



ATELIER DES TERRITOIRES

RECENSEMENT DES FRICHES D'ACTIVITE

Vallée de l'Andelle

Etat des lieux en janvier 2015

Synthèse de l'étude

La vallée de l'Andelle est riche d'un passé industriel développé et prospère. Mais depuis plusieurs années ce caractère industriel est mis en défaut par une désindustrialisation, occasionnant la vacance d'un certain nombre de sites qui peinent à trouver reprenneur du fait de leur superficie, de leur structure et du coût des travaux à effectuer (réhabilitation, dépollution). Ces sites laissés « à l'abandon » disposent pourtant d'un potentiel avéré, en partie dû à un positionnement pour la plupart central et dans des quartiers où une reconversion en faveur d'un renouvellement urbain permettrait une meilleure maîtrise foncière et une économie d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui sont aujourd'hui au cœur des préoccupations publiques.

C'est dans ce contexte de gestion territoriale, que la DREAL de Haute-Normandie a lancé les ateliers de territoires. Ils permettent aux élus de prendre connaissances des enjeux et problématiques relatives à leur territoire (communes, EPCI) et de mener ensemble des réflexions sur les principaux objectifs à mener et les actions à mettre en place pour permettre le développement, tant démographique, économique, que durable de leurs communes.

L'Établissement Public Foncier de Normandie a été associé à cette démarche, en raison de son expertise foncière et de sa connaissance du territoire normand. Durant 2 mois, un recensement a été effectué sur la Vallée de l'Andelle, dénombrant les sites potentiels et recherchant les informations nécessaires à leur hiérarchisation en vue d'une éventuelle réutilisation.

Le territoire d'étude se concentre sur 21 communes contiguës à l'Andelle. Ces communes totalisent 17 040 habitants en 2012 (source : INSEE), et sont membres de 4 EPCI différents.

EPCI	Nombre de communes dans le périmètre
Communauté de communes de l'Andelle	8
Communauté de communes des Monts et de l'Andelle	9
Communauté de communes du Canton de Lyons-la-Forêt	3
Communauté de communes du Plateau de Martainville	1
TOTAL	21

Figure 1: Caractéristiques de la zone d'étude, source : INSEE



Figure 2: Périmètre d'étude

I. Le recensement des friches d'activité de la Vallée de l'Andelle : enjeux et méthode

1. Contexte de l'étude : les ateliers de territoire

Le présent recensement s'intègre dans la démarche des ateliers de territoire instaurés par l'Etat. « Basés sur un partenariat entre Etat et élus, les ateliers visent à faire émerger une stratégie de territoire et engager les acteurs locaux dans un processus de projet grâce à la concentration et la co-construction. »¹

Cette démarche engagée par l'Etat est organisée par la DREAL de Haute-Normandie qui en confie l'exécution à un bureau d'étude. Ce bureau d'étude est chargé d'animer les ateliers et de proposer des scénarii d'action territoriale.

La démarche s'échelonne sur l'année 2015 et s'articule autour de 3 ateliers.

Les ateliers ont démarré par une visite terrain avec les élus, les partenaires et le bureau d'étude qui a permis d'entamer la réflexion sur les spécificités, les enjeux, les objectifs et les attentes du territoire. Une fois ces éléments récoltés, le bureau d'étude en relation avec les élus et les partenaires élaborent la stratégie de territoire.

Le présent recensement permet d'alimenter la réflexion autour du potentiel et du devenir du territoire d'étude. Il cible les friches d'activité sur l'ensemble de la zone d'étude pour, une fois intégrées au diagnostic, permettre de privilégier le redéploiement de la ville sur elle-même et induire de ce fait, le maintien et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

2. Principe de l'étude

2.1. La notion de friche

L'objectif du recensement étant d'analyser les disponibilités foncières du territoire, la notion de friche d'activité est utilisée ici dans une acception très large, qui désigne l'ensemble des espaces inutilisés dont le dernier usage fut dédié à une activité économique. Aucune dimension ou délai minimum de vacance ne sont retenus ici. Cette définition doit permettre de proposer une photographie fine des disponibilités foncières à la date de l'étude.

De plus, l'ensemble des activités sont prises en compte. Si les friches industrielles sont très répandues, les friches commerciales, artisanales, ferroviaires ou encore les bâtiments agricoles inexploités sont également intégrés au recensement. Par ailleurs, des équipements publics en friche (collège, gendarmerie...) ont également été recensés dans la mesure où ces sites sont régulièrement concernés par des enjeux similaires aux friches d'activité.

Outre les sites actuellement en friches, le recensement a aussi intégré les sites sous-exploités, qui correspondent à des espaces d'activités dont l'usage est partiel. Il existe une typologie assez large des sites sous-exploités, dont les principaux correspondent :

- Aux sites qui ont connu une réduction de l'activité,
- Aux sites qui ne sont plus utilisés dans le cadre d'une activité économique mais servent encore à un usage privé, pour du stockage par exemple. Ce cas de figure est courant lors d'un départ à la retraite, où le propriétaire conserve son site d'activité,

¹ <http://www.territoires.gouv.fr/atelier-des-territoires>

- Lorsqu'un logement occupé se localise sur l'ancien site d'activité.

Ont également été intégrés les sites qui sont actuellement en activité mais dont la cessation est évoquée pour les mois à venir et dont le futur reste encore en suspens.

2.2. Eléments méthodologiques

Ce travail s'est échelonné de novembre 2014 à janvier 2015.

Une première étape de photo-interprétation a permis de recenser les sites d'activité potentiellement en friche sur la vallée de l'Andelle. Pour cela ont été utilisées les photographies aériennes de la vallée, ainsi que les données concernant le mode d'occupation des sols (MOS) qui ont facilité le recensement, en permettant de cibler plus aisément les secteurs d'activité.

Cette étape a été suivie par des visites terrain qui ont affiné le recensement et ont permis de prendre en compte le caractère architectural et patrimonial des bâtiments, grâce à l'intervention du Service de l'Inventaire et du Patrimoine de la Région Haute-Normandie.

A la suite de ces visites, des rencontres ont eu lieu avec les élus, de chaque commune présentant une friche, pour obtenir des informations sur chaque site (ancienne activité, date de cessation, projet pour le site...). Lorsqu'aucune friche n'a été repérée sur une commune, une prise de contact téléphonique a tout de même été effectuée afin de confirmer l'absence de friche.

Ce travail se concrétise par la réalisation de fiches détaillées, contenant l'ensemble des données pertinentes pour chaque site, ainsi qu'une couche de données SIG.

Ce recensement a été fourni au bureau d'étude pour assurer la connaissance du territoire. Une note de synthèse a également été réalisée afin de lister les sites à prioriser en fonction des enjeux recensés.

