

VetAgro Sup

Mémoire de fin d'études d'ingénieur

Inciter les élus locaux à procéder à du renouvellement urbain à partir des friches urbaines :

Elaboration d'un guide méthodologique

Johanne CUSSET

Ingénierie du Développement Territorial

Année 2014-2015

VetAgro Sup

Mémoire de fin d'études d'ingénieur

Inciter les élus locaux à procéder à du renouvellement urbain à partir des friches urbaines :

Elaboration d'un guide méthodologique

Johanne CUSSET

Ingénierie du Développement Territorial

Année 2014-2015

Maitre de stage : Guillaume FAIVRE

Tuteur pédagogique : Armelle MAUMELAT



VetAgro Sup

CUSSET Johanne, Année 2014 – 2015

**Inciter les élus locaux à procéder à du renouvellement urbain à partir des friches urbaines :
élaboration d'un guide méthodologique (66pages)**

Mémoire de fin d'études soutenu le 23 septembre 2015 à Clermont-Ferrand

STRUCTURE D'ACCUEIL ET INSTITUTIONS ASSOCIEES:

- ◆ Direction Départementale des Territoires du Puy-de-Dôme (DDT 63)

ENCADRANTS :

- ◆ Maître de stage : Guillaume FAIVRE (DDT)
- ◆ Tuteur pédagogique : Armelle MAUMELAT

OPTION : Ingénierie du Développement Territorial

RESUMÉ

Dans un contexte d'évolutions législatives favorisant la prise en compte des enjeux environnementaux dans les politiques urbaines, la ville est questionnée sur sa capacité à se développer de façon économe en espace.

En ce sens, une solution offerte à la ville pour continuer de satisfaire les besoins de ses habitants est de réinvestir les lieux en déshérence, terrains abandonnés en plein de cœur de ville, appelés « friches urbaines ».

Ces terrains sont généralement peu attractifs, soumis à de fortes contraintes (mauvaise desserte, fort état de délabrement, présence de pollution...). La reconversion de ces espaces est donc particulièrement sensible et complexe ; les coûts et les délais engendrés sont tels que les aménageurs privés sont bien souvent peu enclins à investir ces lieux.

Les pouvoirs publics ont donc un rôle important à jouer, en tant qu'initiateurs de projet : soit en favorisant et / ou en accompagnant l'émergence et la réalisation de projets privés, soit plus directement en tant qu'aménageurs opérationnel.

La Direction Départementale des Territoires 63 s'est interrogée sur les possibilités d'incitation des collectivités à amorcer des projets de reconversion de friches urbaines. Elle a ainsi lancé l'élaboration d'un guide méthodologique pour les élus visant à accompagner leurs projets de reconversion.

Une première étape de travail a permis de définir la notion de friches urbaines, puis des exemples de reconversion de friches ont été recherchés pour appuyer le guide, dont les éléments de base ont été élaborés.

La pertinence de la DDT comme acteur support de la démarche, et la plus-value du guide tel qu'il est pensé seront questionnés.

Mots clés : friche urbaine, reconversion, gouvernance, collectivités, rétention foncière, financement, pollution.

ABSTRACT

The current laws and legislation motivate urban policies to take a better account of environmental issues. Cities are questioned about their ability to keep on growing as well as preserving natural and agricultural lands. Indeed, cities ought to keep satisfying their inhabitants' daily needs, but also have to develop in a land-save way.

Urban brownfield are lands without any occupation, located in the heart of the urban structure. They could offer the possibilities for cities to conciliate environmental issues and growth.

However brownfields are not very attractive lands due to their usual state of disrepair and decrepitude, along with other issues such as pollution or lack of transportation system. To redevelop these lands requires lot of time, and generates high costs. Such projects are particularly complex, which explains that private developers seldom feel like managing brownfield-related operations.

Thus, the intervention of territorial units is often the key to turn brownfields into a safe, useful and nice land. They can endorse several roles : the one that launch projects by creating beneficial conditions and / or following every step of the projet, or as well the one who directly conduces the operation.

Incentive ways for territorial units to lauch browfields redevelopment projects have been questioned by the Direction Départementale des Territoires 63. The creation of a guide has been decided: it aims at providing methodological advice for territorial units willing to start redeveloping brownfields.

First, a definition of urban brownfield has been given, then, some examples of redevelopment projects have been searched. The fundamentals of the guide have also been laid. .

Eventually the relevance of the intervention of the DDT will be debated, as well as the usefulness of the guide.

