

Note de présentation de l'Usine de la Schappe : projet connexe au Fort des Têtes



Table des matières

I. PREAMBULE	3
II. LA CONSULTATION D'OPERATEURS MENEES SUR LE FORT DES TETES (LOT 1) ET L'USINE DE LA SCHAPPE (LOT 2)	3
III. LE PROJET LAUREAT POUR L'USINE DE LA SCHAPPE (LOT 2)	4
IV. ETAT DU BATIMENT	6
V. SITUATION DU PROJET ET ANALYSE ENVIRONNEMENTALE	8
B. AUTONOMIE DU PROJET	9
C. QUALIFICATION AU REGARD DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	10
D. INDEPENDANCE ET ABSENCE DE PROJET UNIQUE	11
VI. CONCLUSION :	11
VII. ANNEXES – NOTE D'AVOCAT	12

I. Préambule

L'usine de La Schappe à Briançon a été fondée en 1842 par Adelphe Arduin et la famille Mathieu, avec une évolution marquante en 1863 par la construction d'un nouveau bâtiment. Spécialisée dans le traitement des déchets de soie, elle a constitué un élément structurant de l'industrie textile locale jusqu'à sa fermeture en 1933.

À la suite de l'incendie majeur d'octobre 2014, le site est aujourd'hui à l'état de ruine, présentant des désordres structurels importants et générant des risques pour la sécurité des personnes, comme en atteste l'arrêté de péril n°2022.03.30/260 pris par la mairie. Cette situation appelle une intervention de sécurisation et de requalification.

Dans ce contexte, le projet de réhabilitation s'inscrit dans une logique de valorisation d'un site déjà artificialisé, sans extension des emprises existantes, et avec un impact global limité au regard d'autres opérations du secteur.

La présente note a pour objet de préciser le positionnement du projet au regard des procédures administratives, et notamment de la procédure de cas par cas en cours de préparation, en expliquant son caractère autonome et connexe au projet du Fort des Têtes.

II. La consultation d'opérateurs menée sur le Fort des Têtes (lot 1) et l'usine de la Schappe (lot 2)

Au cœur de Briançon, le projet des Alpes 2030 s'inscrit dans une double ambition : préparer l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver 2030 et construire un héritage durable. Il repose ainsi sur plusieurs projets et notamment la valorisation de plusieurs sites, dont le Fort des Têtes et l'ancienne usine de la Schappe, tout en améliorant leur accessibilité.

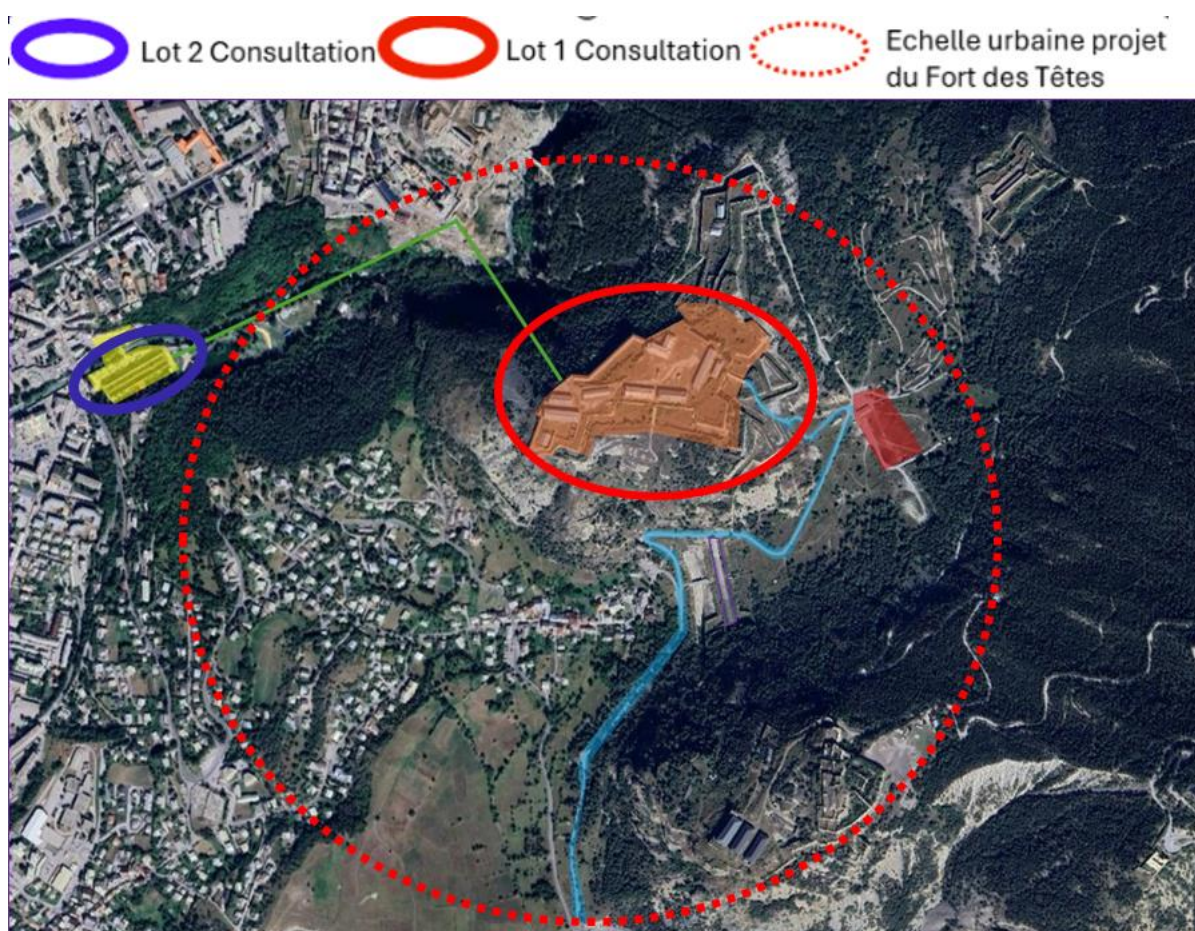
Toutefois, si une coordination opérationnelle existe, les projets relèvent de logiques distinctes :