II. Résultats

1. Une vallée marquée par la vacance industrielle

1.1. Aval et périphérie : des localisations privilégiées

L'étude a permis de recenser 25 sites totalement ou partiellement en friche ou qui pourraient potentiellement l'être du fait de l'arrêt prochain de leur activité.

Communauté de communes	Nombre de sites recensés
De l'Andelle	23
Des Monts et de l'Andelle	1
Du Canton de Lyons-la-Forêt	1
Du Plateau de Martainville	0
TOTAL	25

Figure 3: Répartition intercommunale des friches d'activité

La Communauté de communes de l'Andelle regroupe la quasi-totalité des sites. Cela induit donc une concentration de friches en aval de l'Andelle.

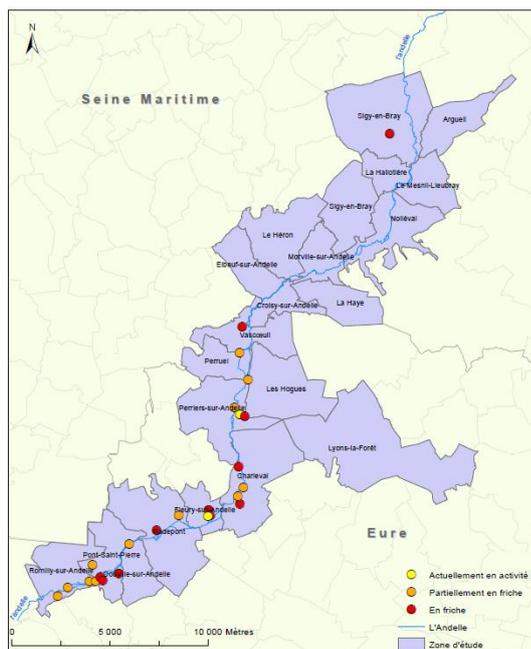
La carte ci-contre permet de faire un « état des lieux » de ces sites, notamment concernant leur état d'occupation :

- 2 sites actuellement en activité (EPEDA Production à Perriers-sur-Andelle, dont la cessation d'activité est prévue pour janvier 2016 et la gendarmerie de Fleury-sur-Andelle, qui devrait déménager sur le site de l'ancien collège)
- 12 sites partiellement en activité, disposant d'activités résiduelles telles que du stockage, ou l'accueil d'associations...
- 11 sites en friche, tous inoccupés, avec une intégrité du bâti variable.



Source : Recensement des friches d'activité EPF Normandie, 2015 - Réalisation EPF Normandie (M.B.), 2015

Figure 4: Localisation intercommunale selon l'état des sites



Source : Recensement des friches d'activité EPF Normandie, 2015 - Réalisation EPF Normandie (M.B.), 2015

Figure 5: Localisation communale selon l'état des sites

Une étude multi-scalaire des friches permet d'appréhender plusieurs localisations privilégiées.

L'échelle intercommunale met en avant une concentration en aval de l'Andelle, et grâce au maillage communal, on constate que la commune de Pont-Saint-Pierre est celle qui dispose le plus de friches (6 sites), puis Charleval (4 friches). Les communes de Fleury-sur-Andelle, Perriers-sur-Andelle et Romilly-sur-Andelle en ont 3 chacune. Puis vient Radepont avec 2 friches et enfin Sigy-en-Bray et Vascoeuil avec 1 friche chacune.

A l'échelle intra-communale, on note une préférence pour la périphérie des centres villes, avec près de 50% des sites recensés.

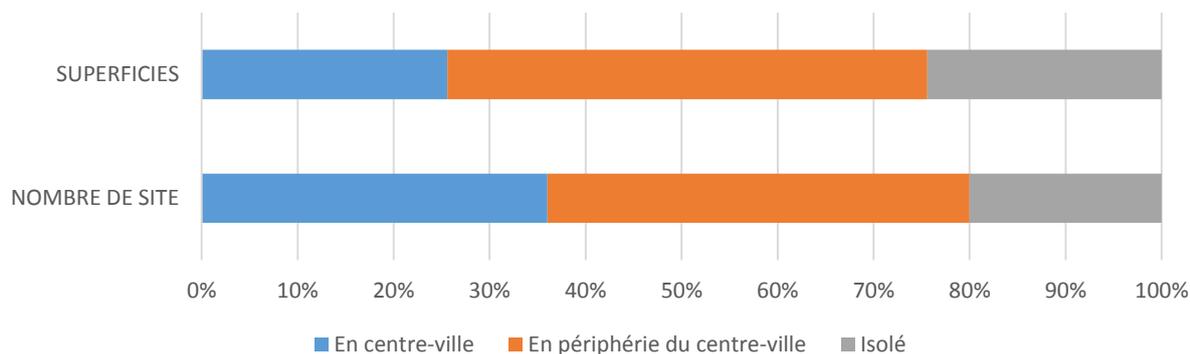


Figure 6: Répartition intra-communale

Cette localisation est en partie expliquée par la dominante industrielle, caractéristique de la Vallée de l’Andelle, et donc de la nécessité pour les entreprises de disposer, pour leur implantation, de sites de plus grandes superficies. Les 11 sites localisés en périphérie représentent 50% de la superficie totale des sites recensés.

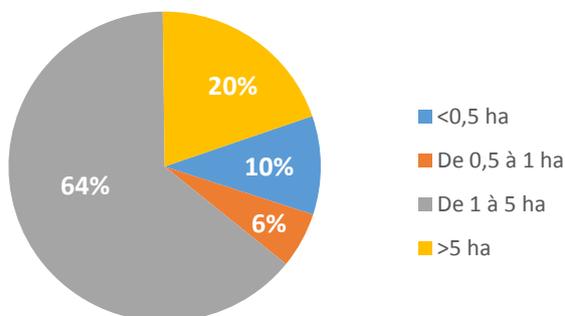
Bien que le centre-ville soit le second choix d’implantation, avec 35% des sites, leur superficie n’est que de 8 ha sur les 30,5 ha que totalisent l’ensemble des sites.

En termes de superficie, les sites isolés sont autant représentatifs que les sites en centre-ville, bien qu’ils soient 2 fois moins nombreux.

1.2. Des sites de petites dimensions

Le territoire d’étude dispose de 213,76 ha d’espaces d’activité (industriels, commerciaux, agricoles – corps de ferme).

Les 25 sites recensés totalisent une superficie de 30,5 ha (14.27% des espaces d’activité de la vallée), et une surface moyenne de 1,2 ha. Comparativement à la vallée de la Bresle², qui a une superficie moyenne de friches de 0,6 ha, la vallée de l’Andelle dispose de sites plus imposants. En effet, 59% des friches de la vallée de la Bresle font moins de 0,5 ha, alors qu’en vallée de l’Andelle, elles ne sont que 10%. Cela s’explique en partie par le fait que les friches de la Bresle sont majoritairement localisées dans les villes, alors que pour l’Andelle, comme on l’a vu, elles sont situées en périphérie. L’éloignement au centre-ville permet de disposer de plus d’espaces.



