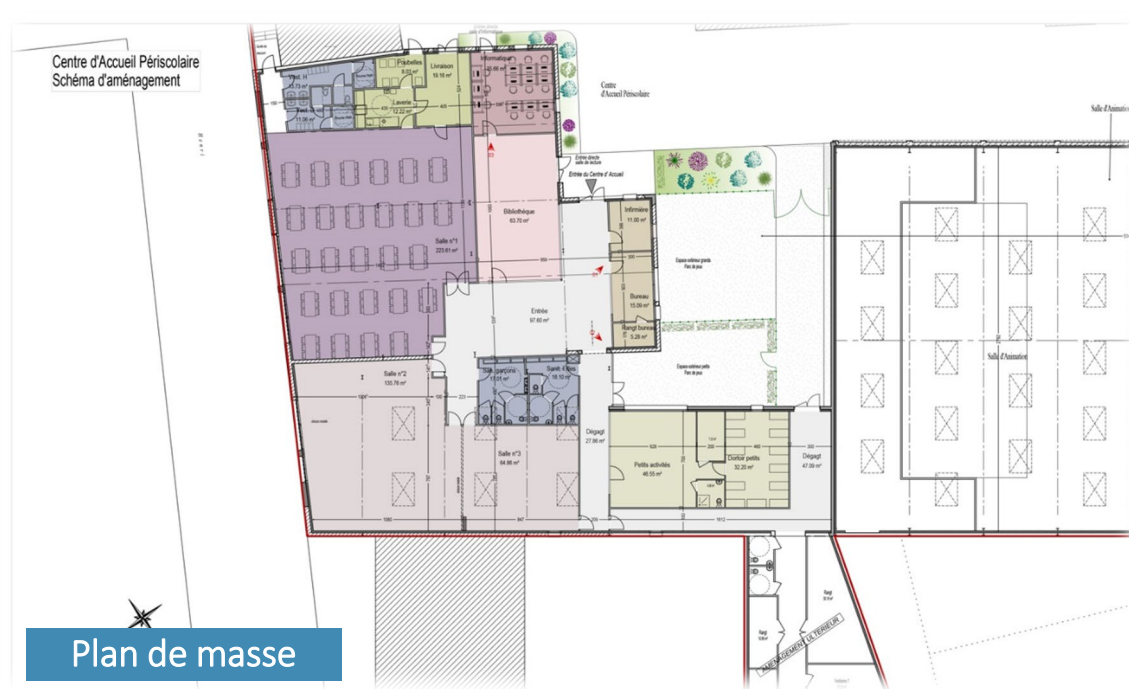


Détails du projet
TRANCHE 1

Travaux réalisés à 3 ans

2015

ARCHITECTURE
URBANISME
PAYSAGE
KVDS



Plan de masse



TRANCHE 1



Centre d'accueil péri-scolaire et de loisirs

Superficie : 1 800m²

Détail :

Réhabilitation d'un bâtiment à destination des services péri-scolaires (cantine et Temps d'Activités Péri-scolaires) et de l'accueil de loisirs. Ce bâtiment accueillera chaque jour près de 200 enfants pour la cantine et la garderie.

Maîtrise d'ouvrage : Commune

Phase : Travaux débutés Novembre 2017

Coût prévisionnel : 1,5 millions d'euros HT



TRANCHE 1



Espaces publics

Superficie : 6 000m²

Détail :

Création de stationnement afin d'accueillir les utilisateurs des différentes infrastructures du site (120 places). Imperméabilisation minimale des sols grâce à l'utilisation de matériaux drainant et création d'espaces paysagers. Création des réseaux EP, EU, eau, gaz, élec...

