

Parlons ZAN

HABITAT & FONCIER

IDENTIFICATION ET QUALIFICATION DES FRICHES

Un potentiel pour le ZAN

Introduit par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) vise à réduire au maximum l'étalement urbain en limitant d'une part les constructions sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers et en compensant d'autre part l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans les espaces urbanisés.

Ainsi, **l'identification des gisements et capacités de densification du tissu existant revêt un caractère prioritaire** pour répondre notamment aux besoins de logements, d'activités, d'équipements, d'espaces publics ou de renaturation.

Les friches sont perçues comme une opportunité pour atteindre les objectifs du ZAN.

Qu'elles soient polluées ou non, les friches sont sur certains territoires les seuls espaces où il est possible de produire de nouvelles constructions. Cependant, **leur reconversion est souvent complexe**, et implique une action publique forte.

Les Établissements publics fonciers du Dauphiné (EPFL-D) et de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA), appuyés par l'Agence d'urbanisme, ont mis en place **un outil d'aide à la décision pour identifier les friches, qualifier leur potentiel de requalification et évaluer leurs vocations potentielles**, pour alimenter les réflexions d'un éventuel portage avec les territoires.

L'identification et la qualification des friches devient plus encore, au prisme du ZAN, le socle d'une stratégie territoriale de réinvestissement des tissus urbains. La méthodologie développée par l'Agence d'urbanisme pour répondre à cet enjeu est présentée dans la présente note.

L'ENJEU

REPÉRER, CARACTÉRISER ET ÉVALUER LE POTENTIEL DE VALORISATION DES FRICHES D'UN TERRITOIRE

LA MÉTHODE

1

DU PRÉ-REPÉRAGE DES FRICHES A UN INVENTAIRE FIABILISÉ

Cette première étape a pour objet de **recenser et localiser les sites en friche** par un croisement de diverses sources d'information.

PRÉ-REPÉRAGE AUTOMATIQUE

Certains sites peuvent échapper à la connaissance des acteurs du territoire.

Un premier recensement automatique mobilisant les bases de données disponibles permet un état des lieux élargi :

- **Majic** : documentation littéraire du cadastre permettant d'asseoir l'impôt foncier : informations sur la vacance, l'usage du bâti, la date de construction et la superficie ;
- **Basol** : sols pollués non traités ;
- **InfoGrefe** : entreprises radiées.



CAPITALISATION DES DONNÉES FRICHES DANS LES COLLECTIVITÉS

Atlas foncier

PPI de l'EPF

PLU / PLUi

PLH



PREMIER RECENSEMENT «BRUT»

UNE VÉRIFICATION MANUELLE POUR PALLIER LA FAIBLE FIABILITÉ DE CERTAINES DONNÉES

La vérification se fait manuellement par un chargé d'étude de l'Agence par croisement avec d'autres bases de données

Géoportail

Sirene

Google Maps

Societe.com

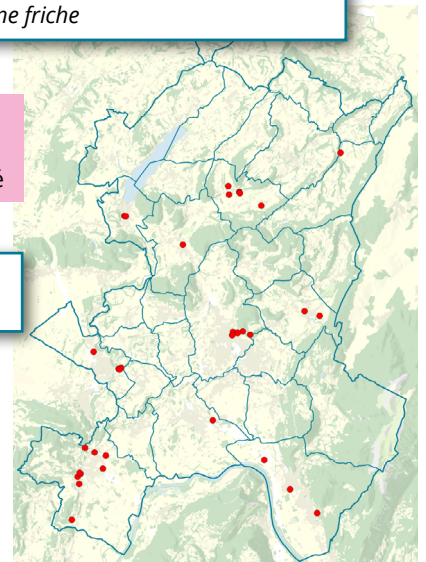
Basias

Cette étape permet de préciser la probabilité que le site pré-repéré soit effectivement une friche

RECENSEMENT «BRUT» COMPLÉTÉ
D'UNE PREMIÈRE TYPOLOGIE DES SITES
 friche ; friche potentielle* ; ne sait pas ; site occupé

