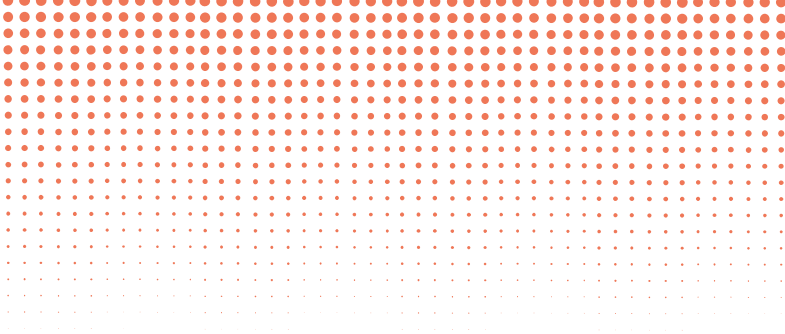


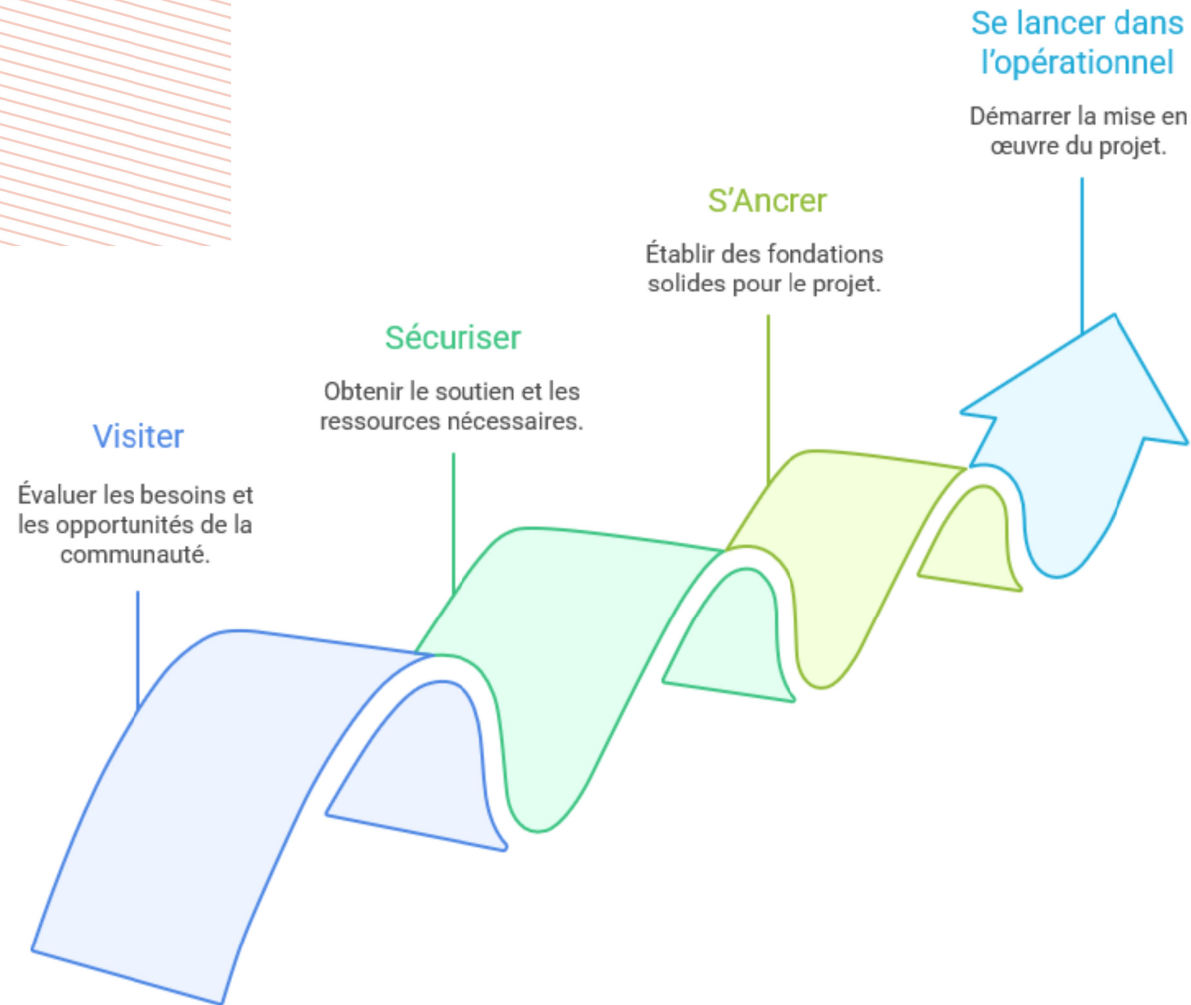


Méthodologie du renouvellement urbain

Juliette MAITRE,
Cerema

APPROCHE METHODOLOGIQUE

Atteindre le Renouvellement Urbain Opérationnel



Une friche n'est pas un problème mais une opportunité : oui, à partir du moment où la collectivité est en capacité d'appréhender le projet dans toutes ces dimensions !