Maîtrise d'ouvrage : Commune

Phase : Etude d'aménagement. Début des travaux prévu janvier 2016

Coût prévisionnel : 2,8 millions d'euros HT



TRANCHE 1



Espace extérieur groupe scolaire Girot

Superficie : 4 000m²

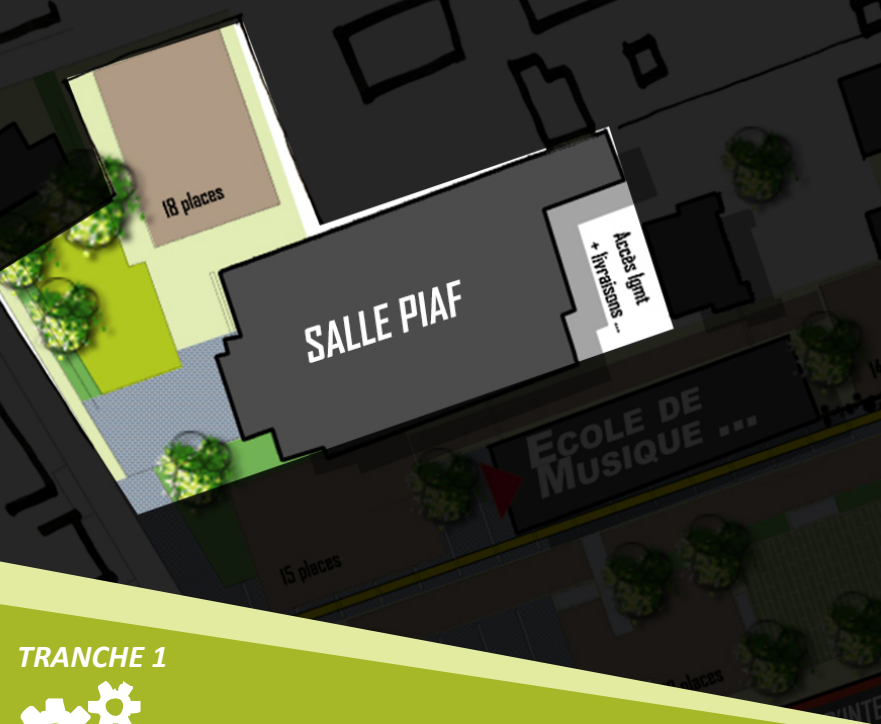
Détail :

Création d'un accès sécurisé pour les élèves.
Végétalisation de la cour et des espaces extérieurs.

Maîtrise d'ouvrage : Commune

Phase : Etude d'aménagement. Début des travaux prévu janvier 2016

Coût prévisionnel : Compris dans la phase
« Parc et aménagement paysager »



TRANCHE 1



Espace extérieur Salle Piaf

Superficie : 1 200m²

Détail :

Requalification du stationnement et des espaces extérieurs de la Salle Edith Piaf. Création d'aménagement paysager privatif à la salle.

Maîtrise d'ouvrage : Commune

Phase : Etude d'aménagement. Début des travaux prévu Octobre 2016

Coût prévisionnel : Compris dans la phase
« Espaces publics »





TRANCHE 1



Parc et aménagement paysager

Superficie : 20 000m²

Détail :

Aménagement du parc Bricard, création de sentes piétonnes, aires de jeux, mare pédagogique. Mise en valeur du biotope. Création d'une esplanade végétale susceptible d'accueillir du stationnement ponctuel.

Maîtrise d'ouvrage : Commune

Phase : Etude d'aménagement. Début des travaux prévu janvier 2016

Coût prévisionnel : 312 000€ HT (hors mobilier urbain)



TRANCHE 1



Ecole de musique

Superficie : 400m²

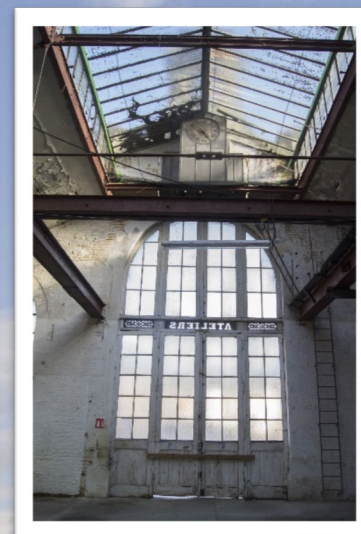
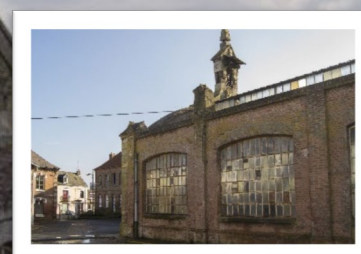
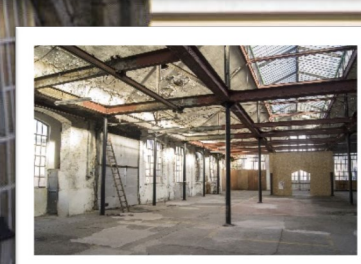
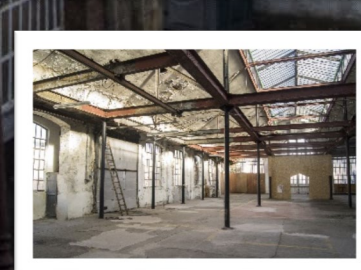
Détail :

Réhabilitation d'un bâtiment à destination de l'école de musique et de l'harmonie municipale.

