

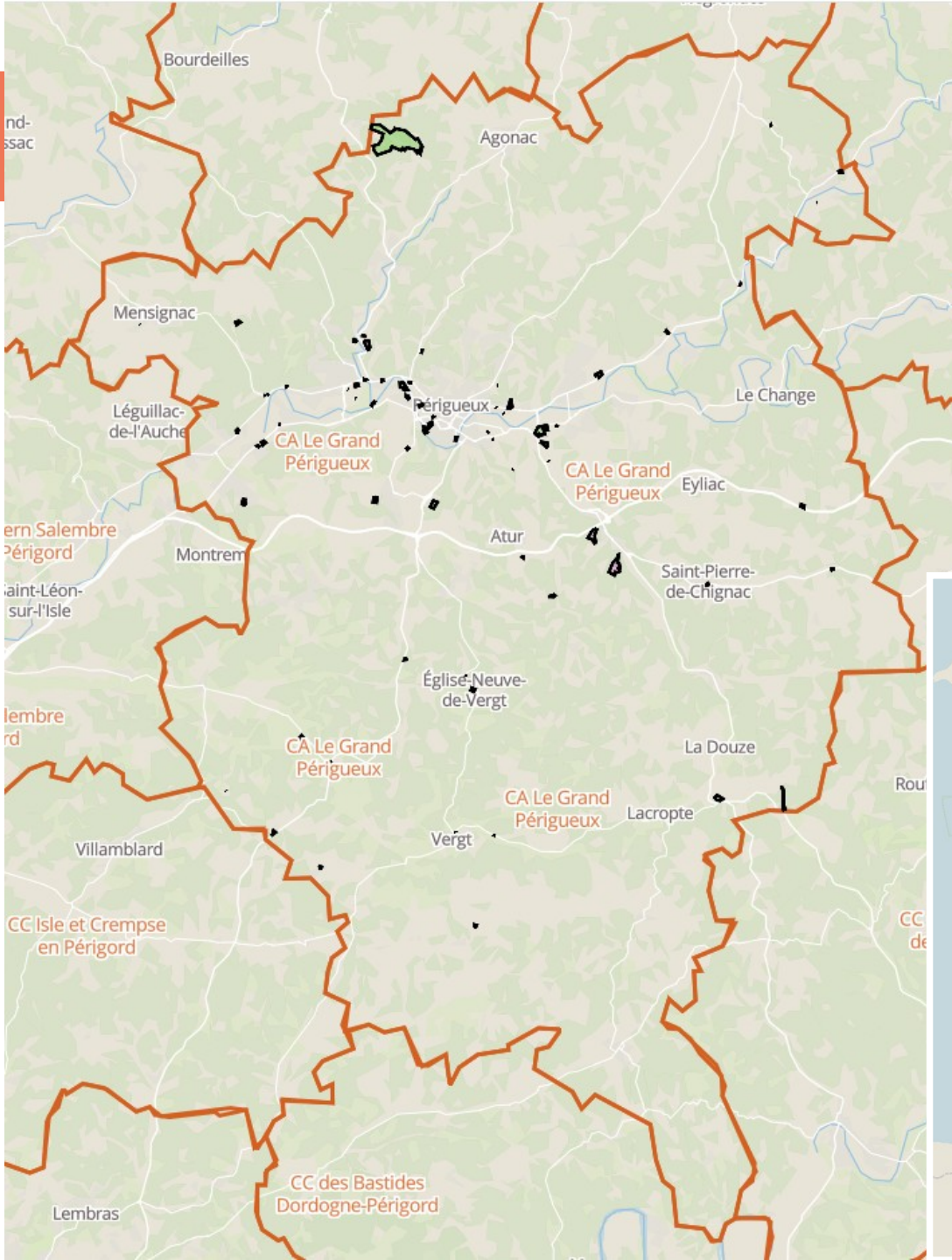


METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE TERRITORIALE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Inventaire et qualification des friches économiques, industrielles et
commerciales pour la CA du Grand Périgueux

