



RECONVERSION D'UNE ANCIENNE FONDERIE EN JARDIN PUBLIC

# RECONVERSION D'UNE ANCIENNE FONDERIE

## en jardin public, à Saulnières (Pays de Dreux)

### CONTEXTE ET ENJEUX

Le territoire de l'Agglomération du Pays de Dreux connaît depuis plus de 10 ans d'importantes mutations industrielles ayant entraîné une déqualification progressive du paysage urbain. Souvent vastes et localisés au sein d'espaces stratégiques (centres urbains, entrées de ville), ces ensembles fonciers ne trouvent pas pour autant repreneur. Dans ce contexte difficile, la politique de résorption des friches a été déclarée d'intérêt communautaire par l'agglomération et constitue depuis une priorité d'intervention, étant entendue que seuls les cas de reconversion les plus complexes à gérer font l'objet d'une action publique.

Alors que la plupart des opérations de résorption ont été jusqu'à présent à vocation économique ou d'habitat, l'acquisition d'une ancienne fonderie en centre-bourg rural a nécessité qu'un usage alternatif à la construction soit trouvé pour une partie du site. Ainsi est né le projet « Jardin de la Fonderie ».

Cet aménagement illustre comment la réintégration de la nature au centre-bourg de la commune de Saulnières est apparue comme la solution la plus pertinente pour résorber la friche industrielle, et comment elle a pu s'effectuer tout en s'appuyant sur la mémoire des lieux.

#### Territoire concerné et échelle de projet

**Territoire :** commune de 633 habitants.

**Echelle de Projet :** 4,5 hectares de friche d'un ancien site de production de pièces de fonte pour l'agriculture reconverti en jardin public accompagné d'une trentaine de logements.

#### Type de renouvellement urbain

- Requalification.
- Reconversion des friches.

#### État d'avancement

- En cours de réalisation.

### RÉPONSES APPORTÉES

#### Une acquisition foncière cohérente

Créé en 1889, le site industriel des « Fonderies Techniques de Saulnières » s'est développé jusqu'à occuper 4,5 hectares, cédé au fil du temps à d'autres entreprises.

Lorsqu'elle a été acquise suite à une procédure de liquidation judiciaire en 2008 par l'agglomération, la friche de la fonderie occupait un espace de 1,7 hectares. Défaillance du propriétaire exploitant, pollution avérée, bâtiments laissés à l'abandon depuis plusieurs années et absence d'acquéreurs sérieux ont justifié cette acquisition de la collectivité.

En parallèle, l'agglomération a négocié une emprise industrielle voisine de 2,8 hectares, ayant autrefois également appartenu à la fonderie, afin de pouvoir envisager une reconversion complète, cohérente et globale à l'échelle des 4.5 hectares historiques du site.

#### Un choix d'aménagement « sur mesure » face aux contraintes

Naturellement, de par sa localisation centrale et stratégique, la friche de la Fonderie était idéale pour prévoir dans le temps une densification à vocation d'habitat et une recomposition des espaces publics du centre de cette commune, autour de la Mairie.

Pour autant, de fortes contraintes se sont rapidement imposées à la collectivité, avec lesquelles il a nécessairement fallu composer pour envisager le devenir de la fonderie. D'une part, la présence d'une zone inondable sur globalement les deux-tiers de l'emprise du projet restreignait fortement son potentiel de constructibilité. D'autre part, le marché local de l'immobilier ne permettait pas la production de près de 5 hectares de logements sur cette commune de 650 habitants. Enfin, les campagnes de sondages de la pollution in situ ont révélé une forte pollution d'une partie du site.

Ainsi, le choix d'aménagement d'un jardin sur les espaces les plus impactés, accompagnés du développement d'une trentaine de logements sur la partie du site exempte de contraintes, représentait en effet la « juste solution » entre une situation de statut quo économiquement rentable mais inacceptable d'un point de vue sanitaire comme paysager et une dépollution maximisée rendant le projet hors de portée des finances de la collectivité.