2/3 des sites recensés ont une superficie comprise entre 1 et 5 ha. Bien que ce type de site soit très représenté, il n’en reste pas moins que la superficie moyenne de cette catégorie est assez faible (moins de 2 ha).

La catégorie des « très grandes friches » (>5 ha) n’est représentée que par un seul site (EPEDA Production à Perriers-sur-Andelle), mais correspond tout de même à 20% de la superficie totale des friches.

Figure 7: Répartition des sites selon leur superficie

² Située entre la Seine-Maritime et la Somme

Taille	Nombre de site	Superficie totale	Superficie moyenne (m ²)
<0,5 ha	11	31 409	2 855
De 0,5 à 1 ha	3	17 725	5 908
De 1 à 5 ha	10	195 177	19 517
>5 ha	1	60 771	60 771
Total	25	305 082	12 203

Figure 8: Détails des superficies selon les différentes classes

1.3. Une majorité de friches industrielles

Au cours de ce recensement, plusieurs types d'utilisations ont été repéré (agricole, commerciale, ferroviaire...). Mais tant en termes de nombre de sites que de superficie, la dominance du secteur industriel ressort très clairement sur le graphique suivant. 60% des sites ont eu comme dernière utilisation une activité industrielle. Il s'agit entre autre de filatures, de chaudronneries, de fonderies, de minoteries... Une grande partie de ces sites est aujourd'hui sous-exploitée (11 sites le sont partiellement). Seuls 3 sites sont sans activité.

Les friches commerciales, au nombre de 2, sont quant à elles de petites superficies du fait de l'activité exercée (station-service, garage automobile).

La friche répertoriée dans la catégorie « autre » correspond aux dépendances³ du château de Radepont, qui sont d'une superficie de 2,5ha (8% de la superficie totale).

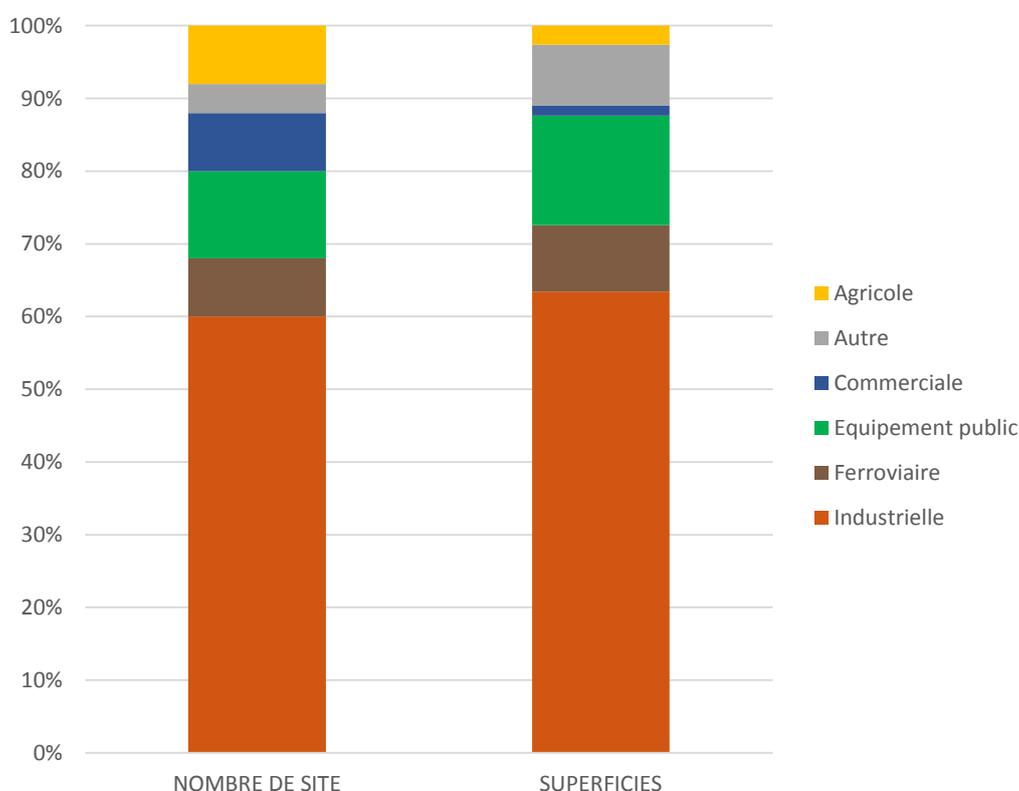


Figure 9: Typologie des sites recensés

³ Le château, avant sa vente en 2011, était la propriété de l'Armée du Salut, qui y proposait l'accueil de personnes.

1.4. Une dégradation du bâti constatée

Lorsqu'un site est laissé plusieurs années sans activité et avec peu d'entretien, il finit par se dégrader, pouvant même aller jusqu'à l'état de ruine, c'est le cas de certains sites recensés (collège Clair Matin à Perriers-sur-Andelle, ou la Ferme de la Tanne Brune à Charleval).



Figure 10: Exemple de sites selon l'état du bâti, source : Google Street Map

Plus de 60% des bâtiments ne sont pas exploitables en l'état, du fait de leur dégradation plus ou moins avancée. Cet état de dégradation ne concerne pas uniquement les sites catégorisés comme étant en friche, mais également ceux qui le sont partiellement (6 sites sur les 14 disposent de bâti dégradé). En termes de superficie de bâti, les sites en bon état sont plus nombreux, avec 55 097m² de bâtiments immédiatement exploitables, alors que 30 447m² de bâtiments sont à réhabiliter voire à démolir et reconstruire.

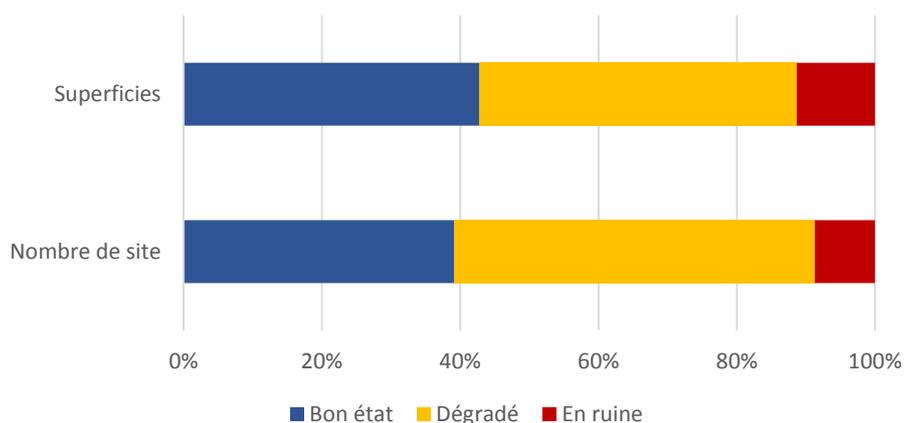


Figure 11: Etat des bâtiments

Une dégradation du bâti couplée à la présence de polluants, peuvent entraîner des surcoûts conséquents, pas toujours supportables pour les éventuels repreneurs. Dans ces cas-là, le site peut rester vacant, accentuant la dégradation du bâti.