- une opération d'aménagement d'ampleur pour le Fort avec la réhabilitation du Fort et des remparts et le développement de l'accessibilité du Fort (voie d'accès et transport par câble) ;

- une opération immobilière ponctuelle pour la Schappe, située sur une emprise déjà urbanisée et sans recomposition territoriale.

L'allotissement de la consultation opérateurs menée sur Le Fort des Têtes et l'Usine de la Schappe traduit cette distinction fonctionnelle et opérationnelle.

Cette consultation a été engagée au printemps 2025 (délibération du 8 avril 2025, approbation Solideo du 14 avril 2025, publication le 22 mai 2025) et la désignation des lauréats le 12 mai 2026 : le groupement LINKCITY / EDIFIM / ELEGIA pour le lot 1 (Fort des Têtes) et ICADE Promotion pour le lot 2 (usine de la Schappe), décisions notifiées le 13 mai 2026.



Allotissement de la consultation et imbrication des projets

III. Le projet lauréat pour l'Usine de la Schappe (lot 2)

a. L'Etat d'avancement du projet de l'Usine de la Schappe

Le projet porté par ICADE sur l'usine de la Schappe développe 9 272m² SDP comprenant 117 logements en accession libre, environ 1 000 m² de surfaces commerciales au sein de 5 cellules ainsi que 140 places de stationnements couvertes et **privatives** au RDC avec une partie en extension côté sud de la façade.

Les typologies développées sont familiales (36% T1/72, 64% T3 et +) et tous les logements familiaux sont traversants ou bi orientés, tous bénéficient d'un espace extérieur.

Pour ce faire, le projet prévoit la conservation partielle de la façade du bâtiment (30% de la façade sud démolie) et la purge des structures intérieures restantes. En effet, le projet, en démolissant une partie de la façade sud du bâtiment et en diminuant l'épaisseur (épaisseur actuelle du bâtiment 24m), permet de développer des logements qualitatifs, traversant ou bi orientés. La façade principale du bâtiment, côté Durance est restaurée, une ouverture sur trois est équipée d'un balcon rapporté ; la façade sud, d'expression contemporaine, crée des retraits et permet de développer des espaces extérieurs généreux. Par ailleurs, le projet est chiffré avec les exigences de la RE 2028.

b. Le foncier

Le projet se développe sur une partie de parcelles déjà bâties ou anciennement occupées par l'usine, sans consommation d'espaces naturels ou agricoles. Les échanges ont été formalisés avec le propriétaire du terrain de l'Usine de la Schappe avec lequel une offre d'acquisition des terrains cadastrés AR 145 et 174 et AM 372 et 374 a été signée pour un montant de 2.000.000 euros HT/HD.

Le projet du lauréat se développera sur la parcelle cadastrée AR 145.