Maîtrise d'ouvrage : Commune

Phase : Esquisse. Début des travaux prévu
Septembre 2016

Coût prévisionnel : 400 000€ HT



TRANCHE 1

La halle

Superficie : 900m²

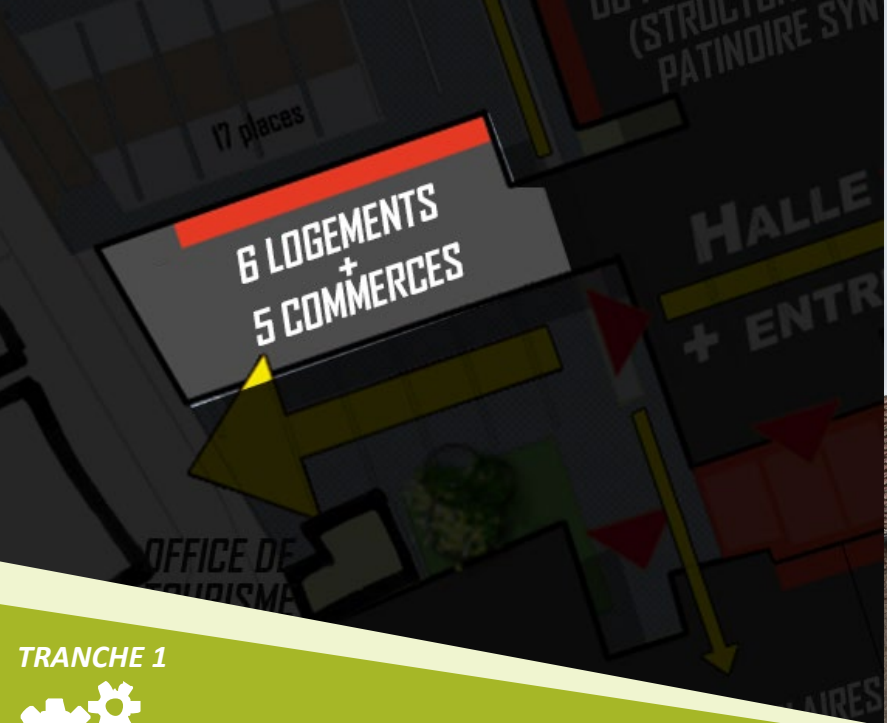
Détail :

Réhabilitation du « clocheton Bricard » en halle socio-culturelle. Conservation du style architectural extérieur et intérieur. Bâtiment permettant d'accueillir à terme un marché semi-couvert, des expositions culturelles et artistiques, des événements festifs (foires, marché de Noël , brocantes..)

Maîtrise d'ouvrage : Commune

Phase : Esquisse. Début des travaux prévus janvier 2018

Coût prévisionnel : 700 000€ HT



TRANCHE 1

 Logements et commerces

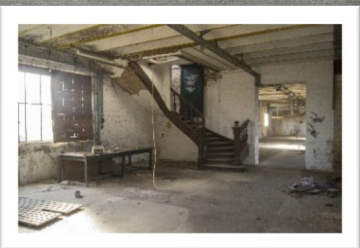
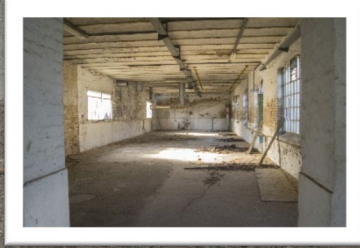
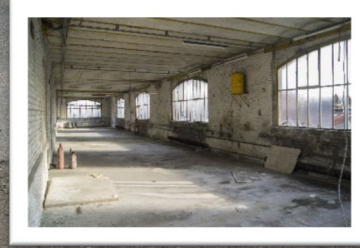
Surface de plancher : 1200m²