L'intérêt de ce recensement est de mettre en avant certaines de ces problématiques, et ainsi, en hiérarchisant les sites, leur apporter une aide aussi bien technique que financière, pour leur remise en état et leur réexploitation.

1.5. Une cessation marquée depuis 25 ans

Ce graphique a été réalisé selon les dires des élus, qui ne connaissaient pas toujours de façon précise les dates de cessation et n'ont pu fournir qu'une date approximative (ex : cessation dans les années 1970). Il concerne 19 des 25 sites recensés. Les sites actuellement en activité (EPEDA Production et EPEDA stockage) sont intégrés car leur délocalisation étant prévue pour janvier 2016, on dispose donc d'une échéance.

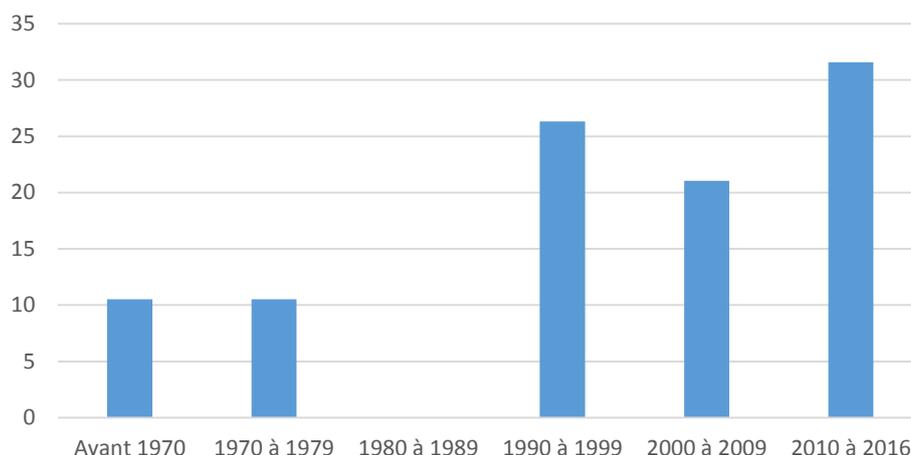


Figure 12: Répartition des sites par tranche d'âge de cessation

Quelques sites ont fermé avant les années 1980, mais plus de 80 % des sites ont cessés toute activité à partir de 1990.

Plus de 30% des sites ont fermé à partir de 2010, mais on peut émettre l'hypothèse que les friches récentes pourraient retrouver plus facilement un repreneur. De plus, ces sites ont fait l'objet d'une réflexion quant à leur potentielle réaffectation :

- collège : habitat et nouvelle gendarmerie,
- Renault : reconstruction pour de l'activité économique,
- Sites EPEDA : habitat et activité économique,
- station-service : dépollution pour y faire de l'habitat.

La mise en place des ateliers de territoires pourrait faciliter leur réexploitation grâce aux différents scénarii que le bureau d'étude proposera.

2. Un potentiel foncier pour le recyclage urbain

2.1. Des réserves foncières à prendre en compte pour le développement territorial
Les différents sites recensés totalisent 24,3 ha (sans compter les sites actuellement en activité).

Types de site	Surface totale (hectares)
Sites en friche	12,7
Sites partiellement en friches	11,6
Ensemble des sites	24,3

Figure 13: Foncier mobilisable des sites à enjeux

Ce potentiel foncier présente différents niveaux d'enjeux de remobilisation, variable selon le contexte urbain et les contraintes qui s'exercent sur les sites.

2.1.1. Une maîtrise foncière dominée par les acteurs privés

La maîtrise foncière est assurée à 72% par les acteurs privés. 2 sites sont sans propriétaire (Clair Matin à Perriers-sur-Andelle et la Ferme de Tanne Brune à Charleval). Le site de Clair Matin pourrait être facilement acquis par la commune, mais elle souhaite disposer d'un projet défini et de partenaires potentiels avant de s'engager.

