

**EXAMEN PROFESSIONNEL D'AVANCEMENT DE GRADE DE  
TECHNICIEN PRINCIPAL TERRITORIAL DE 1<sup>e</sup> CLASSE**

**SESSION 2025**

**ÉPREUVE DE RAPPORT AVEC PROPOSITIONS OPÉRATIONNELLES**

ÉPREUVE ÉCRITE :

**Rédaction d'un rapport technique portant sur la spécialité au titre de laquelle le candidat concourt. Ce rapport est assorti de propositions opérationnelles.**

Durée : 3 heures  
Coefficient : 1

**SPÉCIALITÉ : AMÉNAGEMENT URBAIN ET DÉVELOPPEMENT DURABLE**

**À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :**

- ◆ Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni initiales, ni votre numéro de convocation, ni le nom de votre collectivité employeur, de la commune où vous résidez ou du lieu de la salle d'examen où vous composez, ni nom de collectivité fictif non indiqué dans le sujet, ni signature ou paraphe.
- ◆ Sauf consignes particulières figurant dans le sujet, vous devez impérativement utiliser une seule et même couleur non effaçable pour écrire et/ou souligner. Seule l'encre noire ou l'encre bleue est autorisée. L'utilisation de plus d'une couleur, d'une couleur non autorisée, d'un surligneur pourra être considérée comme un signe distinctif.
- ◆ Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- ◆ Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

**Ce sujet comprend 23 pages.**

**Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend  
le nombre de pages indiqué.**

*S'il est incomplet, en avertir le surveillant.*

Vous êtes technicien principal territorial de 1<sup>e</sup> classe au sein du service urbanisme et aménagement de la commune de Techniville (15 000 habitants), située dans une vallée largement urbanisée et soumise à une forte pression anthropique.

Le site de la papeterie Technipap, qui contribua au développement industriel de la ville, a dû fermer ses portes il y a une vingtaine d'années en raison notamment d'inondations de plus en plus fréquentes et l'entreprise a été relocalisée en périphérie de l'agglomération. Le site historique, exceptionnel, borde la rivière de Technicrue et est en continuité immédiate du centre-ville de la commune, qui l'a racheté et souhaite le valoriser dans une logique de renaturation. Le site devra notamment contribuer à limiter l'impact des crues.

Dans un premier temps, le directeur des services techniques (DST) vous demande de rédiger à son attention, exclusivement à l'aide des documents joints, un rapport technique sur la renaturation des friches industrielles.

**10 points**

Dans un deuxième temps, le DST vous demande d'établir un ensemble de propositions méthodologiques et opérationnelles pour permettre à la commune de transformer cette ancienne emprise industrielle en parc urbain.

*Pour traiter cette seconde partie, vous mobiliserez également vos connaissances.*

**10 points**

**Liste des documents :**

- Document 1 :** « Réhabiliter les friches urbaines » (extraits) - *Ministère de la Transition Écologique* - 2021 - 5 pages
- Document 2 :** « Réhabiliter les friches : opportunités et méthodologie » - Nicolas Pelé et Christine Grimal - *Cerema/Technicités* - 14 mars 2023 - 4 pages
- Document 3 :** « Budgets verts des collectivités, un premier pas vers un pilotage transversal de la transition écologique ? » - *Caisse des Dépôts* - 12 juin 2024 - 1 page
- Document 4 :** « Réflexion pour la renaturation d'une friche industrielle » - *biodiversite.grandest.fr* - consulté en novembre 2024 - 1 page
- Document 5 :** « Le fonds vert - Fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires » (extrait) - *Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires* - janvier 2024 - 4 pages
- Document 6 :** « Gaïa Territorial : la réhabilitation de friches industrielles comme levier d'attractivité territoriale - *Banque des Territoires* - 28 octobre 2024 - 2 pages
- Document 7 :** « Fiches industrielles urbaines : une deuxième vie grâce au végétal » - *Cité Verte* - 12 mars 2021 - 2 pages
- Document 8 :** « La requalification d'une friche industrielle à Poitiers en un centre de vie culturelle » - *Cité Verte* - 12 mars 2021 - 2 pages

**Documents reproduits avec l'autorisation du C.F.C.**

*Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.*

*Dans un souci environnemental, les impressions en noir et blanc sont privilégiées. Les détails non perceptibles du fait de ce choix reprographique ne sont pas nécessaires à la compréhension du sujet, et n'empêchent pas son traitement.*



# RÉHABILITER LES FRICHES URBAINES

(extraits) - 2021



## Réhabiliter les friches urbaines au service de la sobriété foncière, c'est :

- **Privilégier** la reconversion de l'existant et le recyclage foncier à l'extension urbaine.
- **Revitaliser** un espace disponible souvent situé en cœur de ville ou de bourg ou à proximité immédiate du tissu urbain.

### **Mais aussi...**

- **Redonner** de la valeur au patrimoine bâti.
- **Prévenir** les risques sanitaires et environnementaux d'éventuels sols pollués.
- **Valoriser** l'occupation temporaire des sites pour concevoir les usages futurs.

## Les friches urbaines : de quoi parle-t-on ?

(...) La définition proposée par l'ADEME permet d'englober la réalité plurielle qui se trouve dans cette notion : « *Situé en milieu urbain, il s'agit d'un terrain bâti ou non qui peut être pollué. Sa fonction initiale ayant cessé, le site de taille extrêmement variable demeure aujourd'hui abandonné, voire délabré.* »

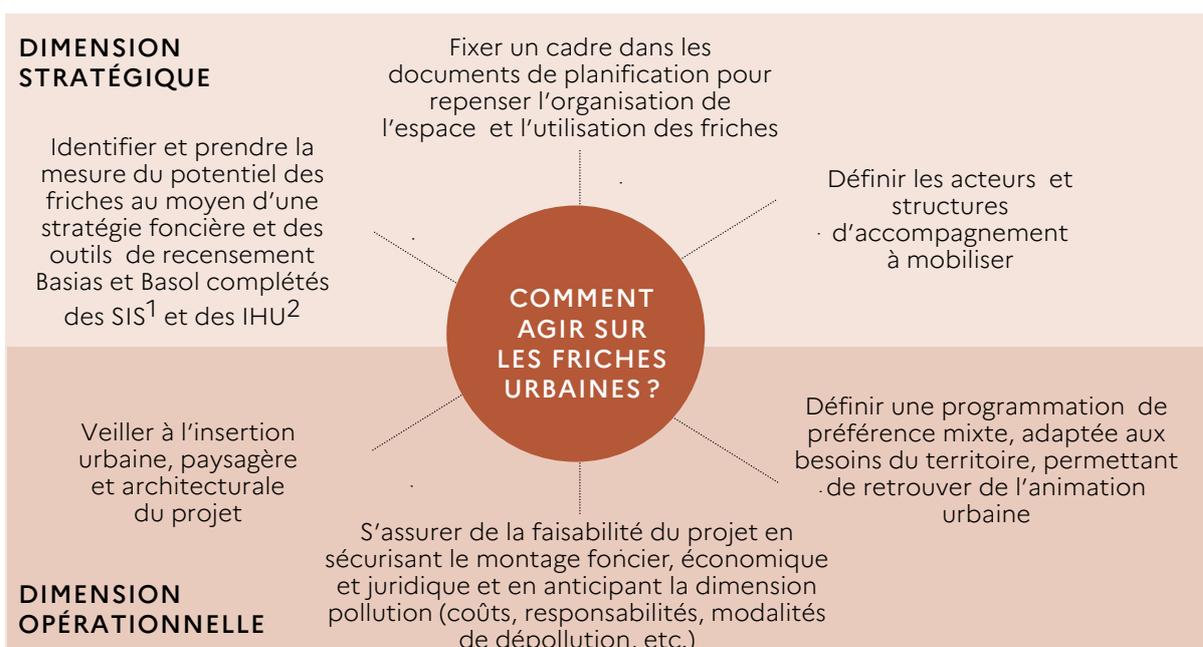
## Comment réhabiliter les friches urbaines ? Quelles démarches effectuer ?

Réhabiliter les friches est un processus complexe qui articule dimension stratégique – celle de la stratégie d'aménagement – et dimension opérationnelle – celle du projet. Pour la première, il peut être opportun d'élargir le périmètre de réflexion pour prendre en compte les besoins à une échelle plus large. À ces deux niveaux de réflexion, différents principes d'action peuvent être observés.