Phase 0 – Identifier et planifier



Comment repérer le potentiel de reconversion foncière du territoire ?

Constituer un inventaire des gisements : mobiliser les bases de données et outils dédiés pour repérer et caractériser les friches et compléter par le terrain pour vérifier vacance, usages réels, accessibilité, contraintes visibles.

Qualifier le potentiel de reconversion : classer les sites selon l'usage historique (industrie, logement, activités...), l'état du bâti, le niveau probable de pollution, la localisation (centre-bourg



cerema.foncier@cerema

cerema.fr



Déverrouillage # 1

Le Verrou

La question du Maire : « J'ai identifié une friche, mais par où commencer concrètement pour ne pas faire d'erreur ? »

La clé

Le conseil : « Avant de dessiner l'avenir, il vous faut comprendre l'existant. Posez un diagnostic complet et factuel sur le foncier, les risques, les besoins. »

Phase 1 – Visiter : repérage terrain et premiers diagnostics



J'ai repéré un site qui n'a plus d'usage : que dois-je faire pour commencer ?

Check-list des points à regarder

- Préparation : analyse des documents (plan, études...) et contexte – propriété foncière (identifier les propriétaires ; contacter l'EPF) – contexte environnemental
- Sur site (environnement) : identifier espèces (oiseaux, nids), plantes invasives, arbres à cavités...
- Sur site (technique) : état des bâtiments, traces de pollution, réseaux...

Conseil – visiter au printemps pour l'efficacité du 1^{er} bilan biodiversité, en automne en cas de pré-identification d'enjeux liés à la gestion des eaux

pluviales

Phase 2 : Sécuriser l'approche

Quelles informations sur le site et son contexte ?

De l'intuition au diagnostic

Le diagnostic initial est l'acte qui permet au projet de passer d'une idée à un dossier de travail.

Il doit donc être robuste, nourri de faits et d'analyses partagées. Un diagnostic fragile ou incomplet met en péril l'ensemble du projet.

4 piliers pour un diagnostic complet en phase amont

1. Maîtrise foncière

- Qui est propriétaire?
- Quelle dureté foncière?
- Négociation amiable possible?
- Mobilisation de l'EPF?
- Quelle valeur pour ce foncier?

2. Réglementation

- Que dit le PLU/PLUi sur la zone?
- Quid des contraintes (environnementales, patrimoniales...)
- Un diagnostic archéologique est-il nécessaire ?

3. Technique

- Quel était l'usage passé du site (pollution)?
- Les sols sont-ils pollués?
- L'état structurel du bâti permet-il une réhabilitation?

4. Socio-éco

- Quels sont les besoins réels du territoire?

Si ICPE

Vérifier que l'exploitant s'est conformé à ses obligations (dépollution et déclaration de cessation d'activité)

Acteurs à mobiliser

DDT-M, DREAL, DRAC, CAUE, EPF

Illustration : Maîtrise foncière

Vigneux de Bretagne – revitalisation du secteur du Miron

Foncier de prime abord simple – un ancien centre commercial – rendu plus complexe par la nécessité de trouver de nouveaux fonciers pour :

- Reloger les derniers occupants des cellules commerciales (opération à tiroirs avec construction de nouveaux bâtiments à proximité).
- Elargir la voirie et aménager l'accès à la place.

« Lorsque des activités subsistent, le temps nécessaire pour trouver des alternatives de localisation est très long et nécessite beaucoup de négociation. Dans le cas présent cela a nécessité de vendre du foncier communal à des bailleurs sociaux pour pouvoir construire les bâtiments nécessaires. Il aura fallu deux mandats pour arriver au bout de ce projet. »



Phase 3 : S'ancrer et définir un projet

Comment susciter la décision et choisir le devenir du site ?

Du diagnostic au programme

Le diagnostic a révélé les contraintes et opportunités d'un site qui doit désormais devenir un projet pour le territoire doté d'un programme d'actions concret.

C'est ici qu'il faut répondre à la question « Que voulons-nous faire de ce lieu? ».

Le Verrou

La question du Maire : «
Maintenant que le
diagnostic est posé,
comment transformer ce
site pour qu'il soit utile aux
administrés »

La clé

Le conseil : « Construisez
une vision politique forte et
des ambitions assumées. Le
projet mobilisera d'autant
plus les habitants comme
les opérateurs. »

Phase 3 : S'ancrer et définir un projet

Déterminer l'ambition, les ambitions. Définir la vision du projet

Ambition écologique

- Renaturation des sols – désimperméabilisation, dépollution, redonner vie aux sols.
- Gestion de l'eau – Gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Matériaux et énergie – Réemploi de matériaux, matériaux biosourcés, circuits courts.
- Biodiversité et nature – nature en ville, TVB.