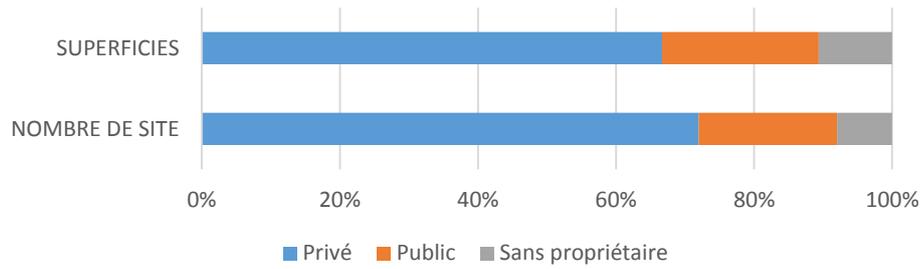
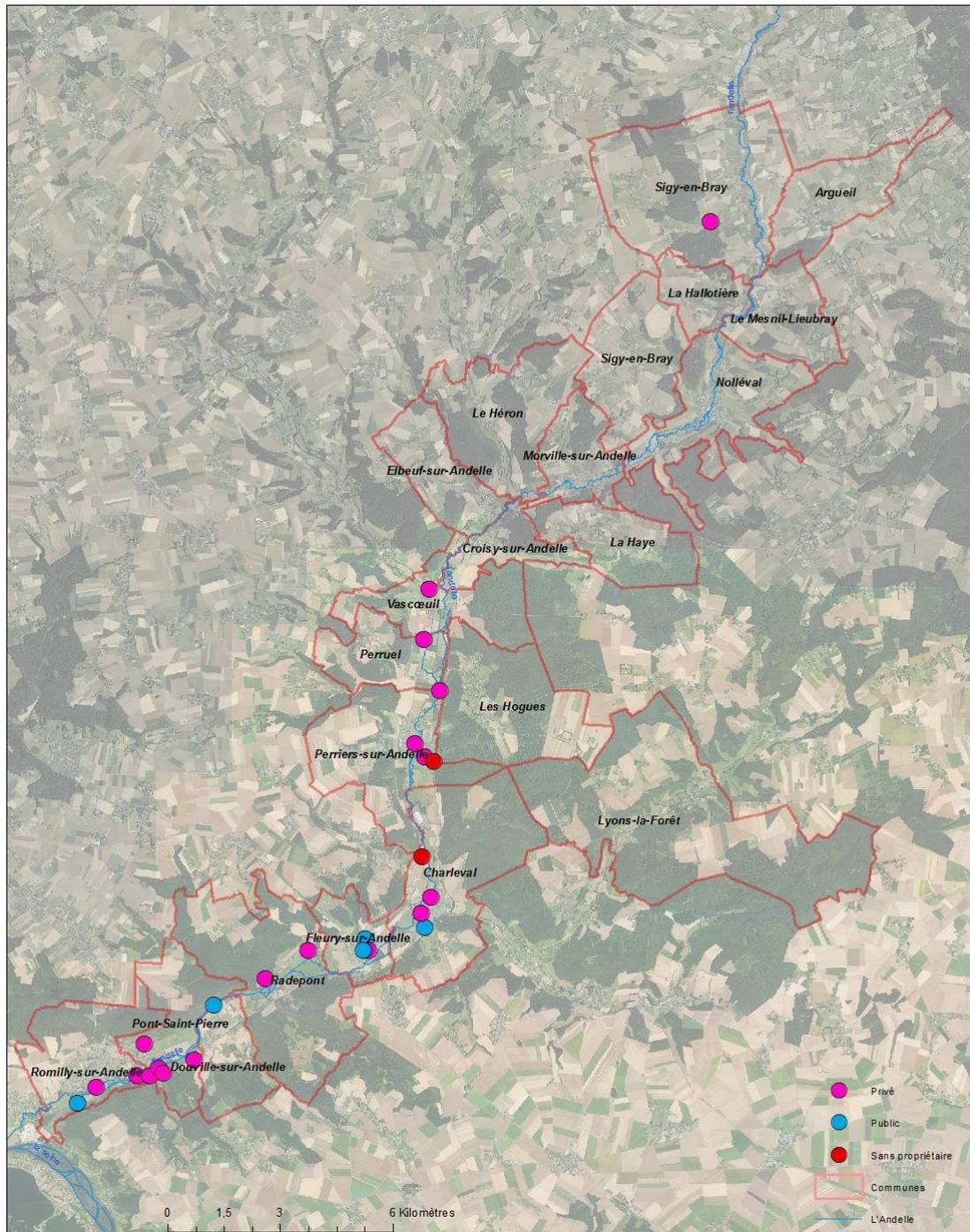


Figure 14: Répartition de la maîtrise foncière selon le type de propriétaire



Source : Orthophotographies, 2012 - Réalisation : EPF Normandie (M.B.), mars 2015

Figure 15: Localisation des sites selon le type de propriétaire

L'acquisition est considérée dans la moitié des cas comme facile. Toutefois, ces statistiques sont réalisées selon les dires des élus, qui sont au courant de certains projets car ils nécessitent l'aval du maire (permis de construire ou de démolition) ou des offres de ventes proposées à la commune, mais ils ne sont pas informés de tous les projets. Seule une prise de contact directe avec les propriétaires permettrait d'affiner les résultats.

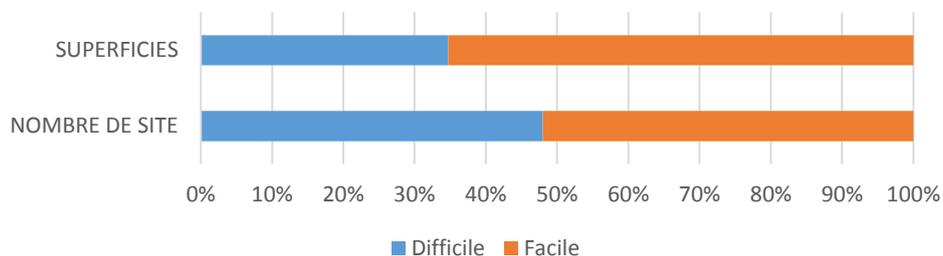


Figure 16: Conditions d'acquisition foncière

2.1.2. Dynamique des projets

Très peu de projets sont en phase de réalisation.

Plusieurs sites ont fait l'objet de réflexion quant à leur réutilisation éventuelle. Les projets de reconversion concerne notamment l'habitat (5 projets), des utilisations mixtes (habitat/activité, 5 projets) et les loisirs/tourisme (4 projets).

Les projets en cours en sont à des étapes différentes :

- réalisation de plans
- acquisition de parcelles
- dépollution
- reconstruction

Zoom 1 : Gare

Commune de Charleval



Ce site, d'une superficie de près de 2,5 ha, inexploité depuis une cinquantaine d'années, fait l'objet d'un projet de reconversion à destination de l'habitat, avec la construction de 38 logements dont 24 sociaux. Il prévoit également dans l'ancienne halle, au caractère patrimonial avéré, d'implanter un lieu d'accueil multiculturel et intergénérationnel.

Le site est en cours d'acquisition par la commune. Le porteur de projet (Logement Familial de l'Eure) a déjà soumis les plans à la commune, qui les a acceptés.

8 sites ne font, actuellement, pas l'objet de réflexion de reconversion. Les élus n'ont pas d'idée quant à l'éventuelle réaffectation des sites, d'où l'intérêt des ateliers de la DREAL.

2.1.3. Un fort potentiel de reconversion

Sur les 25 sites recensés dans la Vallée de l'Andelle, 12 présentent un véritable enjeu de revalorisation, en raison notamment de leurs situations qui permettent une bonne intégration du projet dans l'environnement urbain. La carte suivante localise ces sites et les différencie selon l'enjeu

correspondant. Il s'agit soit d'un enjeu environnemental, de renouvellement urbain ou touristique, patrimonial et culturel.

Le site de Clair Matin présente un double enjeu (renouvellement urbain et environnemental), tout comme celui du Château (tourisme, culture, patrimoine et environnement). L'enjeu à privilégier pour ces sites dépendra de la vocation voulue et des projets qui pourront être soumis.

