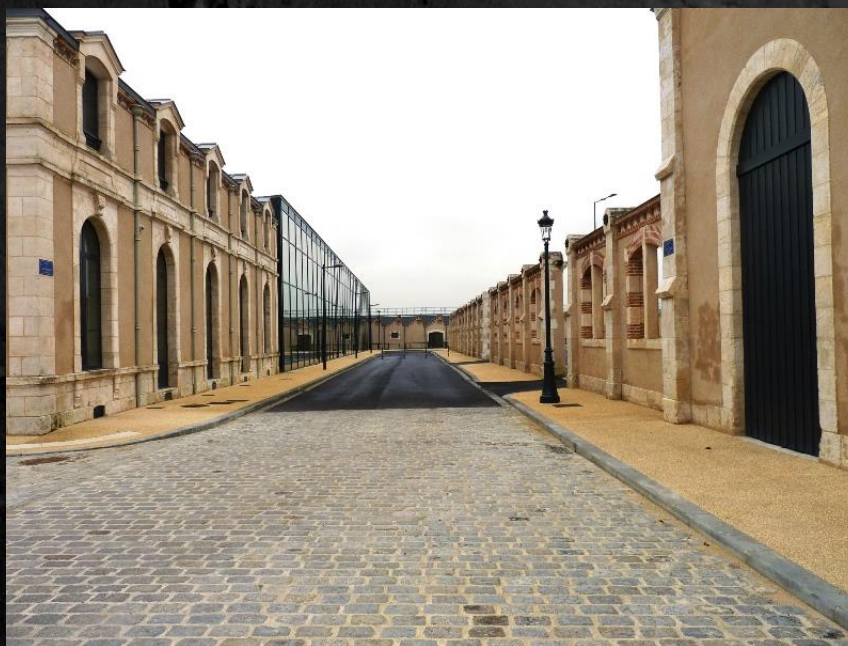




Requalification des friches urbaines : quelles perspectives en région Centre-Val de Loire ?



Requalification des friches urbaines : quelles perspectives en région Centre-Val de Loire ?



- **CESER : Conseil Economique Social et Environnemental Régional**, constitué de 100 membres issus du monde économique, social, associatif et environnemental.
- **Assemblée consultative** placée auprès du Conseil Régional, qui émet des avis et réalise des études sur les questions qui relèvent des compétences régionales au sens large.

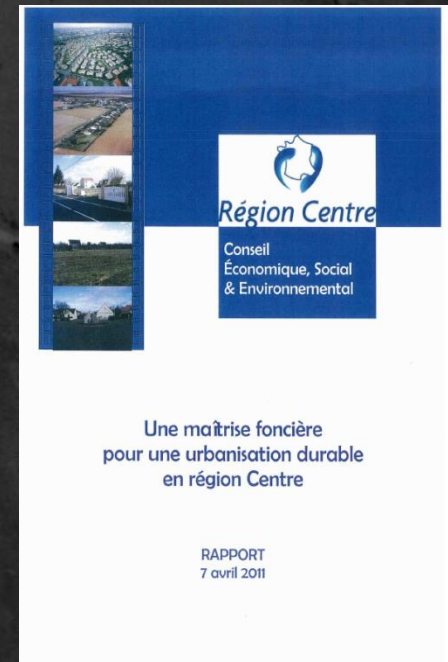
Requalification des friches urbaines : quelles perspectives en région Centre-Val de Loire ?



↩ Travail réalisé en groupe « Politiques territoriales » (commission aménagement de l'espace), composé de 8 conseillers

↩ Fait suite aux travaux réalisés précédemment par le CESER :

- Colloque « Etalement urbain, espaces agricoles et forestiers, environnement, quelles cohérences ? » (2010)
- Rapport « Une maîtrise foncière pour une urbanisation durable en RC » (2011)



Requalification des friches urbaines : quelles perspectives en région Centre-Val de Loire ?



Introduction : le pourquoi de la démarche

1- Définition, types de friches urbaines

2- La place de la requalification des friches dans les documents d'urbanisme

3- Enjeux liés à la requalification des friches

4- Quelques outils et pratiques de requalification des friches

5- Orientations et préconisations du CESER



Requalification des friches urbaines : quelles perspectives en région Centre-Val de Loire ?



De quoi parle-t-on ?