Le contexte de la commande





CA du Grand-Périgueux, 43 communes, 104 000 habitants

Territoire à la fois urbain et rural

Révision du PLUI envisagée

> Objectif ZAN

> Interrogation sur l'optimisation du foncier et la réappropriation des friches



La prestation

- **Action 1** : Identification et géolocalisation des **friches industrielles, commerciales et artisanales** bâties et non bâties, actuelles ou futures (délocalisation et transfert d'activité, défaillance d'exploitant)
 - > Hors friche d'habitat
- **Action 2** : Caractérisation des friches identifiées en vue d'apprécier leurs **potentialités en termes de requalification**
Et classification des friches en fonction de leur facilité de reconversion
- **Action 3** : Détermination de **préconisations d'affectation** par friche retenue

Le recensement des friches



La définition d'une friche, 1^{er} élément de cadrage

« tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, **inutilisé** et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un **réemploi** sans un **aménagement ou des travaux préalables**. »

Art. L111-26 code de l'urbanisme
Précisé par Décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023

3 critères d'identification d'une friche :

Une
inoccupation
effective des
lieux

Réduction ou
cessation
d'activité

État de
dégradation
> Travaux
nécessaires

La définition d'une friche, 1^{er} élément de cadrage

Décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023 précisant les modalités d'application de la définition de la friche dans le code de l'urbanisme.

> Un faisceau d'indices non cumulatifs pour identifier les friches :

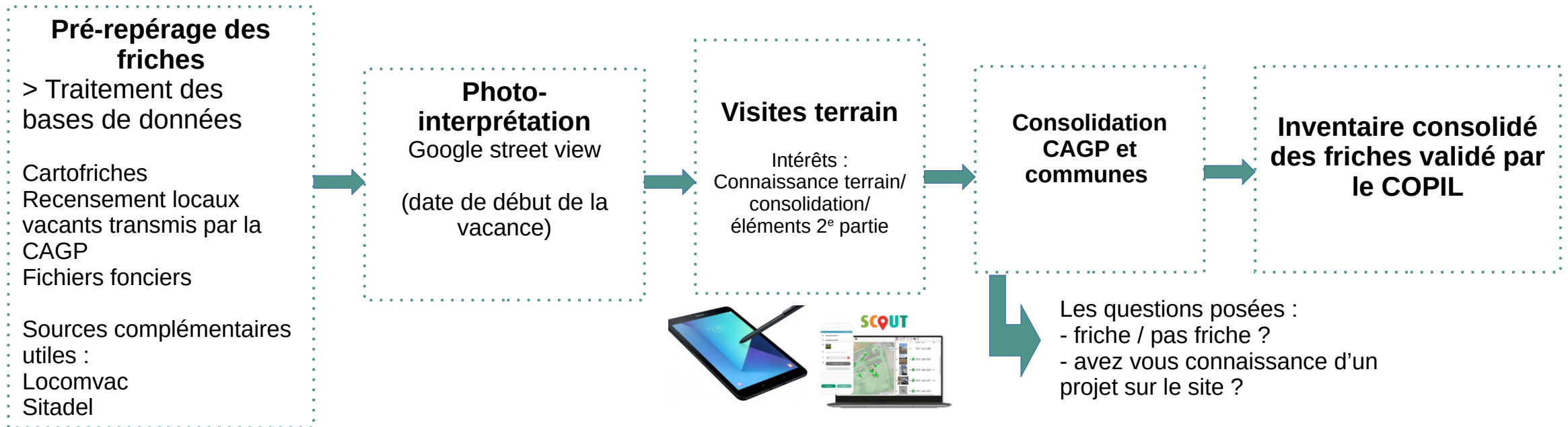
1° Une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ; [hors périmètre de l'étude]

2° Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités ;
=> **Parti pris Cerema : cessation d'activité depuis plus de 5 ans**

3° Une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant-droit ou celui qui s'est substitué à lui a disparu ou est insolvable ;