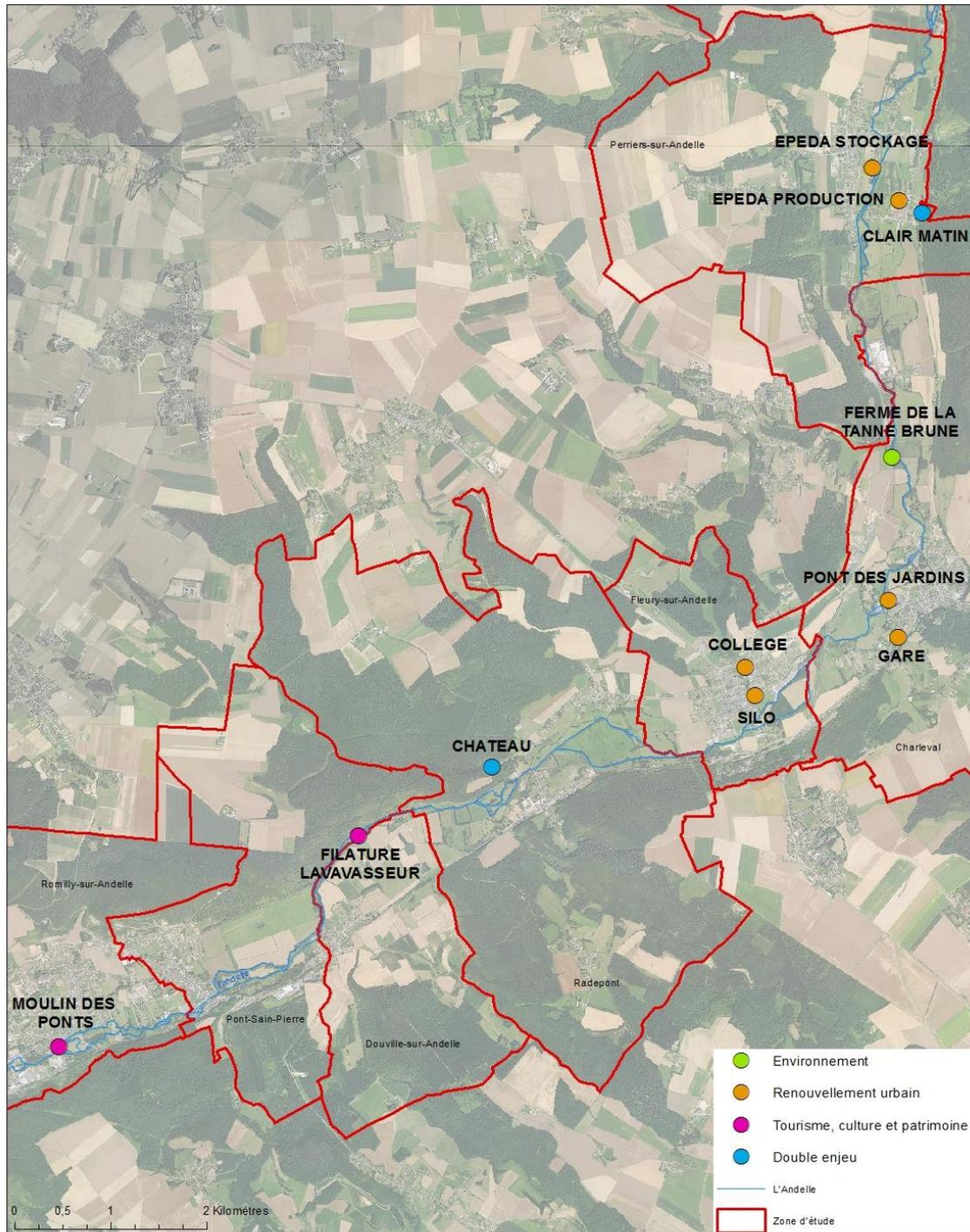


Figure 147: Répartition des sites selon le type d'enjeu

2.1.3.1. Un vivier de friches stratégiques pour le renouvellement urbain

Ces sites présentent un fort potentiel de reconversion à destination de l'habitat ou de l'activité économique (commerces...), du fait de leur position avantageuse dans le bourg ou à proximité

immédiate permettant une densification des centres-bourgs et donc la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Comme on peut le constater sur le graphique suivant, la grande majorité des sites se situe soit en quartier mixte, combinant de l'habitat et de l'activité, soit en quartier d'habitat. Les projets de reconversion urbaine s'y intégreraient facilement.

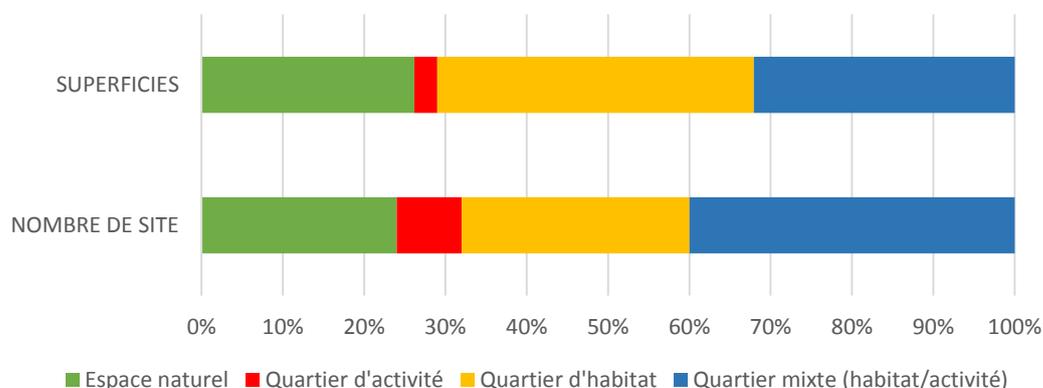


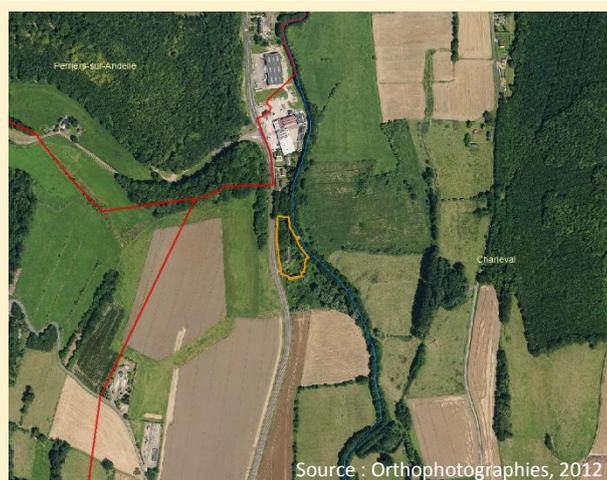
Figure 18: Répartition des sites selon leur environnement voisin

2.1.3.2. Quelques sites concernés par une vocation de renaturation

3 sites présentent un enjeu environnemental dans la vallée. Il s'agit de la Ferme de la Tanne Brune à Charleval, le site du Château à Radepont et Clair Matin à Perriers-sur-Andelle. Ces sites sont situés dans des espaces naturels où les enjeux peuvent être multiples (agricoles, forestiers...).

La prise en compte des documents d'urbanisme (PLU, PPRI...) et environnementaux (SRCE, trame verte et bleue...) met en avant des secteurs qu'il serait pertinent de préserver ou de renaturer.