### LES OUTILS

Les outils et leviers pour réhabiliter les friches sont multiples et souvent complémentaires. Ce sont notamment :

- Les outils de la planification (SCoT, PLUi) qui permettent d'inscrire durablement la reconversion des friches dans la stratégie d'aménagement du territoire.
- Les outils de la stratégie foncière qui concourent, en outre, à mesurer le potentiel de ces espaces (cf. fiche « Agir sur le foncier ») ;
- Les outils Basias et Basol, utilisés pour référencer les friches et renseigner sur le caractère pollué des sites.



1. SIS : L'article L. 125-6 du Code de l'environnement complète le dispositif d'information Basias-Basol par la création de secteurs d'information sur les sols (SIS). L'article L. 556-2 du même code stipule que les projets prévus dans les SIS doivent faire l'objet d'une étude des sols.

\*2. IHU : Pour aller plus loin dans l'analyse des friches, certains territoires ont entrepris un inventaire historique urbain (IHU) – Amiens, Lyon, Grenoble, etc. Les données de l'inventaire alimentent alors la base Basias.

# LES BASES DE DONNÉES BASOL<sup>3</sup> ET BASIAS<sup>4</sup>, OUTILS DE CONNAISSANCE À MOBILISER DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE



## Pourquoi ? Pour qui ?

Ces deux bases de données sont, à ce jour, les seuls outils permettant d'avoir une vision à l'échelle nationale du nombre de friches en France. Même si elles ne sont pas exhaustives, leur actualisation fréquente apporte une bonne vision quant à l'état des lieux du secteur. Les porteurs de projets actuels ou futurs, élus, techniciens et aménageurs, peuvent ainsi disposer facilement des informations fondamentales (précédents occupants, type d'activités, polluants présents) au stade de leurs premières investigations pour une éventuelle réhabilitation. Basol recense « les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif »<sup>5</sup>, et Basias recense les anciens sites d'activités industrielles et de services. Ces bases de données sont accessibles à tous.



Moteur de recherche de la base de données Basol

« Après une première évaluation à l'échelle nationale, le gisement constitué par les friches industrielles ou de services potentiellement pollués, hors industries extractives, en aire urbaine sur des sols déjà artificialisés

est d'environ **100 000 ha.** »<sup>6</sup>

La loi Elan (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) adoptée en octobre 2018 présente plusieurs mesures phares en matière de lutte contre les friches, notamment l'obligation pour un porteur de projet de démontrer qu'aucune friche existante en centre-ville ou en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé.<sup>7</sup>

## CARTOFRICHES, UN OUTIL COLLABORATIF DE RECENSEMENT DES FRICHES

Conçu à partir des bases de données Basias et Basol et des données issues des observatoires locaux de terrain, l'outil Cartofriches a vocation à consolider ce recensement en s'appuyant sur les acteurs locaux au plus près du terrain.

(...)

3. <https://basol.developpement-durable.gouv.fr/>.

4. <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/basias>.

5. Ibid 1.

6. <https://www.ademe.fr/expertises/urbanisme-amenagement/passer-a-laction/reconversions-friches-urbaines-0>.

7. « Le demandeur d'une autorisation d'exploitation commerciale doit démontrer, dans l'analyse d'impact mentionnée au III, qu'aucune friche existante en centre-ville ne permet l'accueil du projet envisagé. En l'absence d'une telle friche, il doit démontrer qu'aucune friche existante en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé », article 54 bis F de la loi Elan.

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



## → La Cassine à Chambéry : d'une friche industrielle à un quartier de centre-ville attractif

### Pourquoi ?

Friche industrielle, le site de la Cassine est situé à l'entrée de la ville de Chambéry et délimité par les voies ferrées de la gare TER-TGV de Challes-les-Eaux, la voie rapide urbaine et une lanière d'habitation. Cette opération constitue une illustration de réhabilitation de friches qui s'appuie sur l'outil de la ZAC (zone d'aménagement concerté). Le secteur Cassine-Chantemerle profite aujourd'hui d'une connexion immédiate avec l'un des flux routiers européens majeurs : l'axe transalpin entre la Suisse et l'Italie. À l'échelle de l'agglomération, la voie rapide urbaine, directement accessible depuis le quartier, maximise la connectivité du quartier avec son territoire et l'ensemble de la Savoie. Ce site se transforme peu à peu en quartier de ville innovant et au service du bien-être des habitants de Chambéry.

<b>OÙ ?</b>	Le site de la Cassine se situe à Chambéry. Il s'agit d'un site stratégique, à proximité du centre-ville et connecté aux infrastructures existantes.
<b>QUI ?</b>	Ce projet est porté par Chambéry Grand Lac Économie (maître d'ouvrage), l'Agglomération du Grand Chambéry et la ville de Chambéry.
<b>QUAND ?</b>	Le projet devrait être achevé en 2038.
<b>QUELLE SUPERFICIE ?</b>	La ZAC de la Cassine comprend, répartis sur environ 230 000 m <sup>2</sup> , des bureaux tertiaires, des activités, des commerces de proximité et de services, de l'hôtellerie, 465 logements, un parc de plus de 1 ha et des jardins partagés.
<b>QUEL COÛT ?</b>	62 M€ dont 3 M€ de mise en état des sols.



Aperçu du projet de la Cassine

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



Aperçu du projet de la Cassine

© AAUPC Chavannes

## QUELLES ÉTAPES ?

- Consultation d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, mise en place d'ateliers thématiques avec les usagers et les acteurs du territoire, bilan de la concertation.
- Approbation du dossier de création de ZAC.
- Autorisation environnementale délivrée par arrêté préfectoral.
- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC et début de la construction (opération de bureaux de 9900 m<sup>2</sup>).
- Date prévisionnelle d'achèvement de la ZAC : 2038.

Le projet de la Cassine est un programme de renouvellement urbain dont l'enjeu consiste à développer une offre économique essentiellement tertiaire innovante et attractive tout en limitant au maximum l'impact environnemental du projet. L'espace du site est organisé afin de créer des îlots de fraîcheur, développer la biodiversité et avoir une gestion d'ensemble qui soit économe en matière de ressources. Un parc sera également installé sur le site. Ce projet vise aussi à organiser une nouvelle entrée de ville qualifiante et améliorer la liaison avec le centre-ville.

## + Pour aller plus loin :

- [Présentation en vidéo du projet de la ZAC de la Cassine](#)
- [Dossier de réalisation de la ZAC de la Cassine](#)
- [L'outil Cartofriches disponible également sur le portail national de l'artificialisation : https://cartofriches.cerema.fr/cartofriches/](https://cartofriches.cerema.fr/cartofriches/)

# Réhabiliter les friches : opportunités et méthodologie

14 MARS 2023



*Quel est le point commun entre une usine désaffectée, une ancienne station-service et une copropriété abandonnée ? Ces sites peuvent être des opportunités pour les collectivités de construire sur un sol déjà artificialisé et souvent bien localisé. Le Cerema présente dans cet article paru dans la revue Techni Cités les éléments-clés de la démarche et les principaux outils.*

**Techni Cités**

Cet article de Nicolas Pelé, responsable d'études foncier et territoires, et Christine Grimal, responsable de projets en stratégie foncière et habitat a été initialement publié par notre partenaire Techni Cités.

L'actualité réglementaire autour de la thématique du foncier est très riche, avec notamment une **exigence de sobriété foncière** amenée par la loi Climat et résilience de 2021. Elle se traduit concrètement par un objectif de division par deux du rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2030, aboutissant à une **politique de zéro artificialisation nette (ZAN)** à partir de 2050. Pour atteindre ces objectifs, la **reconversion des friches** est un levier puissant à disposition des collectivités, car les friches sont, par définition, des sites déjà artificialisés.

## RÉHABILITER UNE FRICHE : QUELS OUTILS ?



1Friche dans le Nord de la France  
- Cerema

Le parcours pour mobiliser ces sites en friche peut sembler compliqué pour les acteurs du territoire. De fait, leur **identification** n'est pas toujours simple, faute de recensement exhaustif des friches à ce jour. Il en est de même pour leur reconversion, avec des problématiques récurrentes de sols pollués et de rachat du foncier. Mais il existe à présent de **nombreux outils** et retours d'expérience pour se saisir de ces opportunités. Cet article vise à présenter les grands principes et quelques outils pratiques, qu'ils soient techniques ou institutionnels.