Key words : urban brownfields, redevelopment, governance, territorial units, land retention, financing, pollution.

« L'étudiant conserve la qualité d'auteur ou d'inventeur au regard des dispositions du code de la propriété intellectuelle pour le contenu de son mémoire et assume l'intégralité de sa responsabilité civile, administrative et / ou pénale en cas de plagiat ou de toute autre faute administrative, civile ou pénale. Il ne saurait, en cas, seul ou avec des tiers, appeler en garantie VetAgro Sup. »

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier vivement toutes les personnes m'ayant accueillie au sein de la DDT, qui m'ont permis d'étudier un sujet très intéressant, d'actualité et qui promet encore de belles réflexions à l'avenir. Cela, de plus, dans des conditions de travail idéales, parfait mélange entre encadrement et autonomie, sérieux et décontraction.

Je remercie donc particulièrement :

- Lisa WILLIAMS et Thierry BONNABRY, pour avoir permis la réalisation de ce stage
- Pierre-François DELOULME et Guillaume FAIVRE, mes maitres de stage, pour leur patience, leur écoute et leur bonne humeur. Leurs méthodes de travail différentes et pourtant complémentaires ont enrichi ce stage, m'ont permis de me poser sans cesse de nouvelles questions, de me remettre moi-même en question, aussi.
- Jean-André SULLY, pour ses conseils instructifs, sa patience et la transmission d'une (infime !) partie de ses connaissances

Et plus généralement, l'ensemble des bureaux « Analyse Territoriale et Prospective », « Risques », « Autorisation des droits du sols » et « Planification ». Leur disponibilité m'a été d'une précieuse aide tout au long de ces six mois.

Je voudrais aussi adresser un remerciement particulier à Hélène BONCOS, autre stagiaire de la DDT, qui m'a accompagnée pendant quatre mois. Ses conseils et son dynamisme ont aussi beaucoup contribué à la bonne ambiance de notre bureau.

Mes remerciements vont aussi à Jean-Michel DEMARD et Corine ZUKOW, de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de Clermont Métropole, ainsi qu'à Paul BATTUT, leur stagiaire, mon « collègue de friches ».

Un grand merci aussi à Armelle MAUMELAT, ma tutrice de stage, pour son soutien sans faille, sa patience, sa gentillesse, et enfin sa réactivité ; d'autant plus remarquables pendant la période estivale et l'emploi du temps chargé de ce début septembre.

Je remercie aussi l'ensemble des acteurs que j'ai pu rencontrer, qui ont répondu à mes questions, m'ont orientée et conseillée jusque dans l'élaboration du guide méthodologique demandé par la DDT.

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS

LEXIQUE DES ABREVIATIONS

TABLE DES FIGURES

INTRODUCTION 1

**PARTIE 1 : Elaboration d'un guide méthodologique : une démarche de communication
permettant de porter les objectifs de l'Etat 3**

A) Evolution du rôle et du positionnement de l'Etat vis-à-vis des communes 3

B) Le rôle de l'Etat en urbanisme : la traduction du Code de l'Urbanisme 4

C) La DDT comme acteur support de l'étude sur les friches 5

1) Historique, missions et rôles d'une DDT 5

2) Organisation de la DDT du Puy-de-Dôme 6

D) Un stage pour initier la réflexion sur les friches urbaines 8

1) Les différentes missions initiales du stage 8

2) Méthodologie de définition du sujet 8

2.1 Défrichage du sujet..... 8

2.2 De la boîte-à-outils au guide méthodologique :..... 9

2.3 Les missions finalement fixées au stage..... 10

3) Méthodologie d'élaboration du guide méthodologique 10

3.1 Comparaison avec d'autres guides existants 10

3.2 Objectifs du guide et définition du format..... 11

3.3 Cible du guide..... 11

4) Hypothèses de travail..... 11

**PARTIE 2 : Elaboration d'un guide méthodologique : une démarche de réflexion
permettant d'appréhender la notion de friche12**

A) Méthodologie de définition des friches..... 12

1) Une première définition élaborée à partir de lectures bibliographiques 12

2) Des entretiens « exploratoires » pour tester l'esquisse de définition 13

B) Qu'est-ce-qu'une friche urbaine ? 13

1) Une définition variable selon les acteurs 13

2) La définition choisie par la DDT..... 14

2.1 Une définition générale..... 14

2.2 Les différents types de friches..... 15

C) Quels enjeux liés au réinvestissement ? 16

1) Une redynamisation du tissu économique local 16

2) La préservation de l'environnement.....	16
3) L'amélioration du cadre de vie.....	16
D) Les différentes étapes de la vie d'une friche.....	17

