

PRECONISATIONS

L'analyse menée par le CESER a conduit à formuler plusieurs propositions qui relèvent plus d'orientations générales que de «recettes clés en main», tant il est vrai que la diversité des situations des friches urbaines peut conduire à des solutions extrêmement variées.

Concernant une gouvernance adaptée au projet

Privilégier le cadre intercommunal pour la conception et la mise en œuvre de la requalification des friches.

Baser l'action sur un diagnostic quantitatif et qualitatif des friches existantes sur le territoire intercommunal.

Fonder la décision sur une large concertation dans une perspective de démocratie participative.

Concernant la planification territoriale

Inscrire la requalification des friches dans un projet urbain global, les SCoT et PLUi devant intégrer le diagnostic et les objectifs de réhabilitation.

Concernant le rôle de la Région

Engager, de la part de la Région, une réflexion afin de définir une vraie politique régionale de requalification des friches, disposant des outils nécessaires tant institutionnels que financiers.

Créer un EPFR (Etablissement Public Foncier Régional), comme prévu dans l'actuel SRADDT (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire). Celui-ci pourra notamment assumer au bénéfice des collectivités le portage foncier des friches et, le cas échéant, leur dépollution.

Annexer au futur SRADDT un schéma régional de mise en valeur des friches.

Mettre en place un observatoire foncier, rattaché ou non à l'EPFR, qui soit chargé de réaliser et de mettre à jour en temps réel un atlas des friches et de contribuer aux travaux d'inventaire et de diagnostic menés par les collectivités sur leur propre territoire.

Concernant les aspects sociaux et environnementaux

Articuler les réflexions et les actions sur la mise en valeur des friches avec la transition énergétique et le développement de l'économie circulaire.

Veiller à ce que la mise en valeur des friches contribue à renforcer la mixité sociale et fonctionnelle au cœur même des villes.



Située à l'écart des grands axes routiers, l'ancienne base militaire de Crucey (28) a été reconvertie en centrale photovoltaïque, sans empiéter sur des terrains agricoles ou naturels. Cette réhabilitation a permis de dépolluer un site en investissant sur des énergies d'avenir (© A. Lombard / EDF EN)

Qu'est-ce que le CESER ?

Le Conseil Economique, Social et Environnemental Régional est une assemblée consultative placée auprès du Conseil régional avec lequel il forme la Région. Il réunit 100 membres issus du monde économique, social, associatif et environnemental que l'on identifie comme les « forces vives » de la région Centre-Val de Loire. Le CESER émet des avis et réalise des études sur les questions qui relèvent des compétences régionales au sens large.

CESER Centre-Val de Loire

Hôtel de Région
9 rue Saint Pierre Lentin
CS 94117
45041 ORLEANS CEDEX 1

Tel. : 02.38.70.30.39
Mèl : ceser@regioncentre.fr
Web : ceser.regioncentre.fr

Accès à l'intégralité du rapport



Site de Balsan, Châteauroux (© G. Janvrot)

REQUALIFICATION DES FRICHES URBAINES : QUELLES PERSPECTIVES EN REGION CENTRE-VAL DE LOIRE ?

Rapport séance plénière du 15 juin 2015

PRESENTATION DU RAPPORT

A la suite d'un rapport consacré à la maîtrise foncière, le CESER Centre-Val de Loire prolonge sa réflexion en s'intéressant aux friches urbaines comme élément du renouvellement urbain. Partant du constat que les récentes évolutions législatives ouvrent des opportunités pour réutiliser de diverses manières des espaces dégradés, le CESER souhaite aider les collectivités à s'interroger sur l'avenir de leurs friches urbaines. Quels sont les avantages de la reconversion urbaine ? Le CESER détermine plusieurs types d'enjeux pour les territoires de demain parmi lesquels on compte la lutte contre les effets néfastes de l'étalement urbain, la valorisation de l'image de la ville et la prise en compte de l'environnement. L'analyse de la question des friches s'inspire d'exemples réussis dont le centre Colbert à Châteauroux, la Halle aux grains à Blois ou les casernes Beaumont-Chauveau à Tours. Logements, bureaux, espaces culturels, commerces, lieux mixtes, telle est la diversité des reconversions possibles. Pour le CESER, il ne s'agit pas de donner des « recettes clés en mains » tant la diversité des situations concrètes des friches urbaines peut mener à des solutions extrêmement variées. Par contre, cette étude conduit à des recommandations concernant les incontournables étapes conseillées pour réussir un processus de requalification. Comme il l'a déjà formulé dans d'autres études, le CESER appelle à l'implication de l'échelon régional sur cette question, à travers notamment la création d'un Etablissement Public Foncier Régional et d'un observatoire du foncier.