L'**inventaire** des friches constitue généralement la première étape du travail de reconversion, et permet d'avoir une **vision stratégique** du territoire, pour prioriser et échelonner dans le temps les différentes opérations nécessaires. Actuellement, plusieurs méthodes sont testées pour repérer et qualifier les sites et espaces abandonnés. Néanmoins, elles ont une trame commune :

- L'identification, à l'aide de bases de données nationales. Les plus connues sont celles qui recensent les sites et sols potentiellement pollués et les anciens sites industriels (Basias et Basol), qui sont reprises dans l'application Cartofriches. D'autres sources, telles que les fichiers fonciers, la base des permis de construire (Sitadel) et les fichiers Sirene relatifs aux entreprises et leurs établissements peuvent également être utilisés pour effectuer un premier prérepérage de friches potentielles ;
- La **qualification et la vérification** systématiques des sites sont des étapes indispensables pouvant être effectuées par géo-interprétation (photos satellite), complétées par des visites sur le terrain. Cette étape nécessite l'intervention d'acteurs ayant une bonne connaissance de leur territoire ;
- La **classification** des friches est effectuée généralement par leur **usage historique** – industrie, habitation, infrastructure ou agriculture. Une autre classification possible est de les analyser selon leur perspective de mutabilité et de leurs futurs usages.

Différents inventaires des friches ont lieu actuellement. Nous pouvons citer ici le réseau national d'inventaires, coanimé par le Laboratoire d'initiative foncière (Lifti) et l'Association des maires de France, qui mène notamment un travail d'**homogénéisation des méthodes et de recensement des observatoires locaux**. Certaines plateformes de visualisation et de remontée terrain de sites en friche ont ainsi vu le jour, permettant une plus grande visibilité de ces inventaires :

- **Cartofriches**, le site d'inventaire national des friches du Cerema, contient à ce jour plus de **8300 friches sur l'ensemble de la France**, issues d'observatoires locaux, des appels à projets fonds friche, d'un retraitement des bases Basias-Basol et de remontées par des utilisateurs ;
- **OpenFricheMap**, l'application collaborative de recensement des friches agricoles de la Safer Paca sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

## L'essentiel

- Les friches constituent des opportunités de renouvellement urbain ou de renaturation.
- La première étape est l'identification et l'inventaire des friches d'un territoire.
- Des aides au montage du projet et des dispositifs de financement existent.

## DÉTERMINER LE POTENTIEL DE MUTABILITÉ



À Marseille, Make it Marseille (MIM) est un ancien bar et salle de concert transformé en espace de coworking pour artisans.

Une fois les sites en friche repérés, se pose la question de leur mutabilité : comment **évaluer le potentiel et les bénéfices de mutabilité** d'une friche ? Quelles **contraintes réglementaires ou physiques**, internes ou externes à la friche rendent plus ou moins complexe sa reconversion ? La mutabilité d'une friche peut se définir par sa capacité à être résorbée ou reconvertie en un autre usage, résidentiel ou mixte, économique, patrimonial ou naturel. Afin d'avoir une vision stratégique du **futur usage de la friche**, trois aspects sont à prendre en considération :

- Les caractéristiques du site : superficie, présence et état du bâti, pollution du sol, etc.
- Les caractéristiques de son environnement immédiat : zonage du PLU, proximité avec un centre urbain, proximité avec les réseaux de transport (y compris collectifs), appartenance à un corridor écologique, etc.
- Les besoins de la collectivité : projets de développement, besoins en logements, équipements publics, ou autres besoins spécifiques (îlots de chaleur urbains, gestion des déchets, etc.).

Des outils permettent d'**évaluer un indice ou un potentiel de mutabilité** pour avoir une première vision globale de l'opération et une aide à évaluer l'aptitude d'un site en friche à muter vers un **nouvel usage**. Un outil d'aide à la réflexion a été développé et mis en accès libre par la direction départementale des territoires (DDT) des Ardennes sous la forme d'un tableur. Il permet d'obtenir un **prédiagnostic du potentiel et des orientations** sur l'usage futur d'un site, après avoir préalablement renseigné quelques informations caractérisant la friche. L'outil indique, d'une part, le potentiel de mutabilité – plus le résultat est positif, plus la réhabilitation s'annonce simple – et, d'autre part, les destinations correspondant au mieux aux caractéristiques du site. Ces destinations possibles sont ensuite à mettre en regard avec les besoins de la collectivité : développement d'activités économiques, développement urbain... Cet outil ne permet néanmoins pas de se substituer à une véritable **étude opérationnelle**.

Plusieurs **démarches locales** sont également menées, avec par exemple le schéma de cohérence territoriale (Scot) du Seuil du Poitou qui a effectué un recensement des sites économiques en friche, tous qualifiés par un indice de mutabilité, via une application interactive. Derrière cet outil, une forte mobilisation et un travail de suivi par le syndicat mixte pour l'aménagement du Seuil du Poitou sont nécessaires pour impliquer les collectivités du périmètre.

### Méthodologie générale de reconversion des sites en friche

Identification des sites en friche	Détermination des potentiels de mutabilité	La reconversion, mode d'emploi
Prérepérage de friches potentielles	Identification des besoins du territoire	Capitalisation de retours d'expérience et outils
Qualification/ vérification des friches potentielles	Identification des contraintes	Montage d'un projet de réhabilitation
Classification des friches	Détermination de futurs usages possibles	Financement de la reconversion



### Qu'est-ce que c'est ?

#### Friche urbaine :

"Situé en milieu urbain, il s'agit d'un terrain bâti ou non qui peut être pollué.

Sa fonction initiale ayant cessé, le site de taille extrêmement variable demeure aujourd'hui abandonné, voire délabré", selon l'Ademe.

## La région Paca dresse son inventaire

Une démarche d'inventaire des friches a été conduite sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (Paca) en 2021. Elle a permis d'élaborer une **méthodologie innovante de prérepérage** des friches potentielles, utilisant de manière fine les données présentes dans les fichiers fonciers. Cette base, issue d'un retraitement par le Cerema des données de la taxe foncière, contient des informations portant notamment sur la cessation d'activité économique et la vacance des logements, utile à la détection des friches potentielles.

Ce travail méthodologique a ensuite été complété par une première vérification des sites détectés par les collectivités concernées. Cela a montré, d'une part, l'intérêt d'une méthode robuste, reproductible et partagée pour le prérepérage des friches, afin d'éliminer un maximum de sites n'étant pas réellement en friche et, d'autre part, l'importance de la constitution d'un réseau d'acteurs locaux pour la vérification des sites potentiellement en friche.

Cette étude a été portée conjointement par la région Paca, le Cerema et l'établissement public foncier Paca, dans le but de constituer un futur observatoire des friches à l'échelle de la région. Cette expérimentation s'est poursuivie en 2022.

Les **sites en transition** constituent un marqueur de la dynamique locale de transformation des friches pour répondre aux besoins du territoire. Le temps de mûrir, le nouveau projet peut servir à réinvestir cet espace de manière informelle et temporaire. Cet entre-deux ouvre des opportunités à l'émergence et au déploiement d'activités artistiques, culturelles et de tiers lieux, attirés par des coûts de location et de maintenance peu élevés.

Ces usages temporaires peuvent participer à une **revalorisation et à une amélioration de l'image du site** et peuvent constituer un moyen d'accélérer la mutation de ces espaces. Les exemples abondent sur le site de France tiers lieux.

## Urbanvitaliz: accompagner les collectivités dans la réalisation des projets de reconversion

Il existe des outils pour aider les collectivités à mener à bien leur projet, et à le financer – grâce à une intervention publique ou par la rentabilité financière de l'opération. UrbanVitaliz est un service gratuit, à la fois numérique et humain piloté par le Cerema dans le cadre de France Relance. En fonction de la situation de la friche, il permet à la collectivité de savoir ce qui peut être fait pour avancer, les acteurs qui peuvent l'aider, les financements disponibles, etc.

L'objectif est de faire le lien entre les besoins des collectivités et les services locaux d'ingénierie qui peuvent les accompagner. Urban- Vitaliz est développé par le Cerema en partenariat avec beta.gouv.fr, sponsorisé également par le ministère de la Transition écologique, l'Agence nationale de la cohésion des territoires et l'établissement public foncier Hauts-de-France.