LE CRIBLE DE LA CONNAISSANCE DE TERRAIN
 une vérification par les acteurs du territoire

RECENSEMENT FIABILISÉ



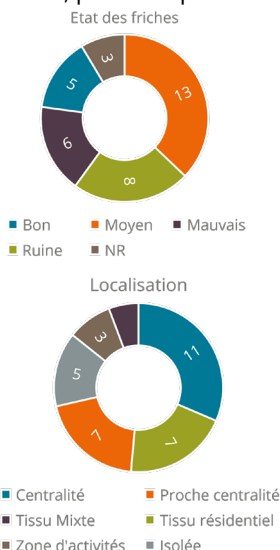
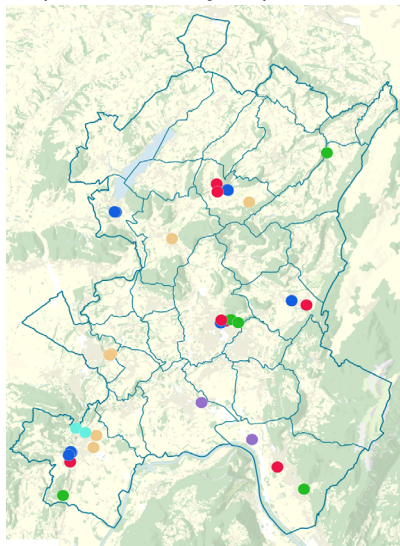
* les premières données laissent penser que le site peut être une friche

2

CARACTÉRISER LES SITES RECENSÉS POUR AFFINER LA CONNAISSANCE

Sur la base d'entretiens avec les acteurs du territoire et de l'exploitation automatisée de bases de données complémentaires, un grand nombre d'**informations et d'indicateurs** est associé à chaque site.

De premières analyses peuvent être réalisées, par exemple :



MÉTADONNÉES PAR SITE

Identification

- identifiant unique, nom
- localisation
- identifiants parcellaires
- source du repérage

Caractéristiques de la friche

- surface
- bâti : nombre de locaux, emprise, surface bâtie, date de construction, vacance
- domanialité : nombre et types de propriétaires
- commentaires en entretien et vocation

Leviers/contraintes

- pollution
- risques naturels et technologiques
- zonages et prescriptions PLU/PLUi
- protections environnementales
- enjeux environnementaux

Environnement de la friche

- tissu urbain environnant
- proximité commerces, équipements, TC, etc.

3

ANALYSER LE POTENTIEL DE VALORISATION URBAINE, ÉCONOMIQUE OU AGRO-ENVIRONNEMENTAL DES FRICHES

A partir de l'ensemble des informations ainsi récoltées par site, plusieurs **indicateurs synthétiques** peuvent être construits pour évaluer le potentiel de valorisation du site :

Un indicateur de **vocation préférentielle théorique** par site (parmi 3 vocations, non combinatoires) : scoring à partir d'une liste d'indicateurs pour chaque vocation.

Ce scoring fait ressortir une vocation préférentielle :

- Résidentiel** : réhabilitation pour un usage lié au développement urbain (logements, équipement, service public, etc.)
- Economique** : réhabilitation favorable à un retour à l'activité économique (industrie, artisanat, commerce, etc.)
- Agro-environnemental** : réhabilitation privilégiant l'aspect agro-environnemental (renaturation, espace vert, square, terrain agricole, etc.)

Un indicateur de **mutabilité** du site, par vocation.

Il permet d'évaluer le degré de dureté foncière pour le portage foncier. Selon le même principe, on obtient un score. Plus ce dernier est élevé plus il traduit une mutabilité faible du site (dureté forte).

| CRITERES | Contenu | Urba. | Eco. | Nat. |
|-------------------------|------------------------------------------------------|-----------|----------|----------|
| Localisation | Proche centralité | 2 | 2 | 0 |
| Proximité commerces | 121 commerces de proximité | 3 | 2 | |
| Proximité TC | 8 arrêts bus et gare à 640 m | 3 | 3 | |
| Proximité équipements | 12 équ. Scolaires 3 équ. Sportifs 5 équ. Santé | 3 | 1 | |
| Enjeux environnementaux | - | 1 | 1 | 2 |
| Patrimoine | - | 0 | 0 | |
| Zonage | UCV | 3 | 0 | 0 |
| Vocation manuelle | Habitat | 3 | 0 | 0 |
| TOTAL | | 18 | 9 | 2 |