4° Un coût significatif pour son réemploi

Les étapes de l'inventaire



Illustrations des résultats



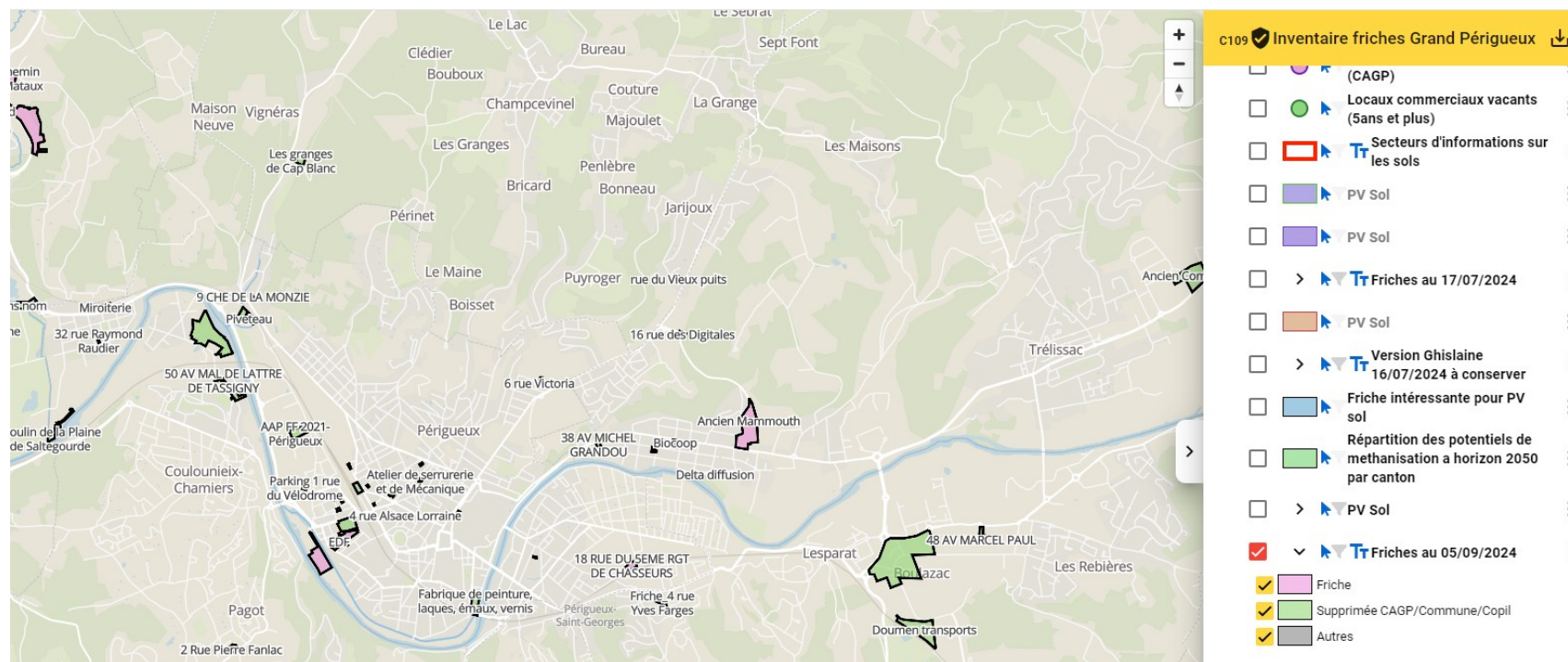
- Quels éléments pour constater l'état de vacance, l'état de dégradation ? La pollution ?

- Importance des **visites de terrain** et des **échanges avec les acteurs locaux**



Friches – Grand Perigueux

UNE MÉTHODE QUI S'APPUIE SUR L'OUTIL URBANSIMUL



- Un outil pour **accompagner les collectivités** vers la sobriété foncière en leur permettant d'avoir une connaissance exhaustive de leur territoire
- Un outil **collaboratif** d'analyse et de prospective sur le foncier
- Des **formations** proposées par le Cerema pour utiliser Urbansimul en toute autonomie

Lien d'accès : <https://urbansimul.cerema.fr/>

- Formation des agents du Grand Périgueux à Urbansimul
 - > Intérêt : poursuivre l'observation des friches du territoire

Qualifier les friches :
mutabilité et
destinations



Pourquoi qualifier le potentiel de mutabilité ?