## Des reconversions réussies à Marseille

L'Hôtel-Dieu est un ancien hôpital de Marseille transformé en hôtel de luxe à la suite d'un appel à projets de 2005. Cette opération repose sur une stratégie foncière basée sur un **bail emphytéotique de 99 ans**, qui permet à la ville de rester propriétaire du site et de mettre en valeur ce patrimoine sans en gérer l'exploitation. L'exploitant, Intercontinental, est libre de mettre une hypothèque sur le bien loué, de sous-louer le lieu et peut effectuer des travaux tant que ces derniers ne diminuent pas la valeur du bien.

Cette opération d'envergure peut être **répliquable sur des fonciers patrimonialisés**, très spécifiques et donc plutôt rares et emblématiques pour chaque ville. Sur un autre site proche du centre-ville de Marseille et avec une importante surface de plancher, **Make it Marseille (MIM)** est un ancien bar et salle de concert adapté pour permettre à des autoentrepreneurs de travailler dans des espaces privatifs ou communs et d'avoir accès à des machines de production artisanale volumineuses, souvent trop onéreuses à titre individuel. La structure du bâti a été conservée et l'intérieur a connu des travaux d'agencement (sol, peinture, ouverture de fenêtres condamnées, cloison, acoustique).



## BÉNÉFICES DIRECTS ET INDIRECTS

L'outil **Bénéfriches**, développé par l'Ademe et en accès libre, permet de **quantifier les bénéfices environnementaux, économiques et sociétaux** induits par la reconversion de friches. La méthode utilise un **référentiel d'évaluation et un tableur** renseigné par l'utilisateur. La finalité de cet outil est de donner des informations monétarisées sur les bénéfices directs et indirects du projet de reconversion pour tout type de friche.

Des **exemples de recyclage urbain** sont également recensés, notamment suite au travail de parangonnage réalisé en 2019 par l'agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise et le Cerema Méditerranée, qui montrent une grande diversité de nature d'opération, des opérations de démolition-reconstruction- renaturation et différentes reconversions – équipements publics, logements ou sites d'activités économiques. Ces retours d'expériences donnent des éléments concernant les acteurs impliqués, les leviers mobilisés, les contraintes et les atouts du projet, éléments qui peuvent inspirer et aider d'autres collectivités dans leur démarche.

Un frein récurrent à la réhabilitation est le problème de la **dépollution des sols**, que la friche soit qualifiée comme installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou pas. La dépollution est en effet un des plus lourds postes de dépense. Des dispositifs d'aides financières ont été créés pour aider les acteurs dans leurs projets.

Le ministère de la Transition écologique organise des **appels à projets nationaux** pour financer des projets de recyclage des friches. Lors des deux premières éditions, 650 millions d'euros ont été attribués à 1 047 projets pour financer la création de 72 000 logements dont 40 % de logements sociaux et 34 ha de surface économique. 2700 hectares de friches ont ainsi été recyclés. Une troisième édition du fonds friches a été lancée en mai 2022, dotée d'une enveloppe de 100 millions d'euros. Des réflexions sont portées pour pérenniser ce fonds friches. Les lauréats et bénéficiaires de ces subventions sont des collectivités territoriales, des entreprises publiques locales, des bailleurs sociaux et des entreprises privées. L'Ademe subventionne également des appels à projets nationaux et régionaux pour la reconversion des friches industrielles.

Parallèlement, le **4<sup>e</sup> programme d'investissements d'avenir** (PIA4) mobilise 675 millions d'euros pour des "solutions pour la ville durable et les bâtiments innovants". Par le biais d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) baptisé "Démonstrateurs de la ville durable", les lauréats retenus bénéficieront d'un accompagnement en phase d'incubation du projet d'une durée de trente-six mois maximum, soutenu financièrement et techniquement par l'État dans la limite de 500 000 euros.

# Budgets verts des collectivités, un premier pas vers un pilotage transversal de la transition écologique ?

12 juin 2024

La loi de finances 2024 instaure l'obligation pour les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics locaux de plus de 3 500 habitants de se doter d'un « budget vert ». Le compte administratif ou financier unique des collectivités devra donc comporter un état annexé relatif à l'impact du budget en termes de transition écologique, présentant donc les dépenses d'investissement qui ont une incidence positive ou négative sur cette transition. Cette évaluation environnementale du budget devrait toutefois être plus qu'une obligation de reporting, c'est là l'occasion pour les collectivités de se doter d'un outil de pilotage transversal de la transition écologique.

## **L'analyse des impacts comme premier pas vers une stratégie de transition**

Cette première marche vers l'amélioration de la connaissance de l'impact des finances publiques est d'ores et déjà un levier puissant de sa conscientisation, de dialogue au sein des collectivités autour du sujet, et permet de prendre la température concernant le niveau de bifurcation de la collectivité.

Toutefois, il serait regrettable de se contenter de répondre purement et simplement à l'obligation d'évaluation du budget, et de ne considérer que le résultat de ce "budget vert", **alors qu'il pourrait être le point de départ d'une réelle stratégie qui le positionnerait comme un puissant outil de pilotage** transversal, et donc décloisonné, de la transition écologique. En effet, cette démarche doit être l'opportunité de requestionner les décisions budgétaires, et d'en remonter la chaîne jusqu'aux orientations stratégiques de la collectivité comme outil d'aide à la décision.

De plus, son portage par la direction financière, adressant l'ensemble des autres directions sectorielles de la collectivité, permet d'avoir une analyse et une dynamique globalisante et transversale, particulièrement favorable et nécessaire à la transition écologique.

Enfin, en faisant du budget vert un outil de pilotage de la transition qui permettra de construire une trajectoire de moindre impact environnemental, il devient également un levier de sensibilisation et de mobilisation de tous, tant les techniciens que les élus, vers un but commun, et accompagne le changement des pratiques et des schémas de pensée.

## **La nécessité d'une approche plus englobante**

Les méthodologies les plus abouties et/ou répandues aujourd'hui, comme celle d'I4CE, sont aujourd'hui axées majoritairement sur les enjeux d'atténuation du dérèglement climatique, avec des apports sur les sujets d'adaptation et de biodiversité. Des thématiques fondamentales de la transition écologique. Cependant, l'approche est encore incomplète si l'on souhaite construire une vision globale du niveau de bifurcation et de prise en compte de la transition écologique des territoires.

Par exemple, l'impact sur les ressources naturelles n'est que peu, voire pas, évalué, tandis que cette question des ressources devient de plus en plus centrale pour les collectivités.

Les objectifs énoncés dans le règlement européen auxquels la France doit se reporter, sont plus vastes : atténuation du changement climatique, adaptation des territoires au dérèglement climatique, utilisation durable et protection des ressources en eau et des ressources marines, économie circulaire, prévention et réduction de la pollution, protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes. Il est donc important de pouvoir construire une méthode plus complète permettant d'avoir une visibilité et une aide à la décision sur l'ensemble de ces items.

Ainsi, en imposant la conception de "budgets verts" aux collectivités, c'est une réelle opportunité offerte aux collectivités qui sauront s'en saisir, d'organiser de manière transversale et décloisonnée, à l'appui d'une gouvernance idoine, le pilotage et la mise en œuvre de la transition écologique à leur échelle, au sein de leurs compétences. Nous sommes convaincus que c'est l'un des gages de réussite de cette transition, et c'est à ces conditions seulement que le budget vert ne sera pas juste une nouvelle obligation réglementaire mais qu'il s'imposera comme un outil puissant de pilotage des politiques publiques.



Plateforme pour la  
**Biodiversité**  
du Grand Est

## Réflexion pour la renaturation d'une friche industrielle



### Porteur du projet



COMMUNAUTÉ  
DE  
COMMUNES  
DE BRUYÈRES,  
VALLONS DES  
VOSGES

Ce projet contribue à la  
stratégie régionale  
biodiversité



Début : 01/23  
Fin : 03/24



Beauménil



## Présentation du projet

Plusieurs activités se sont succédé sur le site depuis près d'un siècle. La dernière activité de la « Société Lorraine de Céramique » a cessé le 11 janvier 2011.