PARTIE 3 : Elaboration d'un guide méthodologique : une démarche multi-partenaire permettant de renforcer la coopération entre acteurs du territoire18

A) Le guide rédigé en parallèle d'un recensement mené par l'Agence d'Urbanisme.....	18
B) Des entretiens auprès des acteurs concernés	18
1) Attentes et objectifs des entretiens.....	18
2) Organisation de la phase d'entretien.....	19
2.1 Liste et méthode de sélection des acteurs rencontrés	19
2.2 Elaboration des grilles d'entretien	19
2.3 Déroulement des entretiens	20
3) Synthèse des entretiens.....	20
C) La finalisation du partenariat avec l'Agence d'Urbanisme	21
D) Difficultés rencontrées.....	22

PARTIE 4 : Elaboration d'un guide méthodologique : une démarche de valorisation des opérations existantes22

A) L'analyse d'exemples locaux : une plus-value par rapport aux autres guides existants	22
B) Méthodologie de repérage et sélection des exemples locaux	23
1) Etablissement d'une liste de cas idéaux à rechercher	23
2) Recherche d'exemple appliquée au département.....	23
3) La nécessité d'élargir la recherche à d'autres territoires.....	24
C) Analyse d'exemples locaux	24
1) Le constat : très peu d'exemples locaux exploitables.....	24
2) Présentation du format des fiches exemples, application à Saint-Eloy-les-Mines	24
D) Difficultés rencontrées et pistes d'amélioration	25

PARTIE 5 : Elaboration d'un guide méthodologique : une démarche d'accompagnement des projets de réinvestissement.....26

A) La méthode déployée : le choix de l'approche pédagogique du guide en schémas de processus	26
1) L'importance de l'articulation des différentes étapes du projet	26
2) Détermination des niveaux d'intervention possibles pour la collectivité.....	26
3) Organisation du guide en schémas de processus, complétés par des fiches explicatives.....	27
B) Résultats : schémas produits et fiches correspondantes.....	27
C) Réflexion et pistes d'amélioration	28

PARTIE 6 : Prise de recul sur le stage	29
A) Confrontation des missions de stage et des hypothèses de travail	29
1) Retour sur les missions de stage	29
2) Suites à donner au stage : le recensement, la poursuite du guide et la communication	29
3) Retour sur les hypothèses de travail émises au début du stage.....	30
B) Compétences mobilisées	30
C) Les apports du stage	31
D) Influence sur le projet professionnel.....	32
CONCLUSION	33
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES	34
TABLE DES ANNEXES	35

LEXIQUE DES ABREVIATIONS

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ALUR : (loi relative à) l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
ANRU : Agence Nationale du Renouvellement Urbain
ATP : Analyse Territoriale et Prospective (bureau de la DDT)
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
CDAC : Commission Départementale d'Aménagement Commercial
CDPENAF : Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CMA : Chambre des Métiers et de l'Artisanat
DDAF : Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale
DDCSPP : Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations
DDE : Direction Départementale de l'Équipement
DDI : Direction Départementale Interministérielle
DDPP : Direction Départementale de la Protection des Populations
DDT : Direction Départementale des Territoires
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
FEDER : Fonds Européen de Développement Régional
IAURIF : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France
LOADDT : Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire
LOF : Loi d'Orientation Foncière
MAAF : Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt
MAPTAM : Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles
MEDDE : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, de l'Énergie
MLETR : Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité
NCT : Nouveau Conseil au Territoire
NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
PAC : Politique Agricole Commune
PDU : Programme de Déplacement Urbain
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PNR LF : Parc Naturel Régional du Livradois -Forez
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPRNP n : Plan de Prévention des Risques naturels
PPRNP m : Plan de Prévention des Risques miniers
QP : Quartier Prioritaire
RGPP : Réforme Générale des Politiques Publiques
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SMTC : Syndicat Mixte des Transports en Commun
SPAR : Service Prospective, Analyse et Risques
SRU : (loi relative à la) Solidarité et au Renouvellement Urbains
UT : Unité Territoriale
ZUS : Zone urbaine sensible