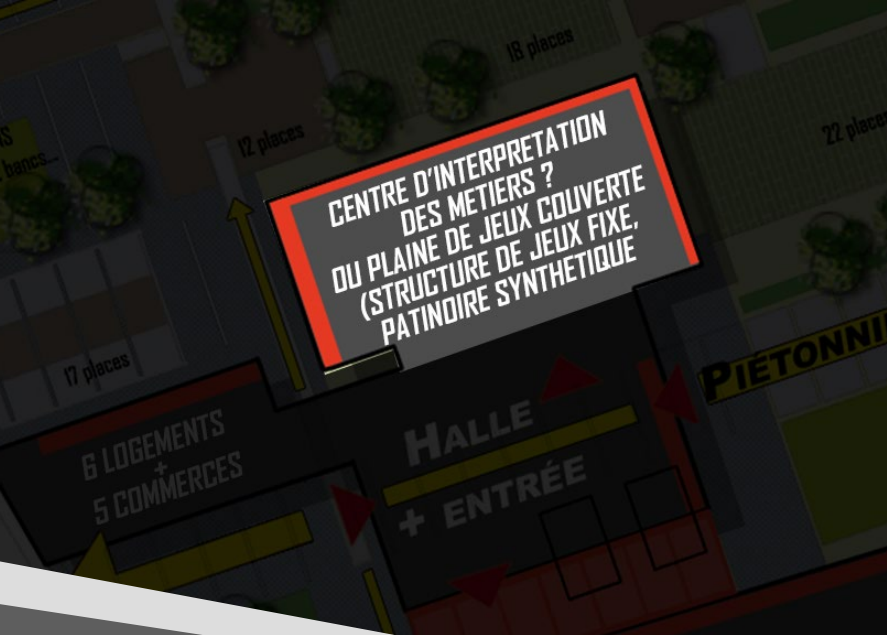
Détail :
Création de 5 cellules commerciales en rez-de-chaussée et de 6 logements à l'étage.

Maîtrise d'ouvrage : Déléguée à un opérateur privé ou public

Phase : Réflexion. Début des travaux espéré Janvier 2017

Coût prévisionnel : NC





TRANCHE 1



Centre d'interprétation des métiers
ou plaine de jeux couverte

Superficie : 1 100m²

Détail :

Accueil du centre d'interprétation des métiers du Vimeu (partie muséographie) dans le cadre du projet « VimLab » porté par la Région OU création d'une plaine de jeux couverte (structure de jeux fixes intérieure + patinoire synthétique)