- Évaluer la **difficulté de mobilisation** de chaque friche de l'inventaire
- Identifier les principaux **freins** à leur remobilisation
- Aider la collectivité à **hiérarchiser son action** dans sa politique de remobilisation de ces **potentiels fonciers**
- Méthodologie inspirée des travaux de la **DDT des Ardennes** et des nombreuses publications sur le sujet des friches économiques
- **Méthodologie de scoring** : recherche d'indicateurs communs à toutes les friches et au territoire pour attribuer une note à chaque friche

ÉVALUATION DU POTENTIEL DE MUTABILITÉ DES FRICHES

En temps masqué

Étape 1 : établissement des critères de mutabilité

Dureté foncière, rétention foncière, écosystème, réglementation, avenir

Étape 2 : Effets de ces critères et pondération

De « très négatif à très positif/ neutre »
Pondération : 0,5 ou 1 ou 2

Étape 3 : Recherche des renseignements

Automatisation *via* US
Visites terrain
Entretiens avec les personnes ressources

Étape 4 : présentation des résultats

Livrables

Évaluation du potentiel de mutabilité des friches

Délai : 6 mois

Livrables : Tableau potentiel mutabilité+ US + fiches

Fiche d'information

Fiches au 05/09/2024

Commentaires du Cercle

Identifiant du site
2455781

Source de la donnée
Ajout manuel

Suite à donner
Friche

Commentaires (T)
Ex supermarché avec immense parking, squatté. Site en ZAE.

Dégradation du site (T)
Très importante

Sécurisation du site (T)
Non

Clôture du site (T)
Non

Viabilisation du site (T)
Présence

Occupation du site (T)
Occupation illicite avérée

**Objectif : aider la collectivité
à hiérarchiser son action**

Pourquoi évaluer leur(s) destination(s) possible(s) ?

- Écarter des **affectations** qui représenteraient trop de **difficultés** (réglementaires, topographique, contre-productive...)
- Identifier les **principaux freins** à leur remobilisation et leurs **atouts**
- Aider la collectivité à « **passer à l'action** »
- Aborder ces friches **au regard du projet de territoire**
- Méthodologie inspirée des travaux de la DDT des Ardennes et travail interne au Cerema sur la destination **énergies renouvelables**.
- **Méthodologie de scoring** : recherche d'indicateurs communs à toutes les friches et au territoire pour attribuer une note à chaque friche

PRÉCONISATION SUR LES DESTINATIONS POSSIBLES DES FRICHES

En temps masqué

Étape 1 : établissement des destinations possibles

Développement urbain, développement économique, renaturation, EnR

Étape 2 : Recherche des critères et pondération

Inspirée ++ des travaux de la DDT 08

Étape 3 : Recherche des renseignements

Automatisation *via* US

Visites terrain

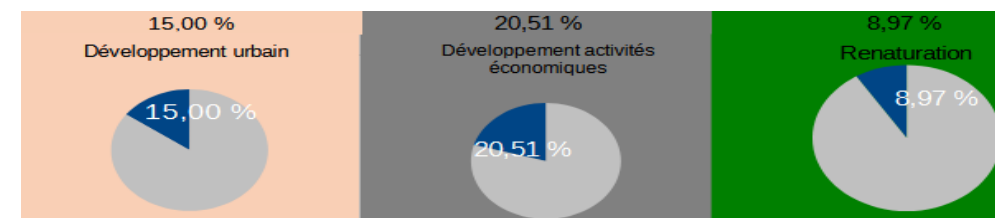
Entretiens (« speed dating avec élus »)

Étape 4 : Présentation des résultats

Évaluation des destinations possibles des friches

Délai : 3 mois

Livrables : Tableau destinations + fiches



**Objectif : aider la collectivité
à agir**

Destination des friches : exemples d'exploitation

Cas de figure : une destination se distingue clairement

Potentiel mutabilité (en %)
57,69

Destination Développement urbain (en %)
12,50

Destination Développement éco (en %)
41,03

Destination renaturation (en %)
11,54

Destination PV sol (en %)
24

Destination solaire thermique sol (en %)
17

Destination Eolien terrestre (en %)
-8

Destination Méthanisation (en %)
15



Caractéristiques :

- Superficie : 147 m²
- En centre-bourg ; besoin en densification ?
- Pas d'enjeux majeurs environnementaux, risques, paysage ou patrimoine
- Zone U
- Mutabilité moyenne