Devant la présence de nombreux déchets dangereux et face à des nombreux problèmes de sécurité, le ministère de la transition écologique a donné son accord pour une intervention de l'ADEME pour des travaux de mise en sécurité du site. Ces travaux ont été réalisés au cours de l'année 2022. Plus d'un million d'euros ont été dépensés pour enlever l'amiante, les produits chimiques, vider la fosse et fermer les endroits stratégiques. Malgré tout, le site reste à la merci de nombreux actes de vandalismes.

Le site est situé sur la commune de Beauménil, à proximité de la Vologne et d'un canal d'alimentation d'une installation hydroélectrique. C'est une ancienne zone humide disparue, à proximité de zones humides effectives d'enjeux majeurs. Il possède une richesse au niveau biodiversité (ornithologique, flore, mammifères, ...). Le site reste un gros point noir du territoire de la CCB2V sur les points suivants : pollution, esthétique et sécurité.

Celui-ci est soumis également à de nombreuses contraintes : D'après le plan de prévention du risque d'inondation, le site est situé en zone à risque en cas de crue. Il est classé en zone inondable ZB1. Ce classement interdit notamment « *les nouvelles activités industrielles, artisanales ou commerciales pour lesquelles une crue causerait des pertes économiques et/ou financières graves* »

Par conséquent, il est difficile de projeter la réhabilitation en projet industriel ou commercial. Cependant un projet de renaturation semble envisageable. Il pourrait être complété par un parcours touristique pédagogique ainsi qu'une base scientifique de dépollution par les plantes.



# LE FONDS VERT

## Fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires (extrait)



# Recyclage foncier

Édition 2024



## Cahier d'accompagnement des porteurs de projet et des services instructeurs

Pour toute demande de renseignement concernant les mesures du fonds vert,  
consultez le site internet départemental de l'Etat de votre département :  
[www.\[nom-du-département\].gouv.fr](http://www.[nom-du-département].gouv.fr)  
ou contactez votre sous-préfet d'arrondissement  
ou la direction départementale des territoires (et de la mer)  
ou les directions et services de l'Etat outre-mer.



## 1. CONTEXTE ET AMBITION

### 1.1. Contexte

La reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Chaque année, la France consomme en effet en moyenne 20 000 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, alors que le stock de friches est estimé à 150 000 ha (source Cerema).

Les friches représentent ainsi un important gisement foncier dont la mobilisation et la valorisation doivent contribuer à la trajectoire du « zéro artificialisation nette » (ZAN) fixée par le Gouvernement.

Les conséquences de l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain sont écologiques (érosion de la biodiversité, aggravation du risque de ruissellement, limitation du stockage carbone) mais aussi socioéconomiques (coûts des équipements publics, augmentation des temps de déplacement et de la facture énergétique des ménages, dévitalisation des territoires délaissés, diminution du potentiel de production agricole) et ont un effet sur la qualité du cadre de vie (impact paysager sur les espaces bâtis comme non-bâtis, profusion d'enseignes, de pré-enseignes et de publicités dans les zones d'activité économique, etc.).

Les friches urbaines, commerciales, (aéro-)portuaires, ferroviaires ou routières, industrielles, militaires ou minières, et plus généralement le foncier déjà artificialisé mais sous-utilisé, doivent être réutilisés pour des projets d'aménagement ou de relocalisation d'activités, et ainsi éviter l'artificialisation des sols si, faute de pouvoir réutiliser les friches, les projets se développaient sur des terrains naturels ou agricoles.

Le manque de disponibilité foncière est un frein identifié à la dynamique de réindustrialisation de la France. Une des priorités gouvernementales vise donc à requalifier les friches afin d'accompagner l'installation d'industries, en cohérence avec la loi n°2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte. La mesure « Recyclage foncier » du fonds vert constitue à ce titre le principal véhicule de soutien financier public à la réhabilitation de friches pour des implantations industrielles.

Toutefois, la réutilisation de friches s'accompagne le plus souvent d'un surcoût. Les opérations de recyclage de friches ou de fonciers déjà artificialisés impliquent en effet le plus souvent des coûts supplémentaires de démolition, de dépollution ou de restructuration lourde entraînant également des délais plus longs et des risques plus importants, voire des blocages d'opérations. Ces coûts ne peuvent généralement pas être compensés par les recettes de cessions. Pour ces opérations, un soutien public est indispensable.

### 1.2. Ambition écologique du projet financé

Dans un objectif d'accélération de la transition écologique contribuant à l'amélioration du cadre de vie, le projet devra permettre le recyclage d'une friche urbaine, commerciale, (aéro-) portuaire, ferroviaire ou routière, industrielle, militaire ou minière, et plus généralement d'un espace foncier



déjà artificialisé mais sous-utilisé, pour des projets d'aménagement ou de relocalisation d'activités afin d'éviter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. La forte différence entre les types d'opérations ne permet pas de fixer ex-ante un objectif quantitatif par catégorie de projet, objectif qui devra être évalué au cas par cas pour démontrer l'intérêt de l'opération.

## 2. ÉLIGIBILITÉ ET SÉLECTION DES PROJETS

### 2.1. Porteurs de projets éligibles

La mesure concerne la France métropolitaine et les outre-mer (départements et régions d'outre-mer – DROM, collectivités d'outre-mer – COM).

Pour les COM, la mesure leur bénéficie, s'agissant d'une aide de l'État pour la transition écologique, indépendamment des compétences propres de chaque COM. Le cas échéant, les critères exposés dans ce cahier pourront être adaptés.

La candidature est portée par une personne morale appelée « porteur du projet ». Les porteurs de projet éligibles sont les maîtres d'ouvrage des projets de recyclage d'une friche sous réserve que leur projet respecte les règles européennes applicables aux aides d'Etat<sup>1</sup>.

Les collectivités, les établissements publics locaux ou les opérateurs qu'ils auront désignés ;

Les établissements publics de l'Etat (dont le conservatoire du littoral) ou les opérateurs qu'ils auront désignés ;

Les aménageurs publics (établissements publics d'aménagement, entreprises publiques locales, SEM, SPL) ;

Les organismes de fonciers solidaires ;

Les bailleurs sociaux ;

Des entreprises privées ou des associations, sous réserve de l'accord de la collectivité compétente en matière d'urbanisme et d'aménagement ainsi que du concédant, mandant ou bailleur le cas échéant, et pour des projets présentant un intérêt général suffisant (notamment en termes de logement social ou de revitalisation ou d'implantations industrielles).

Le porteur de projet peut mentionner dans son dossier un « co-portage » avec un partenaire (notamment un établissement public foncier) : dans ce cas, les relations conventionnelles ou contractuelles seront détaillées ainsi que toutes les informations utiles à l'établissement de la convention financière si le co-porteur est susceptible de percevoir directement ou indirectement des subventions.

Dans le cas d'une concession d'aménagement, le dossier doit de préférence être déposé par le concessionnaire puisqu'il engage les dépenses.

Le projet doit être composé uniquement de partenaires éligibles à recevoir des aides publiques (en particulier, les partenaires doivent être à jour de leurs obligations fiscales et sociales, ne pas

<sup>1</sup> Pour mémoire, le guide réalisé par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance est disponible au lien suivant : [https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions\\_services/daj/publications/Vade-mecum-aides-Etat-2020/Vademecum\\_aides240920.pdf](https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/daj/publications/Vade-mecum-aides-Etat-2020/Vademecum_aides240920.pdf)



être sous le coup de la récupération d'aides déclarées illégales ou incompatibles par la Commission européenne, et ne pas avoir le statut d'« entreprise en difficulté » au sens de la réglementation européenne des aides d'Etat).

## 2.2. Nature des projets éligibles

Sont éligibles les projets de recyclage d'une friche dans le cadre d'une action ou opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de ce fonds, seront considérés comme une friche :

Tout terrain nu, déjà artificialisé<sup>2</sup> et qui a perdu son usage ou son affectation, ou qui, en outre-mer, a pu être laissé vacant après évacuation d'habitats illicites et spontanés ;

Un îlot d'habitat, d'activité ou mixte, bâti et caractérisé par une importante vacance ou qui a perdu son usage ou son affectation ou à requalifier<sup>3</sup>.

Afin d'être éligibles, les projets devront avoir atteint un degré de maturité permettant, a minima, un engagement dans l'année de la demande de subvention. Le rythme des dépenses financées par le fonds vert devra être compatible avec le calendrier de mobilisation des crédits de paiement du fonds.