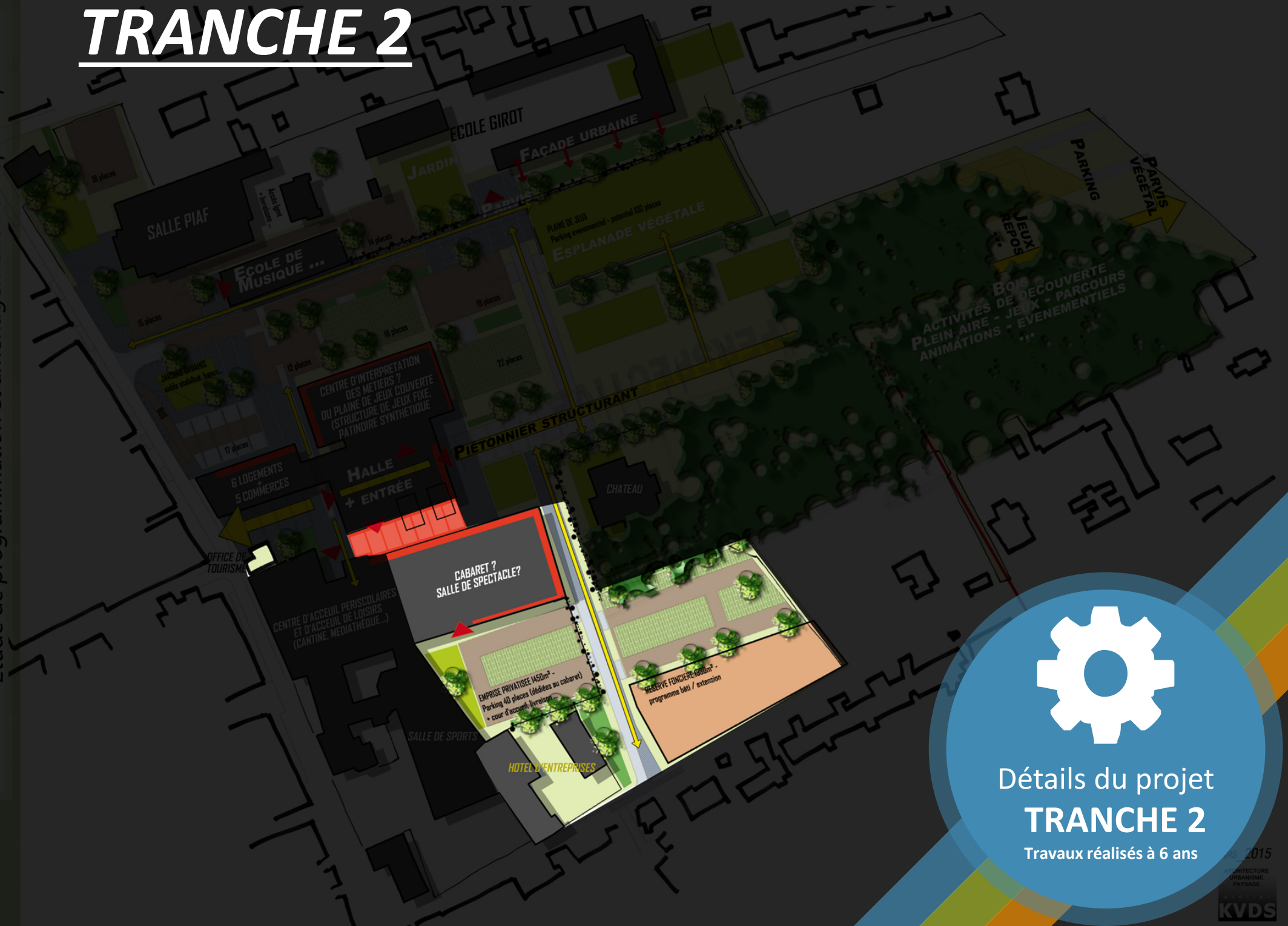
Maîtrise d'ouvrage : Région ou Commune

Phase : Réflexion. Début des travaux envisagés Septembre 2018

Coût prévisionnel : NC pour le centre d'interprétation.
800 000€ HT pour la plaine de jeux (500 000€
réhabilitation du bâtiment + 300 000€ équipement).

TRANCHE 2

VILLE DE FRIVILLE ESCARBOTIN - Requalification urbaine de la Friche Bricard
Etude de programmation et aménagement des espaces publics



Détails du projet

TRANCHE 2

Travaux réalisés à 6 ans

2015

ARCHITECTURE

ORGANISME

PAYSAGE

KVDS



TRANCHE 2



Cabaret / salle de spectacle

Superficie : 1 900m²

Détail :

Création d'un cabaret / salle de spectacle

Maîtrise d'ouvrage : Déléguée à un opérateur privé

Phase : Réflexion. Début des travaux après 2020

Coût prévisionnel : NC



TRANCHE 2



Espace public TRANCHE 2

Superficie : 4 500m²

Détail :

Création de 100 places de stationnement pouvant accueillir les utilisateurs des différentes infrastructures de la tranche 2 (cabaret, hôtel d'entreprises)..Création des réseaux EP, EU, eau, gaz, élec...

Maîtrise d'ouvrage : Commune

Phase : Etude d'aménagement. Début des travaux après 2018

Coût prévisionnel : 1 millions d'euros HT



TRANCHE 2



Hôtel d'entreprises

Surface de plancher : 1 000m²

Détail :

Création d'un hôtel d'entreprises dans les anciens locaux administratifs de Chuchu-Decayeux. La création d'une quinzaine de bureaux accompagnés de salles de réunion est envisagée.

Maîtrise d'ouvrage : Commune

Phase : Esquisse. Début des travaux après 2018

Coût prévisionnel : 900 000€ HT

OFFICE DE
TOURISME

CENTRE D'ACCUEIL PERISCO
ET D'ACCUEIL DE LOISIR
MONTINE, MEDIATHÈQUE

TRANCHE 2



Office de tourisme ?