CONTEXTE



Le CESER a déjà étudié la question du foncier et de l'étalement urbain, avec notamment l'élaboration du rapport « Une maîtrise foncière pour une urbanisation durable en région Centre » en 2011 et l'organisation d'un colloque sur l'étalement urbain en 2010. En effet, c'est l'équivalent d'un département français en surfaces agricoles ou naturelles qui est nouvellement artificialisé en l'espace de 7 ans en moyenne. Cette question d'étalement urbain a des répercussions directes et indirectes sur de nombreux domaines : augmentation des transports, destruction sociale et spatiale, imperméabilisation des sols, perte de l'identité patrimoniale des villes et villages, fragmentation des réservoirs de biodiversité. Suite à ce constat, le CESER a souhaité étudier et analyser ces problématiques. Il a ici concentré son attention sur une réponse possible, entre autres, à cette préoccupation majeure de la maîtrise foncière. Au regard de cet enjeu, les friches urbaines peuvent constituer des opportunités pour réutiliser de diverses manières des espaces déjà artificialisés. Le rapport a ainsi pour objet, très modestement, d'aider les collectivités et les autres décideurs à s'interroger sur l'avenir de leurs friches urbaines et construire un projet cohérent. Il se veut un outil de discussion et de prospective en choisissant de considérer les friches comme un atout et non comme une contrainte.



DEFINITIONS

Étant donnée la diversité tant des contextes urbains que des friches elles-mêmes, il n'existe pas de définition unique de la friche urbaine (en particulier, aucune définition juridique). Le CESER retient que la friche urbaine est un espace délaissé par une activité humaine antérieure ayant eu un impact fort, attendant un réemploi hypothétique, situé en périphérie ou au cœur du tissu urbain.

On peut décliner différentes typologies de friches, en fonction de critères variés (degré d'abandon, mode d'occupation, degré d'artificialisation, structure foncière, niveau de pollution, valeur patrimoniale du site, etc.). Ces critères au demeurant peuvent se combiner, conférant ainsi au phénomène de la friche une complexité ayant pour effet d'accroître non seulement les difficultés d'identification et d'analyse, mais aussi de traitement et d'aménagement.

En d'autres termes, la diversité des situations exclut la possibilité de définir un modèle d'intervention « standard » en vue de la requalification des friches.

Certaines situations peuvent constituer des handicaps pour certaines activités. Le coût de la dépollution, la mau-

vaise qualité de l'environnement proche, le niveau déjà élevé des valeurs foncières... sont autant de contraintes à surmonter dans nombre de cas. C'est pourquoi, la requalification des friches s'inscrit nécessairement dans un temps long, qui n'est pas 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, qui s'inscrit dans le cadre du développement durable.

N.B. Un espace est dit artificialisé lorsque sur un milieu auparavant naturel ou agricole, l'Homme est intervenu fortement (par exemple, espace aménagé et/ou construit).



L'ancienne manufacture de draps de Balsan, à Châteauroux, a laissé place à de nombreuses friches. Certains bâtiments ont déjà été réhabilités, d'autres sont en attente de requalification (© G. Janvrot)

CHIFFRES CLES

68 000 hectares (680 km²) : superficie nouvellement artificialisée chaque année en France métropolitaine (en moyenne, de 2006 à 2012, Source Teruti Lucas).

+ 42,5 % : croissance de la surface des unités urbaines de plus de 2 000 habitants entre 1982 à 2011. Alors que la population des unités urbaines s'est accrue de seulement 23 % dans le même laps de temps.

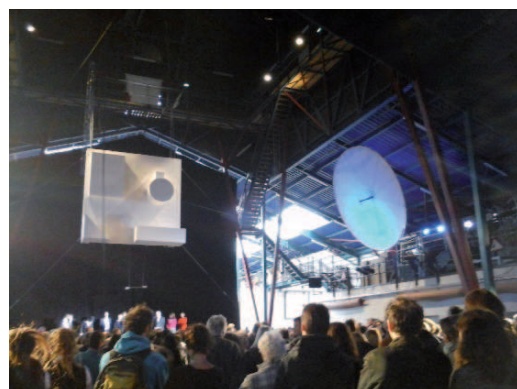
3 800 à 5 300 hectares (38 à 53 km²) : superficie nouvellement artificialisée par an en région Centre-Val de Loire, lors de ces dernières années (source : DREAL Centre-Val de Loire). Soit plus que la surface de la ville de Tours (34 km²).