- **des friches urbaines**, pas des friches agricoles (terres laissées à l'abandon),
- pas de définition unique, ni de définition juridique,
- d'espaces délaissés par une activité humaine antérieure ayant eu un impact fort, attendant un réemploi hypothétique, **situé en zone rurale, périphérie urbaine ou au coeur de l'urbain**,
- seuil minimal habituel : 5000 m²,
- pas de recensement exhaustif, ni en France, ni en Région,
- de nombreuses typologies possibles (en particulier selon le mode d'occupation antérieure),



Châteauroux, site de Balsan



La place de la requalification des friches dans les documents d'urbanisme



Les SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) : documents de cadrage pour repenser l'organisation de l'espace et l'utilisation des friches

- Loi dite Grenelle II : priorité au renouvellement urbain
- Loi ALUR : renforcement de la lutte contre l'étalement urbain



Les PLU et PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) pour définir une stratégie foncière

- Une meilleure cohérence territoriale avec les PLUi : transfert de compétence à l'EPCI dès mars 2017 (sauf opposition de 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population)
- Possibilité d'identifier une friche au sein d'un PLU(i)
- Suppression ou limitation des zones ouvertes à l'urbanisation



Enjeux liés à la requalification des friches

- Mieux maîtriser l'étalement urbain et l'émiettement urbain
- Optimiser l'utilisation de l'espace urbain
- Limiter les consommations énergétiques
- Valoriser l'image d'une ville, préserver le patrimoine bâti, paysager
- Prendre en compte l'environnement
- Recréer des espaces agricoles de proximité
- Favoriser le développement économique et social
- Veiller à la santé et à la sécurité des populations
- Créer une dynamique locale autour des projets de réhabilitation



Problématique de la maîtrise du foncier

Sur des friches anciennes, problème de l'imputabilité de la pollution à un exploitant (si plusieurs au cours du temps). Parfois, propriétaires inconnus ou au contraire, présence de plusieurs propriétaires.

La loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) clarifie certains points ; notamment un propriétaire ne peut remettre sur le marché une friche sans prouver qu'elle n'est pas polluée ou qu'elle n'est pas en règle avec les lois du marché.



Problématique de la dépollution

- Problèmes de la variabilité du coût en fonction du projet, de la nature de la pollution et des techniques employées (peuvent être naturelles).
- Problème de l'imputabilité de la pollution pour définir qui doit payer : le pollueur ou la collectivité ?
- Rôle de l'ADEME : au-delà de son intervention sur les sites défaillants, financement possible de certaines études non-obligatoires et appels à projets réguliers pour le financement de travaux.



Problématique du coût et du financement

- Coût parfois élevé de la déconstruction et/ou de la dépollution.
- Concurrence de terres vierges issues de l'agriculture, à un prix plus abordable.
- Nécessité d'interventions publiques en relève ou au côté du privé.



Outils de décision et d'intervention

Finalités préconisées par le CESER :

- assumer le portage foncier des friches au bénéfice des collectivités et lutter contre la spéculation,
- réaliser les actions de dépollution et de viabilisation,
- restituer les terrains aux collectivités à prix coutant.

2 outils adaptés :

Etablissement Public Foncier Régional (EPFR), qui est EPF d'Etat,
Etablissement Public Foncier Local (EPFL).

Un outil mentionné dans le SRDEII :

SEM (Société d'économie mixte),



Autres outils de décision et d'intervention

- Incitations fiscales (pour les logements sociaux)
- Cessions de terrains appartenant à l'Etat
- Droit de préemption
- Aides financières (ADEME, Région, fonds européens...)

Requalification des friches urbaines : quelles perspectives en région Centre-Val de Loire ?



ENJEU : Favoriser le développement économique et social



Tours : le projet de réaménagement d'anciennes casernes Beaumont-Chauveau comprend des logements, le siège de l'université, des services de proximité et des activités tertiaires. La position du site constitue un site stratégique pour reconstruire la ville sur la ville.



Bourges : l'éco-quartier Baudens, situé sur une ancienne friche militaire, joue la carte de la mixité sociale et fonctionnelle en proposant différents services et logements, dont des logements sociaux, à proximité du centre-ville.