Devront donc être connus : la maîtrise d'ouvrage, les conditions de maîtrise du foncier, la programmation urbaine de l'aménagement ou le projet de revitalisation économique, ainsi que le bilan économique de l'opération.

Ce volet du fonds vert s'adresse aux projets dont les bilans économiques restent déficitaires après prise en compte de toutes les autres subventions publiques, et malgré la recherche et l'optimisation de tous les autres leviers d'équilibre (en particulier en matière de densité et de mixité), à l'aune des enjeux d'attractivité du site et d'urbanité.

L'aide du fonds vert ne devra en aucun cas conduire à diminuer les autres subventions publiques.

Le recyclage d'une friche peut s'inscrire dans une opération globale d'aménagement, dont le bilan reste déficitaire.

Dans **tous les cas**, le candidat détaillera les dépenses éligibles relatives au recyclage des secteurs en friche, dont les montants et les échéances devront être précisées.

Les crédits du fonds vert pour le recyclage du foncier pourront financer des études (dont les études relevant de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués<sup>4</sup>), des acquisitions foncières, des travaux de démolition ou déconstruction, de dépollution, de réhabilitation de bâtiment, de restauration écologique des sols (notamment aux fins de renaturation), d'aménagement relatifs à l'action de recyclage d'une friche, de sorte de combler tout ou partie du déficit constaté.

(...)

<sup>2</sup> Dans le cadre de cette mesure, est considéré comme artificialisé un sol dont l'occupation ou l'usage affectent durablement tout ou partie des fonctions. N'est pas considéré comme artificialisé un sol de pleine terre.

<sup>3</sup> Est considéré comme devant être requalifié un îlot d'habitat avec soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. Pour les îlots d'activité, est considéré comme devant être requalifié tout îlot commercial et économique monofonctionnel, faisant face au vieillissement de ses actifs et à une perte d'attractivité.

<sup>4</sup> <https://www.ecologie.gouv.fr/sites-et-sols-pollues>

# Gaïa Territorial : la réhabilitation de friches industrielles comme levier d'attractivité territoriale

Publié le 28 octobre 2024



© Banque des Territoires

## Contexte général : La réhabilitation des friches industrielles, un enjeu clé pour une gestion foncière durable

### Définition

On entend par "friche" 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.

La France a fait de la **réhabilitation des friches industrielles** un axe stratégique de sa politique d'aménagement du territoire pour répondre à un **triple intérêt : économique, social et environnemental**. Selon une étude menée en 2020 par le gouvernement, entre 90 000 et 150 000 hectares sont occupés par des friches industrielles en France, ce qui constitue un vivier de foncier considérable. Une grande partie de ces terrains peut alors être réhabilitée pour répondre aux besoins de réindustrialisation, de logements, d'infrastructures et de services publics sans empiéter sur de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

### Quelques chiffres

- Selon le gouvernement, entre **90 000 et 150 000** hectares sont des friches industrielles
- **+ de 11 000** sites en friches répertoriés et caractérisés dans Cartofriches.
- Le Nord, La Charente et La Seine-Maritime comptent le plus de friches avec respectivement **1487** friches, **1129** friches, **840** friches (source Sogefi)

Dans le cadre de l'objectif "zéro artificialisation nette" (ZAN) d'ici 2050, adopté par la France dans le cadre de la loi Climat et Résilience, (Lien sortant, nouvelle fenêtre) les collectivités locales doivent repenser leur stratégie d'aménagement pour privilégier le réemploi des sols déjà artificialisés. La requalification des friches permet non seulement de préserver l'environnement en limitant l'étalement urbain, mais aussi de dynamiser l'économie locale en offrant des opportunités de développement urbain et industriel durables.

Pour soutenir les collectivités dans cette démarche et encourager la revitalisation des espaces délaissés, plusieurs dispositifs financiers et partenariats sont disponibles, parmi lesquels notre offre Gaïa Territorial.

### L'offre Gaïa Territorial : un soutien dédié à la sobriété foncière

Conçue par la Banque des Territoires, l'offre Gaïa Territorial se présente sous forme de **prêt** et vise à accompagner les acteurs publics dans leurs projets de réhabilitation des friches industrielles, de préservation des espaces naturels et agricoles et de réduction de l'artificialisation de leurs sols.

Pour répondre à ces enjeux, l'offre Gaïa Territorial propose des **conditions de financement attractives**, couvrant jusqu'à 100 % du besoin d'emprunt. La durée du prêt est modulable, s'adaptant ainsi à chaque projet, qu'il s'agisse de financements à court terme (de 0 à 15 ans) ou à long terme (de 15 à 60 ans). De plus, les acteurs publics bénéficient de l'exonération des indemnités de remboursement anticipé en cas de revente du terrain, offrant une flexibilité financière pour tous ces projets de développement.



### L'ancienne friche industrielle Butagaz : un carrefour d'attractivité

La Communauté de Communes Rhône Lez Provence (CCRLP) a entrepris la transformation de l'ancienne friche industrielle Butagaz, classée SEVESO, en zone d'activités économiques (ZAE) sur la commune de Bollène. Ce projet

incarne un modèle de reconversion de site industriel pour revitaliser l'économie locale tout en limitant l'artificialisation des sols.

### Chiffres clés

- Coût total du projet : **3,4 M€**
- Prêt GAIA Territorial : **1,5 M€** (5 ans, avec 2 ans de différé)
- Surface totale de la ZAE : **78 761 m<sup>2</sup>** avec 5 entreprises

Située à l'intersection de quatre départements (Vaucluse, Drôme, Ardèche et Gard), la CCRLP bénéficie d'une localisation stratégique à proximité des grands réseaux autoroutiers et ferroviaires, renforçant son potentiel de **développement économique**. La commune de Bollène, marquée par un passé industriel et lauréate du programme « Petites Villes de Demain », s'inscrit également dans cette dynamique d'attractivité.

### L'ancienne Société des Fours à Chaux : une friche industrielle transformée en plein cœur de ville

Anciennement, la Société des Fours à Chaux (SFAC) fabriquait des modules en béton préfabriqués destinés à la construction, aux grandes surfaces de bricolage, aux voiries et aux réseaux. Cette activité a été délocalisée.



© @alterpublic

Le projet de réhabilitation de sa friche et de la carrière de calcaire attenante s'inscrit alors dans le **renouvellement du secteur** Jeanne Jugan / Fours à Chaux / Doyenné.

Pilotée par la Société Publique Locale (SPL) Alter Public, notamment portée par le Maine-et-Loire et d'Angers Loire Métropole, cette démarche vise à **revitaliser cet espace industriel en plein cœur de ville**, avec le respect de l'objectif "**zéro artificialisation**". En résorbant la friche industrielle et grâce à sa revalorisation, ce projet d'envergure contribuera à créer une **continuité urbaine** entre les quartiers Saint-Serge et Monplaisir.

Le coût total du projet est estimé à 2,2 millions d'euros, que nous avons entièrement financé, réparti sur une durée de 10 ans. Ce soutien garantit que le projet de réhabilitation du secteur SFAC puisse intégrer une dimension environnementale (dépollution des sols, plantations, préservation de la biodiversité) et sociale, avec une mixité d'usages.