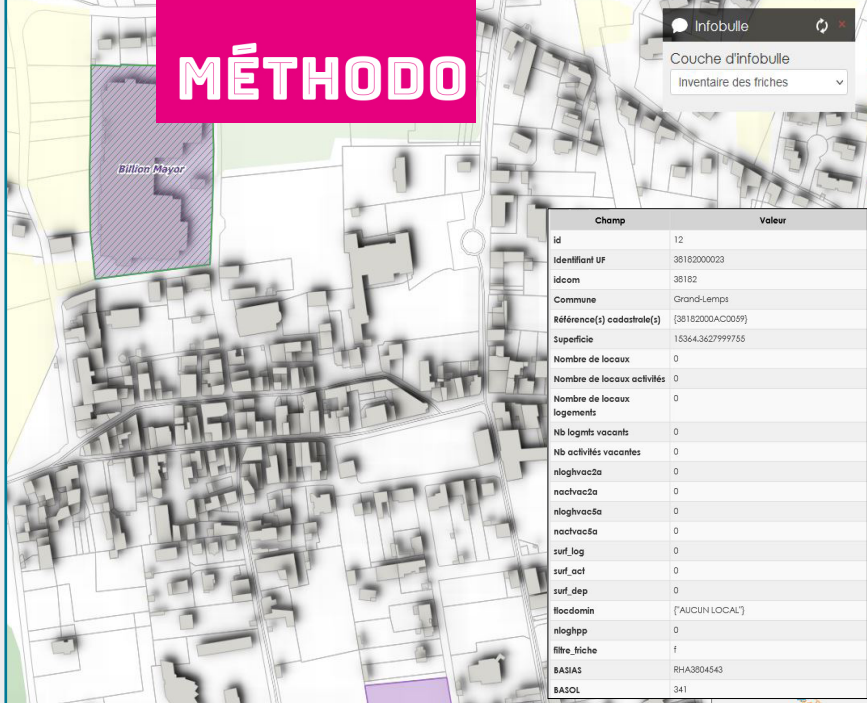
Un exemple de résultat : une majorité des points pour une vocation Développement urbain, en accord avec la vocation identifiée par la collectivité. La vocation économique récolte également des points, dans une moindre mesure.

4

ACCOMPAGNER LA RÉFLEXION PROSPECTIVE

Ces informations, restituées sous forme de fiches «friche», constituent un **premier niveau de connaissance et une base de discussion et de réflexion prospective** à disposition des communes, intercommunalités, EPF et autres opérateurs. Cette **approche théorique de l'opérationnalité et de la vocation** est à approfondir à partir des informations qualitatives des communes (historique du site, risques, études géotechniques, etc.). **La collectivité peut ensuite hiérarchiser les friches** (pouvant faire l'objet d'une reconversion ou d'un renouvellement urbain ; non exploitables pouvant participer à la compensation foncière) et définir une temporalité d'opérationnalité (court/moyen/long terme).

Pour aller plus loin, l'Agence peut accompagner la collectivité et ses partenaires avec des **études urbaines qualitatives** (enjeux et orientations, analyse des capacités, définition du programme, leviers opérationnels...) sur les friches identifiées comme stratégiques.



L'identification et la caractérisation des friches du Pays voironnais

35

sites en friches retenus après échanges avec les acteurs

55,5 ha

de friches

CONTEXTE

Les EPF (EPFL-D et EPORA) souhaitent se doter d'une **vision prospective et opérationnelle** sur les besoins de portage et de proto-aménagement relatifs aux friches existantes et en devenir. Si les friches industrielles constituent le principal vivier de besoins d'intervention foncière, il s'agit de développer, au fur et à mesure, une connaissance partagée sur tous les types de friches « urbaines ».