Destination des friches : exemples d'exploitation

Cas de figure : des destinations du même ordre se distinguent

Potentiel mutabilité (en %)
72,92

Destination Développement urbain (en %)
30

Destination Développement éco (en %)
30,77

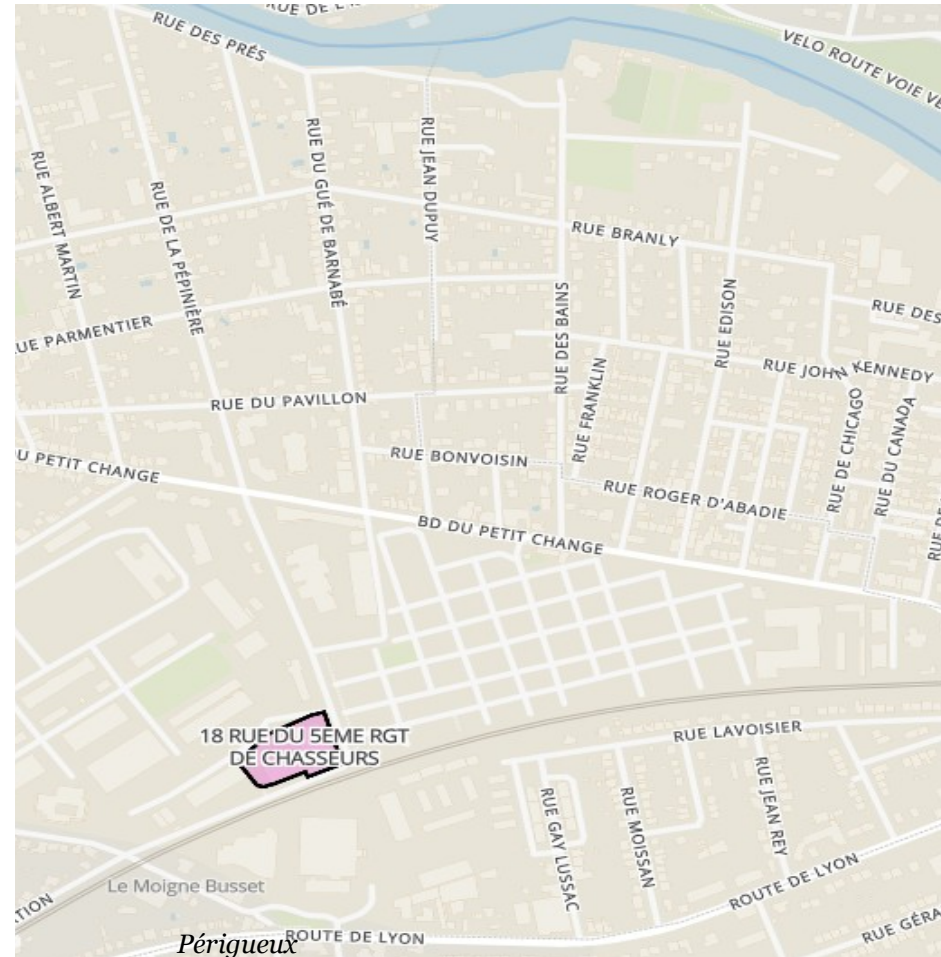
Destination renaturation (en %)
1,28

Destination PV sol (en %)
6

Destination solaire thermique sol (en %)
-6

Destination Eolien terrestre (en %)
-25

Destination Méthanisation (en %)
-8



Caractéristiques :

- Superficie : 4611m²
- En centre-bourg, besoin en densification
- Pas d'enjeux majeurs environnementaux, risques, paysage ou patrimoine
- Zone U
- Bonne mutabilité