Surface de plancher : 120m²

Détail :

Réhabilitation d'une ancienne maison de gardien sur la friche Bricard afin d'y accueillir le futur office de tourisme (syndicat d'initiative).

Maîtrise d'ouvrage : Commune ou
Communauté de communes

Phase : Réflexion.

Coût prévisionnel : 150 000€ HT



Chiffrage TRANCHE 1

TOTAL du poste HT

Bâtiment PERISCOLAIRE ET ALSH	
Estimation travaux (déconstruction, maçonnerie, menuiserie, plomberie, fluides...)	1 135 000,0
Reprise des abords - Réseaux	39 000,0
Honoraires Maîtrise d'œuvre	120 922,0
Honoraires prestations diverses (CSPS, étude géotechnique, assurance dommages ouvrages...)	50 000,0
Sous-total	1 344 922,0

Acquisition 6 maisons	
Avis des domaines pour les 6 maisons	430 000,0
Frais de notaire	50 000,0
Sous-total	480 000,0

Démolition tranche 1	
Partie Caron LENEL	219 000,0
Partie Bricard	105 500,0
6 maisons	32 350,0
Sous-total	356 850,0

Aménagement paysager + parc	
Déposes diverses, débroussaillage, abattage, etc	60 000,0
Nivellement des espaces verts	55 500,0
Reprise et mise en œuvre de terre végétale	47 000,0
Engazonnement	33 500,0
Bandes et massifs plantés	25 000,0
Plantations	60 250,0
Signalisation	31 000,0
Sous-total	312 250,0

Aménagement espaces publics (VRD)	
Voirie et espaces minéralisés	1 781 375,0
Assainissement eaux usées	70 000,0
Assainissement pluvial	140 650,0
Eau potable	117 262,0
Electricité, Eclairage Public, Gaz, Télécom	620 150,0
Tranchée commune	80 750,0
Sous-total	2 810 187,0

Chiffrage TRANCHE 1 (suite)

Réhabilitation Ecole de musique

Estimation (ratio au m²)	380 000,0
Sous-total	380 000,0

Halle

Estimation (ratio au m²)	600 000,0
Sous-total	600 000,0

Centre d'interprétation OU plaine de jeux couverte

Partie bâtiment estimation (ratio au m²)	700 000,0
Partie aménagement (si plaine de jeux couverte)	350 000,0
Sous-total	1 050 000,0

Plus value dépollution

Dépollution Bricard	170 000,0
Dépollution Caron-Lenel	30 000,0
Sous-total	200 000,0

TOTAL Général 7 534 209,00 € HT



Recettes attendues



Sur le bâtiment périscolaire

Cette partie du projet étant la plus avancée (permis + DCE) nous sommes en mesure d'espérer les recettes suivantes :

Subvention Etat DETR (30% du plafond fixé à 800.000,00)	240 000 €
Subvention du Conseil régional au titre du dispositif CTO	400 000 €
Subvention C.A.F. (15% du montant HT des travaux)	201 000 €
Fonds concours CCVI (25,00 € par habitant)	94 540 €
Département au titre du dispositif CIDT	46 145 €

Soit un reste charge de 632 221€ dont 268 984€ de TVA pour la commune de Friville-Escarbotin.

Sur le reste du projet

Les plans de financement sont en cours d'élaboration. Les financeurs sollicités sont l'Etat au titre de la DETR, le Département, la Région et la possibilité d'un recours à la mobilisation de fonds européen est acté.

Conclusion

- 1 Un enjeu de taille pour le territoire
- 2 Un programme mixte orienté vers la population
- 3 Un soutien de nos partenaires indispensable

Requalifier 5ha de friches industrielles et d'espaces publics est un engagement fort mais financièrement lourd à l'échelle d'une commune comme Friville-Escarbotin. Sur les 7,5 millions d'euros HT restant à financer de la tranche 1 du projet, seuls 980 000€ de financement sont , à ce jour, actés ou envisagés.

Sans l'apport d'au moins 2,5 millions d'euros supplémentaires, il sera difficile, voire impossible, pour la commune de Friville-Escarbotin d'envisager la requalification pourtant indispensable de cet espace laissé vacant suite aux mutations économiques du territoire.



Merci