Zoom 2 : Ferme de la Tanne Brune Commune de Charleval



Cet ancien corps de ferme inoccupé depuis plusieurs années est aujourd'hui en ruine, envahi par la végétation, accentuant la dégradation du bâti et suscitant un risque d'effondrement. Selon le PLU de la commune de Charleval, ce site se trouve en zone N (naturelle), c'est-à-dire que le document n'autorise qu'une reconstruction de l'existant, limitant sa réutilisation en termes d'habitat ou d'activité, vocation permettant de dynamiser une commune.

De plus, sa situation géographique (site localisé dans un secteur naturel, entouré de végétation arborée et de cultures et son excentration), tend la réflexion vers une renaturation de ce site.

2.1.3.3. Un patrimoine industriel et architectural à valoriser

Grâce au concours du service de l'Inventaire et du Patrimoine de la Région Haute-Normandie, un inventaire des sites à intérêt patrimonial ou architectural a été réalisé. Cet inventaire n'est aucunement contraignant, il vient uniquement en appui du diagnostic.

Sites d'intérêt architectural ou patrimonial	Description
EPEDA Stockage <i>Perriers-sur-Andelle</i>	Filature à étages et l'atelier en shed édifés vers 1850 et 1870. Pour le bâtiment des turbines de 1922 et les aménagements hydrauliques
PONT DE L'ANDELLE <i>Charleval</i>	Filature hydraulique et thermique : atelier en rez-de-chaussée avec baies cintrées (mi 19 ^e), ateliers en shed (fin 19 ^e), abri de la turbine, cheminée (1893) et aménagements hydrauliques (canal, déversoir, vannages...)
PONT DES JARDINS <i>Charleval</i>	Atelier en brique mi 19 ^e , la filature hydraulique en béton des années 1930 et les aménagements hydrauliques
GARE <i>Charleval</i>	Halle à marchandise construite en 1907 comme dépendance de la gare. Architecture représentative du modèle appliqué sur la ligne Charleval-Serqueux
CHATEAU <i>Radepont</i>	Dépendance du château
FILATURE LEVAVASSEUR <i>Pont-Saint-Pierre</i>	Vestiges de la filature de 1857. Architecture néo-gothique remarquable
POTEAUX <i>Pont-Saint-Pierre</i>	Filature de 1813 à cheval sur le cours d'eau. Qualité architecturale (façade ordonnancée) et technique (moteur hydraulique placé sous le bâtiment)
MOULIN DES PONTS <i>Romilly-sur-Andelle</i>	Halle centrale de 1837 en charpente mixte (bois et fer) signée Achille Ferry, ingénieur et professeur à l'Ecole centrale
MOULIN POUCHET <i>Romilly-sur-Andelle</i>	Bâtiment à étages à ossature béton construit début 20 ^e (ancienne minoterie Delafosse) avec ses vannages

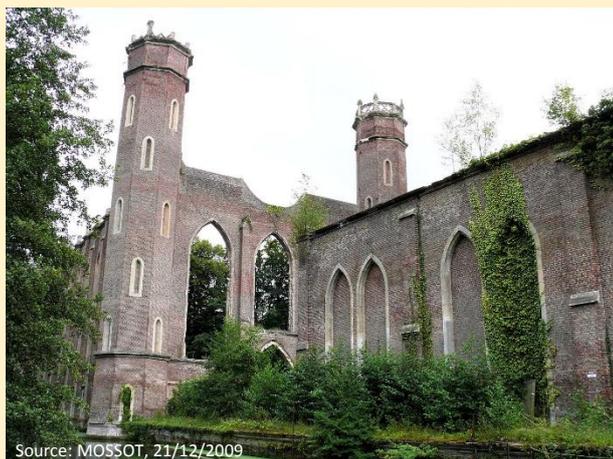
Figure 19: Caractéristiques patrimoniales des sites recensés,

Source : E. REAL, Service de l'Inventaire et du Patrimoine, Région Haute-Normandie

Source : E. REAL, Service de l'Inventaire et du Patrimoine, Région Haute-Normandie

Certains de ces sites sont en bon état et leur réutilisation en l'état apporterait une qualité patrimoniale appréciable aux différents projets envisagés. D'autres sites, quant à eux, sont dans un état dégradé, mais une réhabilitation totale ou partielle du site permettrait de préserver le patrimoine de la vallée, tout en les rendant fonctionnels et adaptés aux différentes vocations souhaitées.

Zoom 3 : Filature Levasseur Commune de Pont-Saint-Pierre



Source: MOSSOT, 21/12/2009

Cette ancienne filature présente des qualités patrimoniales et architecturales indéniables.

Ce site pourrait être intégré dans un parcours touristique (abbaye de Fontaine Guérard et le château de Radepont localisés à proximité), le long de l'Andelle.



Source : Orthophotographies, 2012

En termes d'activité de loisirs, ce site abrite également un club de canoë-kayak.

2.2. Analyse des freins au recyclage des friches

Un certain nombre de freins à la réalisation de projets sont constatés :

- pollution (coût de dépollution, procédure judiciaire, recours),
- inondation,
- difficulté de prise de contact avec les propriétaires.

2.2.1. Pollution

En raison du passé industriel de la vallée, la question de la pollution des sites a très souvent été abordée lors des rendez-vous avec les élus. Toutefois, du fait d'un déficit de connaissance, très peu de sites sont considérés comme pollués de manière certaine.

La pollution est potentiellement présente dans 36% des sites, en raison de l'activité précédemment exercée (présence d'hydrocarbures, de solvants...). Il ne reste qu'à affirmer ou infirmer ces résultats.

Seuls 3 sites ont des sols ou des bâtiments où la pollution est constatée. Cette situation est connue grâce aux procédures de dépollution ou de désamiantage engagées, ou suite à des études.

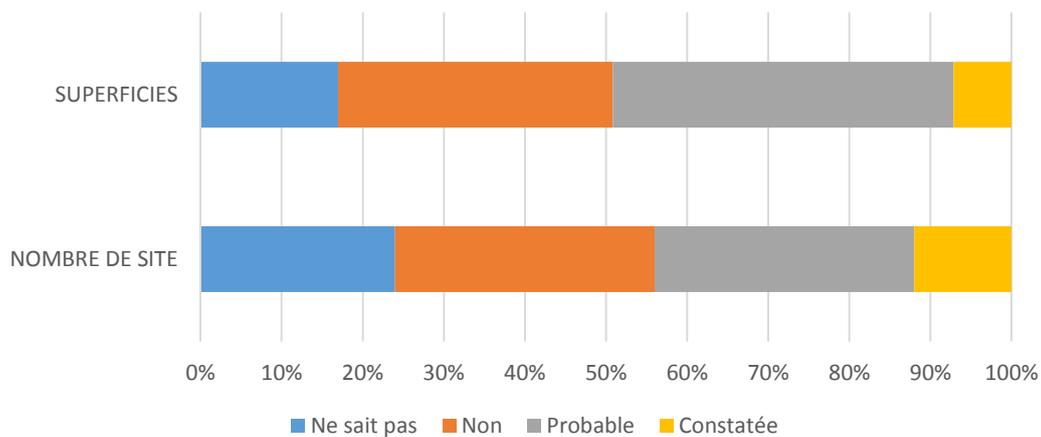


Figure 15: Risque de pollution des sites

2.2.2. Inondation

17 sites présentent un risque d'inondation, plus ou moins impactant, mais qu'il est nécessaire de prendre en compte lors de l'élaboration des projets.