Destination des friches : exemples d'exploitation

Cas de figure : des destinations différentes semblent pertinentes

Potentiel mutabilité (en %)
53,57

Destination Développement urbain (en %)
27,50

Destination Développement éco (en %)
38,46

Destination renaturation (en %)
8,97

Destination PV sol (en %)
44

Destination solaire thermique sol (en %)
42

Destination Eolien terrestre (en %)
8

Destination Méthanisation (en %)
28



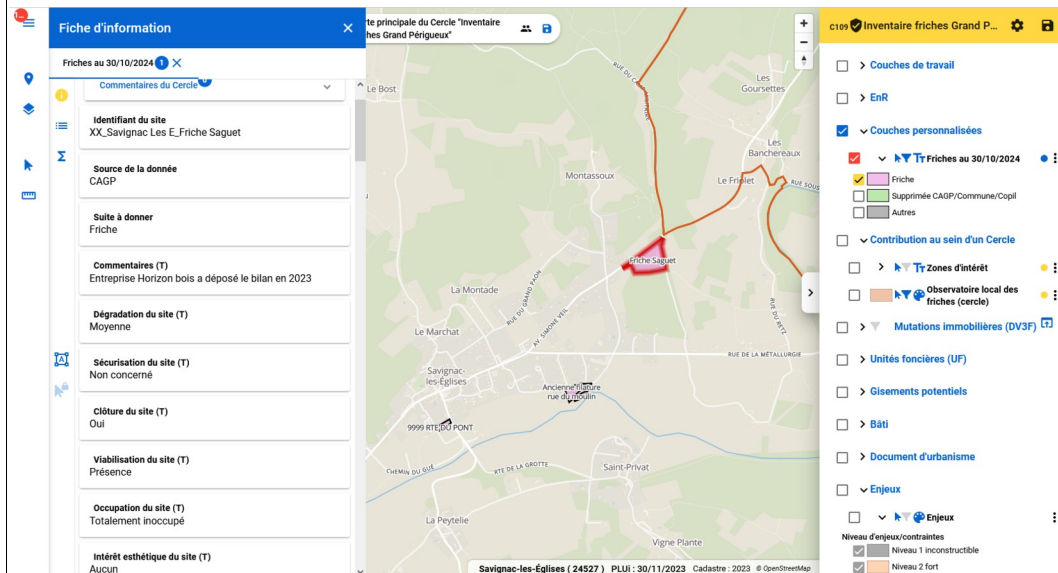
Caractéristiques :

- Superficie : 44 873m²
- Pas d'enjeux majeurs environnementaux, risques, paysage ou patrimoine
- Dégradation très importante du site
- Zonage Au
- Mutabilité moyenne

Les livrables

Des outils modifiables, à faire vivre :

- Les tableaux de scoring
- Le cercle collaboratif d'UrbanSimul



Des outils figés mais didactiques :

- <https://website.quarto.pub/qualification-des-friches-cagp/>
- Les fiches atlas des friches



Qualification des friches de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux



La communauté d'agglomération du Grand Périgueux a sollicité le Cerema pour l'accompagner dans son projet de valorisation de ses friches à vocation économique, industrielle et commerciale. Sur la base de l'inventaire réalisé par le Cerema et consolidé avec les communes et l'intercommunalité, une analyse de la requalification potentielle de ces friches a été réalisée : indice de mutabilité et évaluation des destinations possibles ont été travaillés sur le périmètre de l'agglomération.

Il s'est agi, pour les 44 friches recensées en fin d'étude, de s'interroger sur la difficulté avec laquelle

**Une méthode de travail qui
s'adapte au territoire et à ses
enjeux**



LA NÉCESSAIRE ADAPTATION AU TERRITOIRE D'ÉTUDE

- **Adaptation au territoire du Grand Périgueux** : caractéristiques des friches différentes de celles des Ardennes (prise en compte d'une typologie de friches plus artisanales)
- Pondération : réflexion sur les critères plus déterminants que d'autres sur la mutabilité de la friche
 - Initialement 4 critères ont été majorés :
 - ✓ Pollution
 - ✓ Zonage PLU
 - ✓ Enjeu biodiversité
 - ✓ Enjeu risques
 - A la demande de Grand Périgueux, le **zonage PLU n'a pas été majoré**
- Une réflexion permanente **sur le projet de territoire**



Essayer d'être le plus juste possible dans la projection du devenir de la friche

UNE MÉTHODE POUR S'APPROPRIER UN SUJET COMPLEXE

- Différents **temps d'échanges** ont été organisés pour permettre à la gouvernance de s'approprier le sujet, tout en s'adaptant à leur temporalité et contraintes :
 - Des **réunions de type COPIL** : formelles, présentations méthodologiques, arbitrages
 - Des **temps de décantation** : étapes intermédiaires pour faire mûrir le sujet et les réflexions
 - Des **séances de rencontres « à la carte »** : se rendre disponibles pour échanger sur la méthodologie et ses avancées
- **Passer d'un sujet local et territorial à un sujet intercommunal et politique** : les échanges ont permis aux élus d'évaluer les friches présentes sur leur territoire communal à l'aune des projets intercommunaux



Intégrer cette question des friches économiques dans le projet intercommunal