Limite parcellaire prévisionnelle du projet

c. Le calendrier prévisionnel

Le calendrier opérationnel prévoit un engagement rapide, notamment au regard des enjeux de sécurisation du site avec les jalons suivants :

- Signature de la promesse de vente entre le propriétaire foncier et Solideo avant le 15 septembre 2026 ;
- Signature de la promesse de vente entre Solideo et le promoteur avant le 15 septembre 2026 ;
- Dépôt des autorisations d'urbanisme pour le 15 septembre 2026 ;
- Conseil d'Administration Solideo Alpes 2030 du 2 octobre 2026 : validation de la Convention d'Objectifs (COB) signée entre la Solideo, le COJOP et l'opérateur immobilier ;
- Autorisations purgées et début des travaux : avril 2027.

IV. Etat du bâtiment

Depuis l'incendie de 2014, le bâtiment présente une forte vulnérabilité structurelle, comme en témoigne l'arrêté de péril n°2022.03.30/260 pris par la mairie.

On note notamment l'absence de protection contre les intempéries, l'absence d'éléments permettant la stabilisation des hautes façades du bâtiment et l'absence de contreventements horizontaux pour stabiliser l'ensemble de la structure.

Cette situation génère un risque avéré pour la population, dans un secteur fréquenté et intégré à la trame urbaine.

Le projet répond donc en priorité à un enjeu de sécurisation, en permettant :

- la stabilisation des structures ;
- la suppression des risques d'effondrement ;
- la remise en état d'un site aujourd'hui dangereux.

Les photos ci-dessous montrent l'état actuel de la structure, avec des vues intérieures :





V. Situation du projet et analyse environnementale

L'opération de réhabilitation de l'usine de la Schappe s'inscrit dans un contexte réglementaire et urbain clairement établi.

Elle est située aux abords de monuments historiques (servitude AC1), au sein du périmètre défini par l'arrêté préfectoral du 7 octobre 2025 portant « périmètre délimité des abords de l'ensemble des Forts de Briançon, du Pont d'Asfeld, de la redoute du point du jour, de la communication Y, des fortifications de la ville haute ainsi que des monuments situés dans le PSMV ».

À ce titre, le projet relève d'un dépôt de permis de construire soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), conformément au régime applicable aux abords des monuments historiques, les dispositions relatives aux sites inscrits n'ayant pas vocation à s'appliquer (C. envir., art. L. 341-1-1).

Par ailleurs, le site est encadré par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoit la requalification de cette friche industrielle emblématique, située en covisibilité avec la Cité Vauban et en entrée de ville. Cette OAP vise explicitement :

- la valorisation d'un site déjà artificialisé ;
- l'accueil d'une programmation mixte (habitat, activités, services) ;
- l'amélioration de l'insertion urbaine et paysagère ;
- la reconnexion du secteur à la trame urbaine existante.

Ainsi, le projet s'inscrit pleinement dans une logique de transformation d'un site existant, sans extension des emprises ni consommation d'espaces naturels. Il intervient sur un périmètre limité (environ 1,3 ha), exclusivement en secteur urbanisé ou en continuité directe de l'urbanisation.

a. Nature du projet et niveau d'impact

L'opération consiste en la réhabilitation / reconstruction d'un bâtiment industriel en ruine avec une intervention majoritairement circonscrite à une emprise déjà artificialisée.

Le projet prévoit toutefois une extension limitée des emprises, rendue nécessaire pour répondre aux besoins en stationnement associés à la programmation, avec la réalisation d'environ une place par logement et la création de stationnements complémentaires pour les surfaces commerciales.

Cette adaptation vise à éviter la saturation des stationnements existants aux abords du site, en particulier dans le secteur du pourtour de la Schappe, et à assurer un fonctionnement autonome et équilibré du projet.

Cette extension demeure de faible ampleur, directement liée aux besoins fonctionnels de l'opération, et ne remet pas en cause le caractère globalement peu impactant du projet, dès lors qu'elle s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé et largement artificialisé.

Il s'agit ainsi d'une opération immobilière sans recomposition d'ensemble ni création d'infrastructures structurantes.