### Les grandes étapes du projet

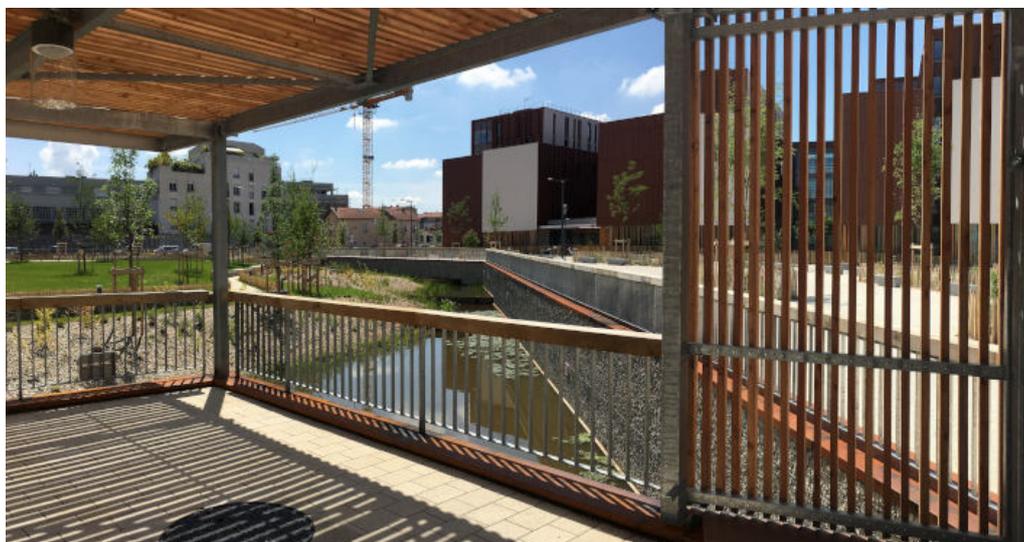
Depuis 2021, la SPL Alter Public a été mandatée pour mener ce projet divisé en plusieurs étapes :

- **Réalisation d'études pré-opérationnelles** (mandat d'études) : analyse approfondie du site pour identifier les possibilités d'aménagement respectant les impératifs écologiques ;
- **Acquisition de la friche de l'ancienne SFAC** via une convention d'action foncière ;
- **Aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.**

À terme, les aménagements réalisés seront cédés après travaux. En effet, le projet prévoit des **espaces avec diverses activités économiques**, tels que des logements, des équipements publics et des commerces de proximité. Cette mixité permettra au quartier de devenir un espace de vie dynamique, attractif, tout en respectant les engagements de sobriété foncière.

# FRICHES INDUSTRIELLES URBAINES : UNE DEUXIÈME VIE GRÂCE AU VÉGÉTAL

ENQUÊTE (/DOSSIERS/ENQUETESDOSSIERS/) - Le 12 mars 2021



Parc Zénith à Lyon. © Thierry Laverne.

**La volonté politique d'accorder une plus grande place au végétal en milieu urbain se traduit, entre autres, par des plans de réaménagement locaux et nationaux et par la réhabilitation en parcs urbains d'espaces délaissés au cœur des villes. Les friches industrielles, fréquemment polluées et en bordure de cours d'eau, en font partie. Zoom sur les défis que génère cette pratique à travers trois exemples.**

La friche industrielle a souvent mauvaise presse. Pourtant sa reconversion par le végétal constitue une opportunité d'accélération d'une politique urbaine en faveur du développement durable. Le site nouvellement créé devient le foyer d'une vie sociale riche et dynamise l'activité des commerces avoisinants, à l'instar de [l'îlot Tison à Poitiers](https://www.citeverte.com/dossiers/points-de-vue/detail/la-requalification-dune-friche-industrielle-a-poitiers-en-un-centre-de-vie-culturelle/) (<https://www.citeverte.com/dossiers/points-de-vue/detail/la-requalification-dune-friche-industrielle-a-poitiers-en-un-centre-de-vie-culturelle/>). Revue de détails et décryptage.

## Le Parc Zénith à Lyon

Situé sur l'ancien site RVI-Feuillat, dont l'activité automobile a pris fin en 1998, le Parc Zénith a été réalisé par l'agence Laverne Paysagistes selon un programme fixé par la Ville et inauguré en 2018. Après une première phase de dépollution des sols, le projet urbain et naturel a été engagé autour de la célébration de la mémoire industrielle du lieu et de la création d'un campus naturel réunissant une bibliothèque et plusieurs écoles, pour certaines accueillies dans les anciens ateliers reconvertis à cet effet, comme l'école de design Émile Cohl ou la Fédération des Compagnons du Tour de France.

Mais ce parc répondait surtout à une demande pressante de nature faisant défaut dans le quartier. Il fait depuis l'objet d'un suivi, afin d'évaluer précisément l'impact de cette nouvelle nature sur la santé des habitants.

Ainsi le parc s'inscrit volontairement par sa composition, ses continuités projetées dans le quartier, et ses modes de gestion naturelle comme le cœur vivant d'un nouvel écosystème urbain.

« La question de l'assemblage est fondamentale : au-delà de ses qualités paysagères, le sens du parc réside surtout sur son appartenance et sa contribution à cet écosystème urbain d'ensemble » affirme Thierry Laverne, paysagiste, urbaniste et directeur de l'agence du même nom.

Ceci supposait aussi par exemple l'adaptation des plantations à leur environnement urbain. Des jardins cultivés ont ainsi été surélevés pour les isoler des anciens sols pollués et une lisière arborée a été plantée le long de la façade vitrée de la bibliothèque, afin de tamiser la lumière en été et la laisser pénétrer en hiver lorsque les branches sont dénudées...

## La presqu'île Rollet à Rouen

Reconnecter le lieu avec le fleuve tout en respectant son identité, c'est le leitmotiv qui a guidé l'Atelier Jaqueline Osty & Associés dans la réhabilitation de cette ancienne zone industrialo-portuaire surnommée « le village noir » ou « île au charbon » avec quatre objectifs principaux : transformer des terres polluées en espace de développement de la biodiversité, renaturer les berges, développer la biodiversité ordinaire et éduquer à l'environnement. « À l'interface entre la Seine, le centre-ville et le port, c'est un nouveau grand paysage composé de la Seine, du port, des bassins, des coteaux qui s'offre aux habitants sur des espaces, il y a encore quelques années, complètement fermés, abandonnés et délaissés », explique Loïc Bonnin, directeur de projet Atelier Jaqueline Osty & Associés<sup>1</sup>.



La presqu'île Rollet à Rouen. © Atelier Jacqueline Osty.

En évolution depuis 2013, la dernière phase de travaux a été achevée à l'été 2019 avec l'ouverture d'un cheminement le long des berges en continuité avec les chemins existants, la finalisation de la butte paysagère et la plantation de 47 000 petits arbustes (sur 160 000 arbres en tout), et la restauration des berges.

## Les prairies Saint-Martin à Rennes

Situé entre le canal d'Ille-et-Rance et un bras naturel de l'Ille, le secteur des prairies Saint-Martin a été inauguré pour sa première tranche de travaux au printemps 2019. Les opérations se poursuivront jusqu'en 2022 avec l'aménagement des berges du canal et la mise en place d'installations hydrauliques. Son ambition ? Restituer aux habitants ce territoire utilisé anciennement par des tanneries, puis transformé en jardins ouvriers, et contraint par une triple dimension environnementale (crues), sociale et technique. « *L'héritage de ce patrimoine arboré sert de trame aux dispositifs spatiaux. Nous n'avons pas recréé de formes, de perspectives ou de diagonales. Il s'agissait plutôt de clarifier les structures originelles du paysage* », explique Franck Poirier, paysagiste de l'agence Base qui pilote le projet<sup>2</sup>. Le parc naturel se développe aujourd'hui sur une superficie de 30 hectares comprenant une ample réserve humide naturelle, plus sauvage et riche en biodiversité, et une zone de loisirs accessible à tous.

## Les principaux enjeux

Incontestablement, le premier enjeu de la réhabilitation de tels espaces est le binôme pollution/dépollution, bien que tous les sites industriels ne soient pas concernés. Il est crucial que les collectivités aient une bonne connaissance de la nature des sols grâce à des investigations préliminaires et soient à l'écoute des maîtres d'œuvre lorsqu'ils requièrent une étude.

Il faut ensuite que les entreprises du paysage et de dépollution adaptent les conditions finales à la topographie du projet en termes de composition et d'usages. À Lyon, le sol a été nettoyé au préalable mais certains endroits ayant été confinés en surface, la culture de consommables n'était pas envisageable. À Rennes et à Rouen, c'est la solution de l'enfouissement des polluants sous une butte végétale ou boisée qui a été retenue. « *Celle-ci permet de gérer écologiquement le problème des terres polluées ; quelques poches résiduelles, témoins des activités d'extraction du charbon, se devaient d'être confinées par une couche de terre tout en développant un milieu forestier riche, propice au développement de la faune de la Vallée de la Seine* », illustre Loïc Bonnin<sup>1</sup>.

Il revient, quoi qu'il en soit, aux maîtres d'œuvre de travailler en harmonie pour optimiser les dépenses des différents acteurs.

D'autres problématiques liées à la continuité entre le nouvel espace créé et la ville sont à prendre en compte lors de son implantation, notamment en termes de liaisons douces entre les quartiers (exemple des franchissements de voie d'eau).