Ambition sociale

- Mixité et inclusion – mixité sociale et intergénérationnelle.
- Santé et Bien-être – Qualité de l'air, lutte contre les surchauffes. Estivales.
- Dynamisme et lien social – renforcer le vivre ensemble sur le territoire.

Phase 3 : S'ancrer et définir un projet

Déterminer l'ambition, les ambitions. Définir la vision du projet



Phase 3 : S'ancrer et définir un projet

Programmer la vie du futur quartier – les usages

Scenarii d'aménagement

1. Partir du diagnostic et des objectifs
2. Construire 2 à 4 scénarios contrastés
3. Intégrer les usages, les habitants et les temps

Illustration : Scénarios

Morières(Vaucluse) – Renouveau du quartier de la Gare

AMI porté par la Région PACA

Exemple 3 scénarios d'aménagement sur le Quartier de gare de Morières

SCÉNARIO 1

UN CHAPELET DE SQUARES ET DE HAMEAUX

Un centre élargi, sans voiture. Un quartier Gare structuré par un chapelet de squares et de hameaux, à l'esprit villageois.

SCHÉMA DE CONCEPT



SCÉNARIO 2

3 PARCS AU COEUR DU VILLAGE

Un centre apaisé (zone 20) & une nouvelle façon d'habiter à Morières, au cœur d'un vaste parc.

SCHÉMA DE CONCEPT



SCÉNARIO 3

ENTRE LES HAIES GOURMANDES

Un quartier structuré par des haies brise-vents & une gradation progressive du bâti, en transition douce avec le tissu existant. Une intervention minimale en hyper-centre (plateaux apaisés).

SCHÉMA DE CONCEPT

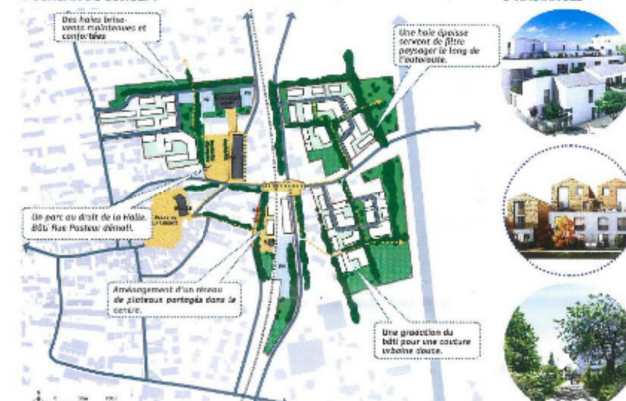


Illustration : Usagers

Durtal – Transformation d'un pôle commercial en Tiers-lieu

La spécificité de ce projet porte sur son caractère participatif. En 2020, une 1^{ère} consultation citoyenne (enquête + atelier) fait émerger 20 projets à porter sur le territoire, dont le besoin d'un Tiers-lieu.

En février 2021, un comité consultatif est créé pour impulser des idées sur la création de ce Tiers-Lieu. Au cours du premier atelier mené par Cap Tiers-Lieux, un cadrage a été élaboré de manière collective afin de définir les contours du projet, ses missions et les secteurs qui seraient en adéquation avec ses objectifs et a ensuite été validé par le comité consultatif et le conseil municipal.

La maîtrise d'œuvre a poursuivi sur cette méthode pour réaliser l'étude préalable.



Phase 3 : S'ancrer et définir un projet

Interroger les capacités d'intervention de la collectivité

Capital local

Examiner la faisabilité technique, financière et réglementaire

- Compétences internes
- Ingénierie locale mobilisable : CAUE, DDT-M, Syndicat d'énergie...
- Acteurs mobilisables : aménageur, AMO
- Intérêt des opérateurs immobiliers
- Stratégie de la collectivité (laisser faire / encadrer / négocier / aménagement public)
- CAF de la collectivité et taux d'endettement

Phase 3 : S'ancrer et définir un projet

Interroger les capacités d'intervention de la collectivité

Bilan financier

Construire un bilan financier dynamique à consolider au long du projet

- Estimer les ordres de grandeur des coûts (acquisitions, études, démolitions, dépollution, VRD, espaces publics, équipements) des recettes potentielles (ventes de terrains, commercialisation, loyers, pour écarter les scénarios irréalistes ou les adapter.
- Identifier tous les leviers de subventions (fonds friches, fonds vert, SDIL, DETR, ADEME, Région).
- S'informer sur les modèles économiques alternatifs (dissociation foncière, financement participatif...).