- **Enjeux de biodiversité**

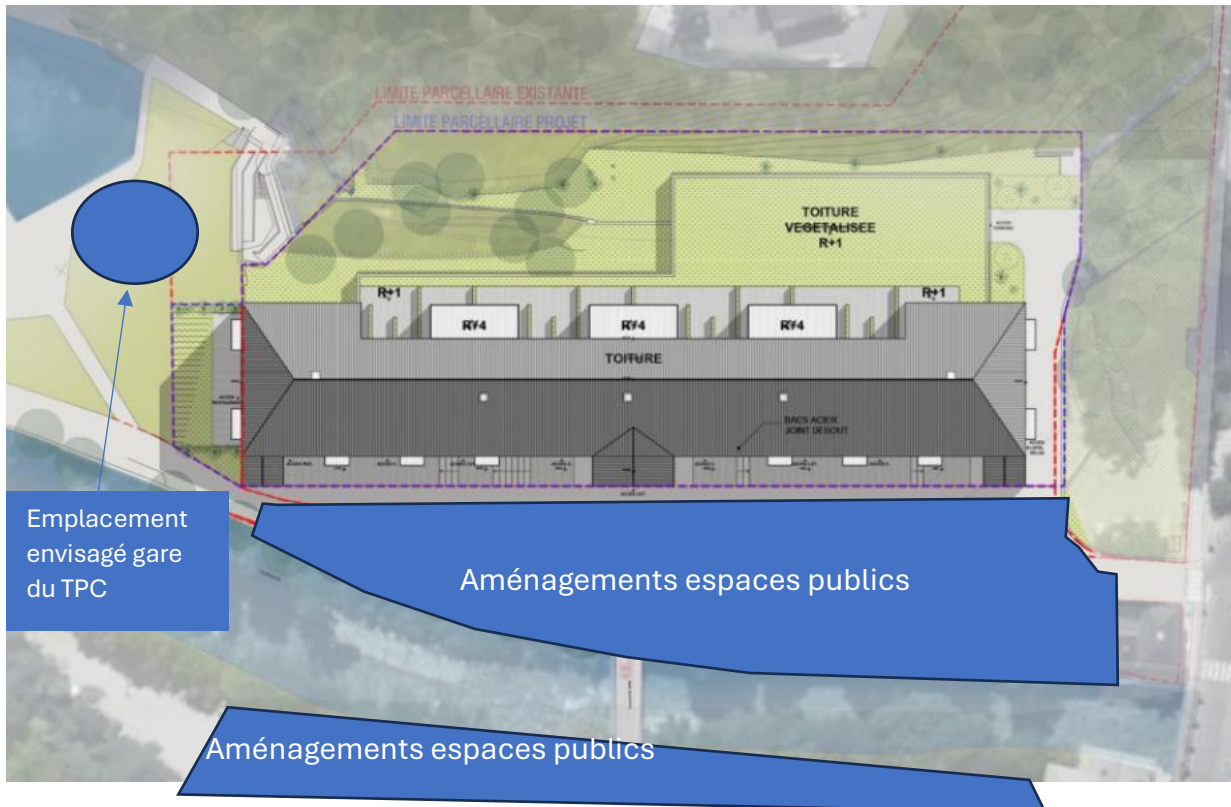
Les enjeux ponctuels de biodiversité sur le périmètre de réhabilitation de l'usine de la Schappe peuvent relever à notre sens d'un traitement propre et autonome à l'échelle du projet de la Schappe, sans lien fonctionnel avec les autres opérations (Fort des Têtes, ascenseur valléen, champ de tir).

b. Autonomie du projet

Le projet de la Schappe ne présente pas de lien fonctionnel direct avec le village olympique situé sur le Fort des Têtes, ni avec les aménagements d'accès au fort dans la mesure où il ne constitue pas une opération d'aménagement au sens global et ne participe pas à une organisation d'ensemble du territoire.

Le projet du Fort et le projet de réhabilitation de l'usine de la Schappe peuvent se développer indépendamment l'un de l'autre.

Les aménagements publics au niveau de l'Usine de la Schappe répondent principalement à des enjeux de mobilité, d'accessibilité et de connexion pour le parc de la Schappe et le TPC. Si des interfaces existent entre les opérations, notamment au travers de la connexion aux espaces publics, celles-ci n'affectent pas leur autonomie fonctionnelle et ne caractérisent pas une opération d'aménagement unique.



La présence à proximité de la gare de l'ascenseur valléen ou l'inscription dans le calendrier des Jeux Olympiques ne suffit pas à caractériser une unité de projet. Leur rattachement relèverait d'une simple proximité géographique et non d'une cohérence urbanistique ou fonctionnelle.

Ainsi le village olympique, ses accès, le champ de tir et l'ascenseur valléen et ses abords relèvent d'une logique d'aménagement d'ensemble tandis que la Schappe relève d'une opération immobilière autonome de requalification.

Ces opérations poursuivent des finalités distinctes et ne participent pas à un effort commun d'organisation du territoire.

c. Qualification au regard de l'évaluation environnementale

Au titre de la rubrique 39 :

- l'opération du Fort des Têtes (avec le champ de tir) constitue une opération d'aménagement soumise à examen au cas par cas ;
- la réhabilitation de la Schappe constitue une opération de construction, qui ne relève d'un examen au cas par cas qu'au-delà de 10 000 m² de SDP, seuil non atteint.

d. Indépendance et absence de projet unique

Enfin, bien que situées dans un même secteur élargi, les opérations ne sont pas interdépendantes, ne se conditionnent pas mutuellement et ne poursuivent pas une finalité essentielle commune.