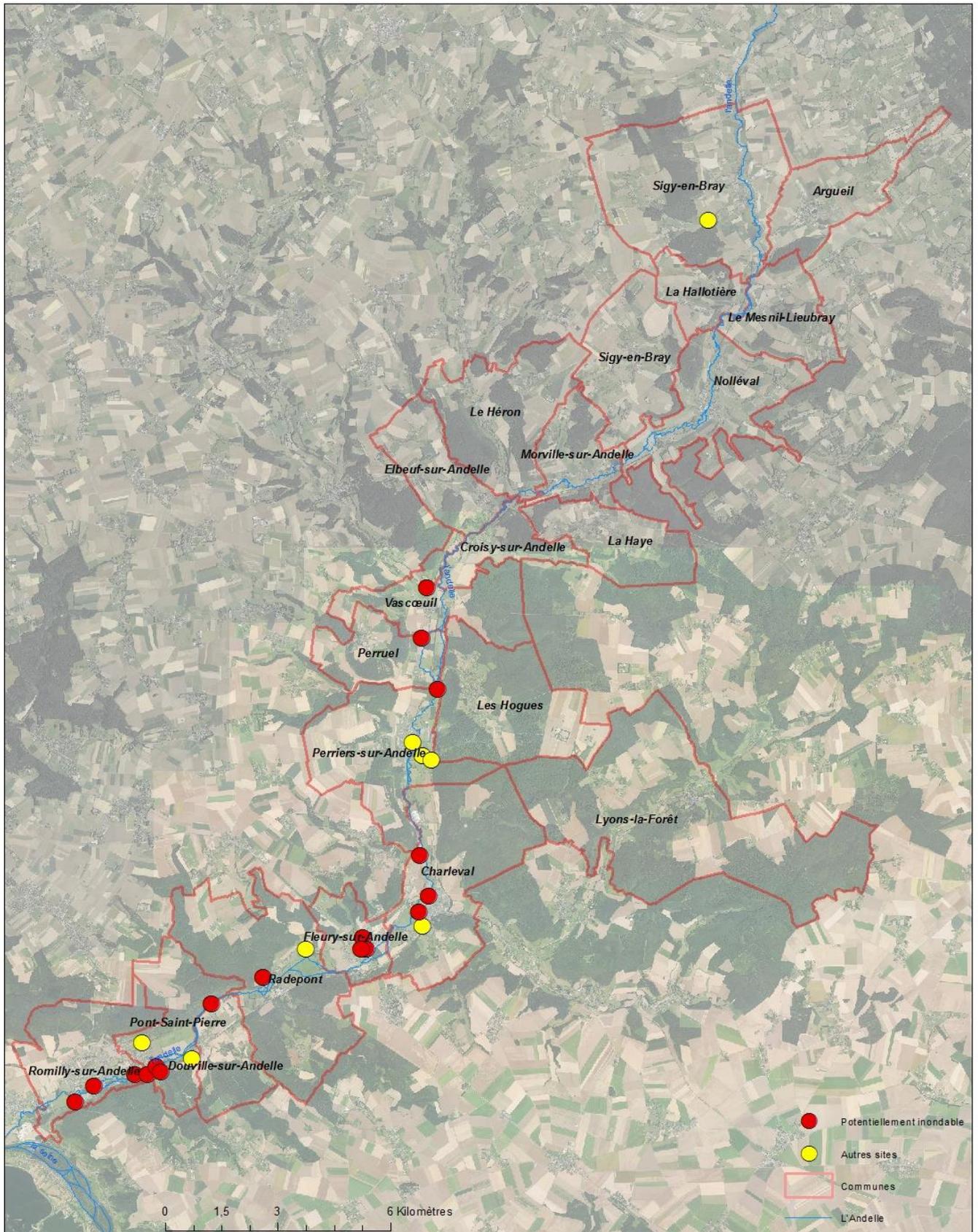
La carte suivante distingue les sites en deux catégories :

- ceux qui présentent un risque (tout aléa confondu),
- ceux qui se situent en dehors des zones à risque.

Aléa	Sites
Débordement	FILATURE LEVAVASSEUR, IMPASSE DE LA FORET, MOULIN DES PONTS, MOULIN POUCHET, POTEAUX
Emprise de la crue morphogène	EX PIERVAL, FERME DE LA TANNE BRUNE, FILATURE LEVAVASSEUR, GARE de Romilly, GENDARMERIE, ISLE DIEU, MOULIN DES PONTS, PONT DE L'ANDELLE, PONT DES JARDINS, RENAULT, SILO, STATION-SERVICE
Remontée de nappe	IMPASSE DE LA FORET, MOULIN POUCHET
Ruissellement	CHATEAU, COLLEGE

Figure 16: Répartition des sites selon le risque encouru, source : PPRI de l'Andelle

Toutefois il est important de préciser que le PPRI de l'Andelle est en cours d'élaboration et que des modifications peuvent être apportées.



Source : Orthophotographies, 2012, PPRI, en cours d'élaboration - Réalisation : EPF Normandie (M.B.), mars 2015

Figure 17: Inondabilité des sites recensés

2.2.3. *Améliorer le dialogue avec les propriétaires*

Outre le recensement des friches et les informations recueillies auprès des élus, il est important de connaître l'avis des propriétaires, connaître leurs projets futurs, ou les difficultés qu'ils peuvent rencontrer.

Toutefois, lors des rendez-vous avec les élus, il a souvent été indiqué que la prise de contact avec les propriétaires n'était pas toujours aisée. Soit ceux-ci ne communiquent pas sur leur projet avec la mairie, soit ils prennent contact et ne donnent plus suite.

Les ateliers de territoire seront peut-être l'occasion, grâce aux stratégies élaborées, d'attirer l'attention des propriétaires sur le potentiel de leur site et sur l'intérêt collectif à lui redonner vie.

Conclusion

Ce recensement a permis de balayer exhaustivement le territoire de la Vallée de l'Andelle et de faire ressortir des friches qui seront pleinement intégrées au projet proposé par le bureau d'étude.

L'analyse patrimoniale des sites favorisera, tout en réutilisant les sites pour des vocations multiples, la préservation du passé industriel de la vallée.