13 000 : nombre de sites en région Centre-Val de Loire répertoriés dans la base de données BASIAS, qui recense les sites industriels en activité ou abandonnés, susceptibles d'engendrer une pollution pour l'environnement.

22 : nombre de friches urbaines répertoriées par l'Agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise, dans son atlas des friches et des terrains mutables, pour une surface totale de 129 ha (ce recensement ne préjuge pas des friches non-encore répertoriées et ne prend pas en compte les friches de taille inférieure à 5 000 m²).



L'éco-quartier Baudens à Bourges, situé sur une ancienne friche militaire, joue la carte de la mixité sociale et fonctionnelle en proposant différents services et logements à proximité du centre-ville (© B. Jargois, Conseil Départemental du Cher)



Le « Point Haut », à Saint-Pierre-des-Corps, est une ancienne friche ferroviaire qui a laissé place à un pôle des arts urbains ; il a vocation à accueillir des manifestations culturelles notamment (© F. Rivoal)

QUELQUES OUTILS

Les principes de reconversion des friches doivent, pour être appliqués, être inscrits dans les documents de planification communaux et intercommunaux. On peut citer notamment le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et le PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou PLUi (PLU intercommunal).

La loi ALUR (Accès au logement et un urbanisme rénové) vient renforcer le rôle du SCoT qui devient un document central, intégrateur de tous les schémas et règlements locaux. Elle introduit de nouvelles dispositions pour une meilleure information du public, une meilleure gestion de la réhabilitation des friches, une adaptation du code de l'environnement pour remédier aux blocages fréquents (notamment sols pollués). Parallèlement, la loi dite Grenelle II donne priorité au renouvellement urbain, et vise à renforcer la lutte contre l'étalement urbain.

Les PLU et PLUi permettent quant à eux de définir une stratégie foncière, avec une dimension prospective. A noter que la loi ALUR prévoit le transfert de la compétence PLU aux intercommunalités, sauf en cas de minorité de blocage.

Toutes les friches urbaines ne sont heureusement pas polluées. Pour celles qui le sont, il existe, selon la nature de la pollution, des possibilités de dépollution relativement peu coûteuses et efficaces. Néanmoins, des pollutions lourdes et/ou étendues peuvent constituer un véritable frein pour la requalification de friches (manque de moyens techniques et/ou financiers, crainte associée à la pollution et à l'usage futur du terrain). Le CESER souligne que dans le cas de pollutions plus lourdes, les solutions traditionnelles et souvent coûteuses peuvent laisser place à des innovations issues de la recherche.

LES ENJEUX LIES A LA REQUALIFICATION

La reconversion des friches urbaines est porteuse d'enjeux majeurs pour les territoires de demain, puisqu'elle permet notamment d'offrir l'opportunité de revaloriser et de redéfinir l'espace urbain, mais également d'apporter une partie de réponse à l'étalement des villes. Le CESER a ainsi identifié plusieurs types d'enjeux :

- Mieux maîtriser l'étalement 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.



La requalification de l'ancienne Halle aux grains, située dans le centre historique de Blois, en site culturel a permis de conserver la qualité architecturale du bâtiment (© D. Tortet)

AUDITIONS ET VISITES

Le groupe « politiques territoriales » qui a réalisé ce rapport a effectué différentes auditions, notamment l'agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise, la DREAL Centre-Val de Loire (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement), le CAUE du Loiret (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), l'ADEME Centre-Val de Loire (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie).

Par ailleurs, le groupe a été reçu par les élus et services techniques de l'agglomération et de la ville de Châteauroux, pour effectuer 3 visites de friches requalifiées ou en cours de requalification : le centre Colbert (ancienne manufacture de tabac), le site de Balsan (ancienne manufacture de draps), La Martinerie (ancienne base militaire).



Les caractéristiques architecturales de cette ancienne friche, située en cœur du centre-ville d'Orléans, ont été conservées. Elle abrite aujourd'hui l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise (© AUAO)