#### La conservation de la mémoire du lieu et la mise en valeur de l'activité passée

La nécessité de « garder trace » de l'activité passée est apparue comme une ligne directrice majeure qui a guidé la reconversion opérée par l'agglomération, et qui s'est exprimé de différente façon :

- reconversion des bâtis du site en meilleur état et n'ayant pas accueilli d'activités polluantes : typique des ensembles industriels du 19<sup>ème</sup> siècle, leur reconversion en logements permet de garantir une certaine typicité architecturale au bourg et d'éviter une standardisation des aménagements sur le territoire ;
- réemploi de différents éléments architecturaux : des poutres ont été découpées pour être transformées en candélabres pour le jardin, l'ancienne tour d'ascenseur est conservée en place pour être remise en valeur par un éclairage adapté... ;
- réutilisation de la trame viaire : la trame du jardin s'est inspirée de l'ancien plan de circulation interne à l'usine ;
- mise en place d'un « jardin d'accueil » : une des séquences du jardin de la fonderie a été dédiée à l'histoire du site et à son renouveau. Grâce à la réutilisation d'une série de colonnes en fonte, les plus anciennes de l'usine, un espace d'exposition en plein air permettra au visiteur de suivre, visuel à l'appui, l'évolution du jardin dans le temps et de comprendre également le travail de reconversion opéré par la collectivité sur cette friche.

# RECONVERSION D'UNE ANCIENNE FONDERIE

## en jardin public, à Saulnières (Pays de Dreux)

### RÉPONSES APPORTÉES *(suite)*

#### Un travail spécifique sur la mémoire « vivante »

L'information de la population et sa participation au projet sont des éléments essentiels pour concourir à la réussite d'une reconversion de friche industrielle.

Un travail spécifique de mémoire est en cours avec d'anciens salariés de la fonderie par la réalisation d'un film documentaire mettant en avant trois périodes clés de l'histoire du site : au temps de l'activité, au temps des travaux et enfin après réalisation des aménagements, une fois le projet achevé et livré.

Ce travail de mémoire, en plus d'avoir permis l'enrichissement du projet en tant que tel, permet à la commune et aux habitants de Saulnières de tourner une page de leur histoire communale afin de se préparer aussi à la transition paysagère que le projet va entraîner sur leur environnement quotidien. L'ensemble des documents produits et collectés permettront, une fois l'aménagement du jardin réalisé, d'utiliser l'espace d'exposition en plein air aménagé pour cet effet.

### POINTS À CONSIDÉRER POUR REPRODUCTIBILITÉ

#### Facteurs de réussite

- Une action publique volontariste pour reconquérir l'intégralité de l'ancien site industriel.
- La prise en compte des spécificités et des contraintes locales pour déterminer le projet d'aménagement le plus pertinent, sans préjuger de l'usage futur en amont.
- Une gestion des risques sanitaires adaptée au futur usage : excavation des sols les plus pollués, construction sur les espaces non impactés, recouvrement du sol pour lutter contre l'inhalation de poussières de sols...
- Un travail de pédagogie conséquent autour du projet.

#### Points de vigilance

- Se donner les moyens et le temps de connaître l'état de pollution du site afin d'envisager son renouveau.
- Coût élevé de la reconversion du fait de la faible pression foncière sur le territoire : nécessité de trouver les leviers économiques pour accompagner le projet. Dans le cas présent, deux actions ont été menées :
  - recyclage de matériaux issus de l'usine et de structures du site permettant de limiter les investissements ;
  - mobilisation de partenaires financiers : AàP de l'ADEME et CPER notamment.

#### Lien avec d'autres chapitres du cahier

- Reconquérir les friches et sites pollués.
- Renouveler la ville en s'appuyant sur l'héritage des lieux.

#### Pour en savoir plus :

<http://www.dreux-agglomeration.fr/Amenagement-durable>