Phase 4 : Passer à l'opérationnel

Comment passer à l'opérationnel ?

Du programme au marché

Passer à l'opérationnel c'est être en capacité de traduire les ambitions définies en un montage juridique, financier et programmatique robuste.

Le Verrou

La question du Maire : « Nous portons un projet ambitieux, comment pouvons-nous le mettre en œuvre sans mettre en danger les finances de la commune ? »

La clé

Le conseil : « Choisissez un mode de portage du projet qui soit adapté à vos capacités. »

Phase 4 : Passer à l'opérationnel

Que choisir : piloter en interne, céder un foncier, concéder la mise en œuvre ?

Modalités de réalisation

- Régie
- Concession
- Cession

Phase 4 : Passer à l'opérationnel

Selon le mode de réalisation, la procédure pourra être différente

Procédures et acquisitions

- Choisir la procédure

- * La zone d'aménagement concerté (ZAC)
- * Les associations foncières urbaines (AFU)
- * Le permis d'aménager ou déclaration préalable
- * Le permis groupé ou permis de construire valant division (PCVD)

- Choisir le mode d'acquisition

- * Amiable et en direct entre la collectivité et le propriétaire
- * Expropriation via une DUP

Phase 4 : Passer à l'opérationnel

Lancer les études réglementaires

Etudes

Études réglementaires :

- Archéologie préventive
- Évaluation environnementale
- Plan de gestion de la pollution
- Référé préventif avant démolition

Phase 4 : Passer à l'opérationnel

Et enfin !

Aménagement

- Choisir votre aménageur ou l'aide possible
- Recruter une AMO en fonction de vos ambitions
- Choisir l'équipe de maîtrise d'œuvre

Opérateurs :

- Communiquer sur le projet
- Rencontrer les opérateurs de l'aménagement et de l'immobilier

Bilan financier :

- Mettre à jour du bilan avec des données consolidées des dépenses et une évaluation des recettes

Ressources et outils pour accompagner les collectivités



UrbanVitaliz : Service public pour le diagnostic et l'identification des blocages.



UrbanSimul : Analyse foncière et identification des propriétaires.



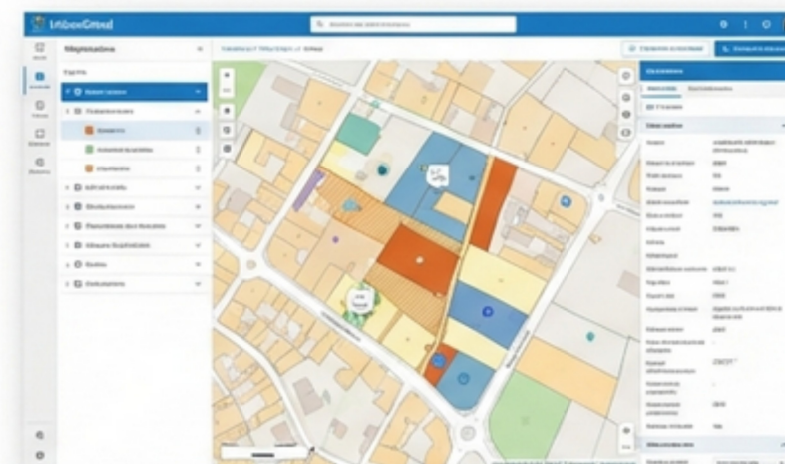
Cartofriches : Recensement national des friches.



Guides Cerema & ADEME : "Objectif Résilience", guides pollution et reconversion.



Simulateurs : Bénéfriches, Boussole de la participation.



RÉSUMÉ

Repérer

Associer connaissance des acteurs du territoire, ballades urbaines et outils de géomatique.



- CAUE
- Cerema

Visiter

Préparer sa première visite et récupérer les informations sur les risques



- SDIS
- ARS
- DREAL, DDT

Sécuriser

Identifier les grands enjeux réglementaires et techniques relatifs au site



- RT/DDT, AE
- DRAC
- Syndicat d'énergie
- ADEME



S'ancrer

Dresser le portrait du territoire, ses besoins en logements/équipements et sa socio-économie pour bâtir les grandes orientations du programme



- CAUE
- AMO

Décider

Sur la base de diagnostics techniques et ciblés, construire un programme répondant aux ambitions du projet et aux capacités financières du maître d'ouvrage



- Bureaux d'études
- AMO

Se lancer

Choisir le mode de réalisation, la procédure, lancer les études réglementaires et recruter l'équipe qui bâtira le projet



- AMO

RECONVERTIR UN FONCIER



Étude d'impact ou évaluation environnementale

Vérifier très tôt les impacts du projet du l'eau, la biodiversité et ce qu'impose la réglementation.