DEMANDE

Les EPF ont sollicité l'Agence d'urbanisme dès 2018 afin qu'elle réalise **une étude d'identification et de caractérisation des friches** existantes et en devenir de ses territoires membres.

L'objectif est de **couvrir à terme l'ensemble de leurs territoires d'intervention** pour mettre à disposition un observatoire dynamique. Celui-ci a vocation à servir de base de travail pour **inscrire les friches dans une stratégie foncière**. C'est d'autant plus nécessaire que leur reconversion est plus ou moins complexe et longue, en particulier en secteur dit « détendu », où le modèle économique de la reconversion reste difficile à trouver.

RÉPONSE AGENCE

Depuis 2018, la méthode de repérage des friches a été testée et déployée sur plusieurs territoires, notamment sur le Pays voironnais. **Ce travail a permis à l'Agence d'aboutir à un inventaire capitalisé sous forme de fiches, par site et constituer un observatoire dynamique.**

Sur cette base, les EPF et les territoires ont conduit un travail conjoint d'analyse de chacune des friches repérées et d'identification des études complémentaires à mener (diagnostic du sol et sous-sol, de la propriété foncière, de la biodiversité, etc.), afin d'avoir une vision complète et de pouvoir estimer les moyens à mobiliser. La réalisation de scénarios réalistes de pré-programmation, mis en regard des projets de développement des territoires, permet de définir des priorités d'acquisition foncière.

L'EPFL-D a ainsi pu travailler, avec les communes du Pays voironnais, à donner une seconde vie à certains sites. EPORA a pu travailler sur le territoire du SCoT des Rives du Rhône.

Des fiches par site

L'AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE
Pays Voironnais
Communauté de Pays Voironnais

Fiche Janvier 2022 - Fiches de la CAPV
5. ANCIEN FAGOTIER

LOCALISATION

| | |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Commune | Masléon |
| Localisation | Castellais |
| Références cadastrales | ABD 31, ABD 132 |
| Source | Capitalisation Agence |
| Etat friche | Friche en ruine |
| Commentaire vérif. | CAF Centre village. En vente sur street view (oct 19) |
| Commentaire collect. | Comm de CT Pas du Rencler éco Rebour comme ancien fagotier du boulanger |
| Vocation | Non définie |

FICHE D'IDENTITÉ

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Superficie du site | 65 m ² |
| Emprise bâtie | 50 m ² |
| Surface de plancher bâtie (ZPI) | NI |
| Date construction | NI |

PLAN CADASTRAL DE LA FRICHE

LOCALISATION DE LA FRICHE

PROPRIÉTÉ

| | |
|---------------------|-------------------|
| Type propriétaires | Personne physique |
| Nb propriétaires | 1 |
| Nb co-propriétaires | 0 |

Score vocation

| | | | | | |
|------------|---|----------------|---|----------------------|---|
| EPF URBAIN | 5 | EPF ECONOMIQUE | 2 | AGIS AGRO-INDUSTRIEL | 2 |
|------------|---|----------------|---|----------------------|---|

LEVIERS & CONTRAINTES

| | |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Site BASIAS / BASOL / EPF | Non concerné |
| Entreprise radiée | Non concerné |
| Zonage | CAF Centre village, 18 Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation |
| Espaces environnementaux | Niveau 2 |
| Risques naturels | T1 |
| Patrimoine | Non concerné |
| Communes à proximité | 1 Commune de proximité (inf 300 m) et 0 GMS (inf 500 m) |
| Equipements à proximité (rayon de 500 m) | 1 école, 0 équipement de santé et 0 équipement de sport / culture |
| TC à proximité | 1 arrêt de bus (inf 300 m) |
| Distance à aéro-ports autoroute | 103 km |

Score mutabilité

| | | | | | |
|------|---|---------------|---|-----------------------|---|
| SOUL | 3 | DEVELOPPEMENT | 3 | AGIS- ENVIRONNEMENTAL | 8 |
|------|---|---------------|---|-----------------------|---|

epfl...
Agence d'urbanisme de la Région grenobloise
Pays Voironnais

PROSPECTIVE SUR LE RENOUELEMENT URBAIN DES FRICHES

L'AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