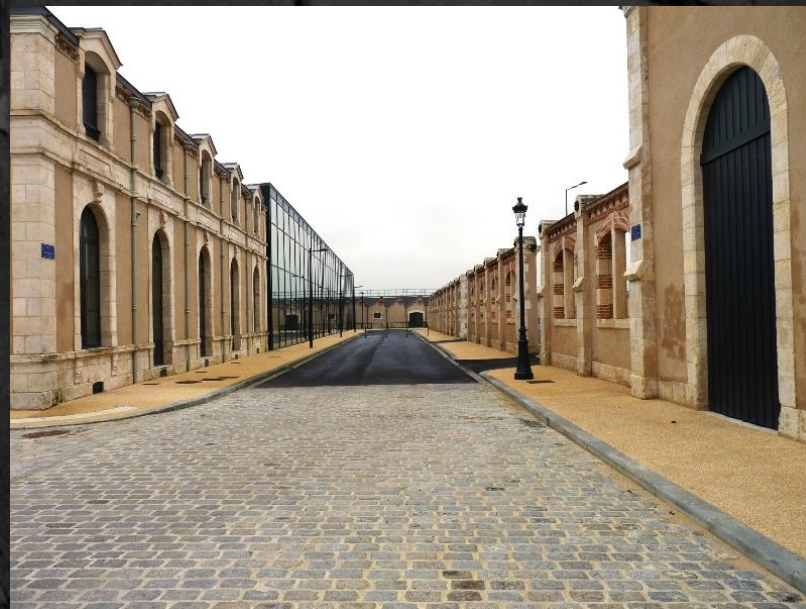
Requalification des friches urbaines : quelles perspectives en région Centre-Val de Loire ?



ENJEU : Valoriser l'image d'une ville, préserver le patrimoine bâti et paysager



Blois : la requalification d'une ancienne halle aux grains en site culturel a permis de conserver la qualité architecturale du bâtiment. Le site se situe en centre-ville et participe à renforcer la centralité.



Châteauroux : de nombreux éléments du patrimoine industriel ont été conservés et réhabilités dans cette ancienne manufacture de draps. Le site accueille aujourd'hui des logements, activités économiques, campus,...

Requalification des friches urbaines : quelles perspectives en région Centre-Val de Loire ?



*ENJEUX : - Prendre en compte l'environnement,
- Recréer des espaces agricoles de proximité*



Argentan : sur une ancienne friche industrielle, un corridor écologique a été restauré (dans le cadre de la trame verte et bleue), avec des aménagements naturels permettant à la faune et à la flore de recoloniser les rives de la rivière.



Saint-Cyr-l'Ecole : une ancienne décharge de remblais a été réhabilitée en production maraîchère (culture hors-sol), avec également la mise en place d'un jardin pédagogique.



Les préconisations de l'étude concernent :

- ↪ La mise en place d'une gouvernance adaptée à la réussite du projet (cadre intercommunal, nécessité d'un diagnostic partagé et d'un projet participatif...).
- ↪ La planification territoriale (inscription dans le projet urbain global du SCoT).
- ↪ Les aspects sociaux et environnementaux (articulation avec les politiques de transition énergétique, de mixité sociale, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique).



Certaines préconisations concernent plus particulièrement l'échelon régional :

- Adoption d'une politique régionale d'appui (création d'un observatoire des friches, aides financières...),
- Intégration dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) d'une annexe sur la mise en valeur des friches,
- Création d'un Etablissement Public Foncier Régional (EPFR).

Requalification des friches urbaines : quelles perspectives en région Centre-Val de Loire ?



La requalification des friches urbaines s'inscrit dans la perspective du développement urbain durable, car elle permet :

- de reconstruire la ville sur la ville (Objectif de la loi SRU - Solidarité et Renouvellement Urbain - de 2002),
- d'appliquer les principes de l'économie circulaire en recyclant une ressource dégradée : le sol,
- d'atténuer la surconsommation d'espace liée à l'étalement urbain et de réduire les consommations d'énergie,
- de renforcer la mixité urbaine,
- de valoriser le patrimoine architectural,
- de permettre la résilience de territoires dont les bases de développement ont subi le choc de la crise.

Mais s'inscrit dans le temps long, qui n'est pas forcément celui du mandat politique.

En dépit de son image négative, la friche, par sa reconversion, peut constituer une opportunité de relance d'une politique d'urbanisme dynamique, s'inscrivant dans le cadre du développement durable.

Merci de votre attention



Lien vers le rapport et sa synthèse :

<http://ceser.regioncentre.fr/>

Onglet « Les publications », « Les rapports », « Les rapports 2015 »

Contact CESER : Florian Rivoal, chargé de mission

02 38 70 30 39 - florian.rivoal@regioncentre.fr