



# RÉHABILITER LES FRICHES URBAINES



## 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 ?

À ce jour, il n'existe pas de définition officielle et juridique de ce qu'est une friche, ce qui peut complexifier leur identification. Néanmoins, 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 ?

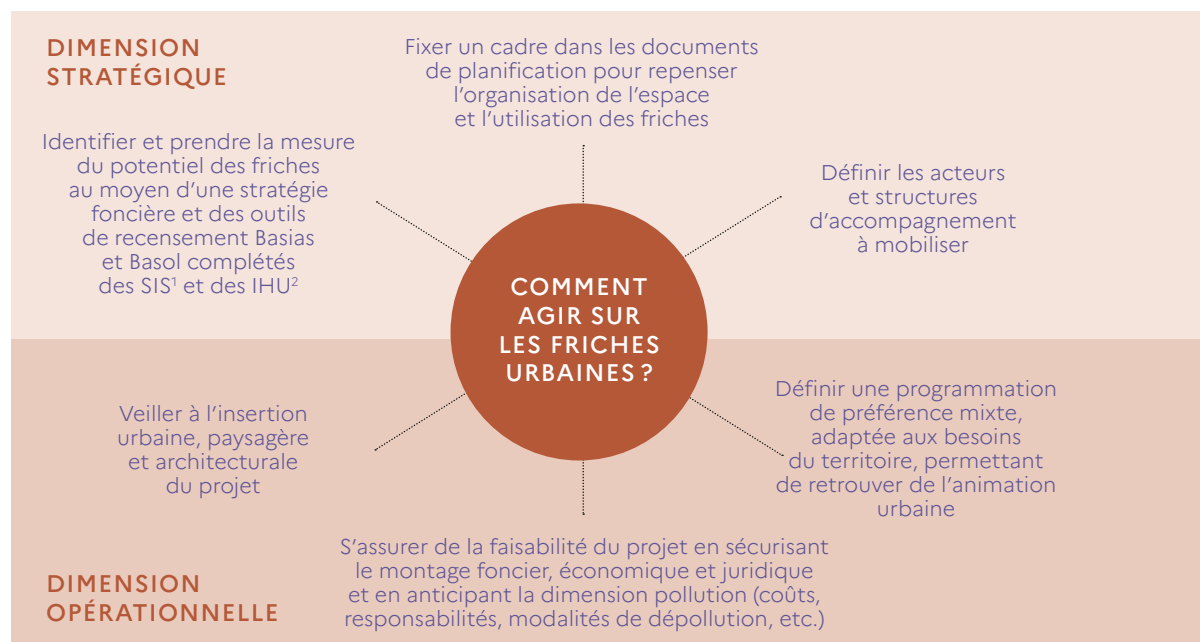
Réhabiliter les friches est un processus complexe qui articule dimension stratégique – celle de la stratégie d'aménagement – et dimension opérationnelle – celle du projet. Pour la première, il peut être opportun d'élargir le périmètre de réflexion pour prendre en compte les besoins à une échelle plus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

## Comment engager un projet de reconversion sur un ancien site pollué ?

« Reconvertir une friche est un processus itératif où le maître mot est l'anticipation. Plus la pollution sera caractérisée et prise en compte en amont du projet, plus la reconversion de la friche sera facilitée et les coûts maîtrisés. »<sup>8</sup>

La méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués<sup>9</sup> constitue un cadre de référence

des mesures à entreprendre dans le cadre d'une opération de reconversion de friche. Elle recommande notamment « une réhabilitation des sites dégradés en fonction de leur usage futur (...). La solution retenue doit offrir le meilleur compromis sur la base de considérations environnementales, sanitaires, techniques et économiques »<sup>10</sup>.



Friche urbaine et industrielle, une biodiversité en transition

© Emilien Barussaud, BET

8. La reconversion des sites et des friches urbaines polluées, Ademe, janvier 2018.

9. <http://ssp-infoterre.brgm.fr/methodologie-nationale-gestion-sites-sols-pollues>.

10. Ibid 5.

DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



→ La reconversion d'un site minier : du puits Morandat au pôle économique, énergétique et culturel Yvon Morandat

Pourquoi ?

Au croisement d'ambitions économiques<sup>11</sup>, culturelles<sup>12</sup> et énergétiques<sup>13</sup>, cette opération d'aménagement constitue la reconversion industrielle du plus grand puits minier d'Europe en un ÉcoQuartier pour partie industriel. Ce poumon économique intégré dans la ville et à proximité immédiate des quartiers d'habitation est encadré par un cahier des charges engagé et volontariste qui reste cependant ouvert. De nombreux services sont proposés afin d'en faire un lieu vivant : un hôtel, une crèche, une conciergerie, des espaces sportifs, des espaces de restauration.

<b>OÙ ?</b>	Gardanne (20 794 habitants), au cœur de la métropole Aix-Marseille-Provence.
<b>QUI ?</b>	Ville de Gardanne, métropole Aix-Marseille-Provence, Semag, État.
<b>QUAND ?</b>	Démarrage du projet en 2003 (fermeture de la mine) et mise en place de la concession d'aménagement en 2008
<b>QUELLE SUPERFICIE ?</b>	14 hectares, 70 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>QUEL PROGRAMME ?</b>	Un hébergement hôtelier, un hôtel d'entreprises innovantes, des immeubles de bureaux, un centre de culture scientifique, des entreprises industrielles innovantes, un restaurant panoramique et de nombreux services aux usagers
<b>QUEL COÛT ?</b>	Amorcés par une aide publique de 3 M€, les investissements privés directs à 3 ans sont évalués à plus de 200 M€

11. 1000 emplois d'ici. À fin 2023, les valeurs de l'ESS, une pépinière de start-up, une cible : les TPE/PME, le Bureau de recherches géologiques et minières.
12. Installation de la Cité des sciences de la métropole Aix-Marseille-Provence et de la Région Sud.
13. L'ensemble des bâtiments sera alimenté par une boucle géothermique qui utilise les eaux d'ennoyage du puits minier et l'énergie photovoltaïque pour atteindre les 86 % d'ENR produite sur site et qui constitue le premier réseau français d'énergie en la matière. 40 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques seront également déployés sur les toits de tous les bâtiments réhabilités ou à construire.

QUELLES ÉTAPES ?

- 2003 : fermeture du puits minier Yvon Morandat.
- 2009 : ouverture d'un hôtel d'entreprises innovantes dans l'ancien hall des mineurs.
- 2017 : labellisation du pôle Yvon Morandat « Quartier durable méditerranéen » niveau or.
- 2018 : labellisation du pôle Yvon Morandat en « ÉcoQuartier exploratoire ».
- 2023 : finalisation de l'ensemble de l'opération.



Lieu de vie autour du chevalement

© SEMAG



Entrée est du site

© SEMAG

+ Pour aller plus loin :

- À Gardanne, une mine de projets technologiques et circulaires, *Le Monde*, novembre 2019
- Le label « Quartier durable méditerranéen »
- La fiche ÉcoQuartier du projet de Gardanne

## 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

7

## 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/)