Leur proximité géographique ne saurait suffire à caractériser un projet unique au sens du droit de l'évaluation environnementale.

VI. Conclusion :

Le projet de réhabilitation de l'usine de la Schappe se caractérise par :

- une intervention strictement limitée aux emprises existantes ;
- une localisation en zone déjà urbanisée ;
- une finalité de sécurisation et de requalification d'un site dégradé ;
- un projet immobilier autonome et indépendant du projet global porté sur le fort des têtes.

Il ne constitue pas une composante d'un projet d'aménagement unique avec le Fort des Têtes ou l'ascenseur valléen, mais une opération immobilière autonome et connexe.

Dès lors, son intégration dans une procédure de cas par cas globale incluant le Fort des Têtes et l'ascenseur valléen n'apparaît ni justifiée au regard de sa nature, ni proportionnée au regard de ses impacts.

Le projet doit ainsi être apprécié de manière indépendante, au regard de ses caractéristiques propres.

VII. Annexes – Note d’Avocat

Extrait de la note du Cabinet Ernst & Young Société d’Avocats produite le 20 mars 2026 dont l’objet était de fournir un cadrage juridique des opérations envisagées dans le cadre des JOP de Briançon et qui porte notamment sur la réhabilitation de l’Usine de la Schappe et de son caractère singulier et non lié aux autres projets en indiquant que ce projet n’est pas concerné par les rubriques suivantes qui auraient pu, si c’était le cas, soumettre le projet à un examen au cas par cas :

- Rubrique 39a : « constructions »
- Rubrique 39b : « opérations d’aménagement »
- Rubrique 6 : « infrastructures routières »
- Rubrique 41 : « aires de stationnement ouvertes au public »
- Rubrique 43 : « pistes de ski, remontées mécaniques et aménagements associés »

« Le projet de l’Usine de la Schappe consiste en :

- *la réhabilitation / reconstruction d’un bâtiment industriel en ruine ;*
- *la création de logements ;*
- *sur un périmètre limité (1,3 ha).*

Il s’agit d’une opération immobilière ponctuelle, sans lien fonctionnel direct avec le village olympique, le champ de tir, les accès du Fort.

Contrairement au Fort des Têtes : il n’y a pas de recomposition d’un secteur, pas de projet d’espace public structurant, pas de réseau ou d’équipement partagé.

Même si l’ascenseur valléen prévoit une gare à proximité, ou si le calendrier JOP est évoqué, cela ne crée ni unité de projet, ni volonté d’aménagement d’ensemble.

Attacher l’usine de la Schappe à l’opération d’aménagement du fort des Têtes reviendrait à confondre proximité géographique et cohérence urbanistique et neutraliserait la distinction entre projets d’aménagement, opérations de construction, et infrastructures.

Nous ne savons pas si, dès lors qu’il s’agit d’une réhabilitation, de la surface de plancher est créée. Dans l’hypothèse où celle-ci serait supérieure à 10 000 m², alors la construction est soumise à un examen au cas par cas.

Ainsi, si la création du village olympique au Fort des Têtes, l’aménagement de ses voies d’accès et l’occupation du champ de tir en phase JOP traduisent une volonté d’aménagement

d'ensemble d'un secteur clairement identifié, tel n'est pas le cas du projet d'ascenseur valléen ni de l'opération de réhabilitation de l'Usine de la Schappe.

Ces derniers poursuivent des finalités distinctes, relèvent de logiques fonctionnelles autonomes (infrastructure de transport pour l'un, opération immobilière ponctuelle pour l'autre) et ne participent à aucun effort commun d'organisation ou d'agencement d'une portion de territoire.

Leur inclusion dans une même enveloppe géographique ou leur utilité indirecte pour les Jeux Olympiques ne saurait suffire à les qualifier comme composantes d'une même opération d'aménagement au sens de l'évaluation environnementale (sans préjudice de la notion de projet).

Au titre de la rubrique 39 :

l'opération du Fort des têtes + champ de tir est une opération d'aménagement au sens des évaluations environnementales, a-priori en deçà du seuil de 10 ha : elle est soumise au cas par cas

la réhabilitation de l'usine de la Schappe est une opération de construction, qui ne serait soumise à cas par cas qu'en cas de création de SDP supérieure à 10 000 m². » -> Pour rappel, le projet développe 9 272m²