Mais c'est peut-être plus globalement la question de la gestion de l'eau qui domine les enjeux environnementaux, en premier lieu du point de vue de la récupération des eaux pluviales comme à Lyon. Là, grâce à une collaboration transverse avec les architectes des programmes riverains, le plan d'eau absorbe tous les écoulements du parc et des équipements avoisinants. « *Nous portons une grande attention à cette responsabilité de nos aménagements et parcs afin qu'ils contribuent concrètement à améliorer l'écosystème urbain sur les questions de biodiversité et de valeurs d'usage, qu'il s'agisse de l'ensoleillement, de l'ombre ou du rafraîchissement par la gestion et la valorisation des eaux urbaines* », ajoute Thierry Laverne.

En second lieu, en matière de restitution des zones d'expansion des crues comme à Rennes et Rouen où les parcs concourent à réduire les risques d'inondations de la ville. « *Diminuer les surfaces imperméabilisées au profit d'espaces verts, c'est aussi réduire les apports d'eau vers la Seine qui constitue l'exutoire naturel des eaux pluviales ruisselées. C'est également permettre des zones d'expansion des crues, d'autant plus que la Seine est soumise aux marées à Rouen* », précise Loïc Bonnin<sup>1</sup>.

Enfin, ces nouveaux parcs urbains remplissent également une fonction d'îlot de fraîcheur, avec une moyenne de moins 2 degrés constatés par rapport au reste de la ville.

La question de la transformation des sites industriels urbains marqués par l'histoire est concomitante à la volonté de renouveler leur image et limiter l'étalement des villes. La demande sociale motive les collectivités à investir en ce sens au profit de la naturalisation des sites occupés plutôt que l'inverse. « *Tous les projets doivent s'envisager désormais dans l'idée du recyclage, du démantèlement et de la désartificialisation, sous peine de s'étendre au détriment de la campagne et aux dépens de la nature. Saisissons-nous des sites artificialisés ou pollués afin de la préserver durablement !* », conclut Thierry Laverne.

<sup>1</sup> Cité dans le hors-série *Hortis*, « Paysages industriels en transition : nouveaux usages, nouvelles images », 2020.

<sup>2</sup> Cité dans *Le Monde* par Anne-Elizabeth Bertucci « S'évader – Un parc mi-sauvage, mi-urbain », août 2020.

# LA REQUALIFICATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE À POITIERS EN UN CENTRE DE VIE CULTURELLE

POINT DE VUE (/DOSSIERS/POINTS-DE-VUE/) - Le 12 mars 2021



Îlot Tison. © Ville de Poitiers.

**Charlotte Sauvion est paysagiste-concepteur et responsable du pôle paysage de la direction des Espaces Verts de la mairie de Poitiers. Elle est en charge des projets neufs et de réhabilitation de la ville et revient sur le réaménagement de l'Îlot Tison, une des dernières friches industrielles.**

## À quels enjeux avez-vous été confrontée dans le cadre de cette réhabilitation ?

En premier lieu à la question foncière et écologique liée au parc naturel urbain qui s'étend sur l'agglomération depuis une vingtaine d'années. Ce parc couvre aujourd'hui 350 ha et résulte d'une volonté politique d'acquérir des lieux en bord de rivière pour les rendre accessibles au public et préserver la biodiversité. Parmi les autres enjeux, nous voulions maintenir un environnement de qualité pour tous, prévenir les risques naturels – notamment les inondations – promouvoir la gestion différenciée, informer et sensibiliser les publics ainsi que favoriser les déplacements doux dans des sites apaisés.

Ce lieu accueillait une ancienne scierie datant du début du XIX<sup>e</sup> siècle sans problématique de pollution notable. En revanche, il avait été beaucoup remblayé au fil du temps.

Et, surtout, il se situe en zone inondable, ce qui nécessite des aménagements particuliers. Enfin, c'est aussi une zone archéologique par la présence d'un ancien moulin actif au Moyen Âge ce qui a nécessité d'entreprendre des fouilles, élément de contrainte à prendre en compte.

## Comment avez-vous intégré les structures industrielles dans le projet d'aménagement paysager ?

La question de démolir / conserver a été posée : du fait de la zone inondable, toute nouvelle construction est interdite. Nous avons fait le choix de sauvegarder la halle en bois, en assez mauvais état mais que l'on a restructurée, comme objet de mémoire. Elle est devenue un élément central du parc, offrant une surface abritée d'environ 600 m<sup>2</sup>. Elle disposait aussi de turbines qui ont été restaurées dans le but éventuel de produire un jour de l'électricité.

## Qu'est-ce qui a motivé votre choix d'en faire un espace vert à part entière ?

Plusieurs paramètres ont été pris en compte : la situation géographique de la friche, sa proximité avec le centre-ville, sa continuité avec le parc naturel urbain, son statut de zone inondable... C'est donc très naturellement que l'idée d'un parc s'est imposée. Sa situation en bord de rivière nous permettait en plus de créer une passerelle, dans le cadre des mobilités douces, assurant la connexion du centre-ville avec les périphéries un peu enclavées d'un point de vue piéton. Il y avait, à la clé, un enjeu de mixité et de diversité sociale, en particulier avec le quartier de la Mérigotte et le quartier des Trois Cités.

## Qu'en est-il des autres friches industrielles de la ville ?

La plupart des autres friches se trouvaient dans les vallées. Il existait, le long de la Boivre, une énorme friche, très polluée, avec des entrepôts de fioul qui a été reconvertie en espace naturel. Notre dernier né est une ancienne station d'épuration abandonnée depuis les années 2010. Il était prévu de la démolir entièrement, mais suite au succès de l'aménagement de Tison, nous avons décidé d'en faire un parc axé sur la mémoire des lieux : on a conservé quelques ouvrages qui ont été mis en valeur par un paysagiste et une scénographe. Ce parc vient d'être livré et s'inscrit dans une continuité historique et politique de la ville, de ses rivières et de ses friches. L'idée est que cette démarche au long cours se poursuive et se développe sur l'ensemble du périmètre urbain.



Îlot Tison. © Karolina Samborska.

### Quel est le retour d'expérience des habitants par rapport à cette nouvelle qualité d'usage ?

Dès le départ, nous avons organisé des réunions publiques et mis en place une forte communication sur le projet : les habitants ont tout de suite accroché, l'enthousiasme a été instantané. Pendant le chantier, on a même organisé des visites et une exposition sur le site.

La fréquentation a été tout de suite au rendez-vous. Les éco-compteurs ont révélé qu'on dépassait les 20 000 visites certains week-ends ! Nous recevons également de nombreuses demandes de compléments d'aménagements même si nous tenons à ce que l'espace reste le plus naturel possible. On a ajouté des arbres dont des espèces anciennes et locales ainsi que des tables de pique-nique car c'est le lieu propice grâce à l'ombre des arbres et la fraîcheur du cours d'eau. On organise aussi de nombreux événements, ce qui n'est pas toujours au goût des riverains... En contrepartie, tous les commerces alentour ont vu grimper leur activité et leurs revenus.

### Quelles espèces de plantes avez-vous utilisées et d'où proviennent-elles ?

Nous avons planté des espèces locales. Tous les fruitiers ont été collectés dans la région (Maine-et-Loire ou en Touraine). C'était une volonté de notre part.

Nous avons aussi travaillé au confortement des berges qu'il a fallu recomposer parce qu'elles étaient très abruptes : on a choisi de les renforcer et de les restaurer en génie végétal en choisissant une partie des saules employés.

### Comment avez-vous mené ce projet au sein de votre collectivité ?

Le programme de requalification a été co-écrit par plusieurs services lors d'une table ronde avec l'urbanisme, l'environnement, l'immobilier, la voirie et la mobilité. Nous avons eu carte blanche avec seulement deux consignes de nos élus : créer un parc et un franchissement. À partir de là, la programmation s'est déroulée en interne, sans faire appel à un bureau extérieur. Nous avons consulté régulièrement les élus pour leur proposer des aménagements ou réclamer un arbitrage. Le fait qu'ils nous aient laissé une feuille de route pratiquement vierge nous a permis de laisser libre court à notre imagination. Ce qui montre bien qu'avec une volonté politique et une volonté des services de ville, on peut faire de belles choses !