TABLE DES FIGURES

<u>Figure 1</u> : Organigramme de la DDT-----	6
<u>Figure 2</u> : L'occupation des sols sur Clermont-Ferrand-----	15
<u>Figure 3</u> : Focus sur la vallée des usines à Thiers (gauche) et la friche du Couvent des Redemptoristines à Riom (droite). -----	15
<u>Figure 4</u> : Schématisation de la vie d'une friche-----	17
<u>Figure 5</u> : Liste des structures ayant été rencontrées ou interrogées-----	19
<u>Figure 6</u> : liste d'acteurs ayant confirmé leur présence (au 09/09/2015) à la réunion de partage du 24 septembre-----	21
<u>Figure 7</u> : Fiche-exemple de reconversion de l'ancienne mairie de Saint-Eloy-les-Mines -----	25
<u>Figure 8</u> : Relation entre le schéma de processus et les fiches correspondantes -----	28

INTRODUCTION

La pratique de l'urbanisme, souvent pensée comme science de l'aménagement des espaces construits, pour répondre aux demandes constantes de logements, de mobilité et d'emploi, s'est longtemps effectuée au détriment des espaces naturels et agricoles. L'heure n'est maintenant plus à ce mode de pensée, et la prise en compte de l'environnement se définit et se renforce petit à petit dans les politiques publiques.

Les documents d'urbanisme, notamment, doivent dorénavant :

- Faire ressortir les **enjeux liés à la préservation de l'environnement** sur leur territoire (loi portant Engagement National pour l'Environnement, 2010)
- Intégrer une **analyse de leur consommation d'espace**, qui doit être économe (loi d'Avenir pour Agriculture, L'Agro-alimentaire et la Forêt, 2014)
- Intégrer une **analyse du potentiel de densification** sur leur territoire (loi relative à l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, loi ALUR, 2014)

Le renouvellement urbain apparaît donc comme une solution, permettant de répondre à l'enjeu de développement des territoires urbains, en équilibre avec les espaces agricoles et naturels : il consiste en la construction de la ville sans consommation foncière. Les regards se tournent alors vers les friches urbaines : il s'agit de terrains insérés dans le milieu urbain, dont l'activité a cessé. Ces terrains, autrefois perçus comme « cancers » ou « verrues urbaines », représentent dans le contexte actuel de pression foncière et de réchauffement climatique des opportunités foncières. Elles ont un impact très majoritairement négatif sur la ville, d'où l'existence de vrais enjeux liés à leur reconversion.

Les collectivités ont été ciblées comme acteurs majeurs du processus de réinvestissement des friches ; cependant, les opérations sont complexes, très coûteuses, et demandent du temps. L'enjeu fondamental est donc **d'inciter les collectivités à se lancer dans la démarche, tout en leur en donnant les moyens.**

La Direction Départementale des Territoires du Puy de Dôme a décidé de se saisir de la question et en a fait un thème d'étude pour l'année 2015, dans le cadre des politiques soutenues par le Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt (MAAF), le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, de l'Énergie (MEDDE) et le Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité (MLETR). L'élaboration d'un guide méthodologique fournissant un accompagnement aux élus à toutes les étapes de leurs projets de réinvestissement de friches urbaines a été décidée, sous la forme d'un stage de fin d'étude, pour une durée de six mois.

Ce rapport s'applique à présenter le contexte d'étude du guide méthodologique, la méthodologie mise en place pour son élaboration, les options possibles en la matière et les décisions prises en regard des contraintes et opportunités pouvant avoir été rencontrées.

Il évoque le partenariat mis en place avec l'Agence d'Urbanisme de Clermont Métropole, qui réalise en parallèle un recensement des friches sur le Grand Clermont.

Le plan adopté pour ce rapport est volontairement atypique, car il s'appuie sur les cinq objectifs auxquels veut répondre le guide, qui ont chacun nécessité la mise en place d'une méthodologie particulière. Chacune des cinq premières parties du rapport (parties 1 à 5) présente donc la méthodologie et les résultats obtenus en regard de chacun des objectifs. L'approche choisie permet ainsi d'appréhender le guide dans sa globalité, en englobant les différentes entrées possibles. De plus, le choix de cette structuration est révélateur de la démarche intellectuelle appliquée tout au long de ce stage : l'effort de problématisation et de clarification des objectifs a vraiment guidé chaque étape du stage, de la délimitation du sujet d'étude au contenu du guide méthodologique, en passant par la phase d'entretiens.

Une première partie (partie 1) justifie en quoi le guide répond aux objectifs portés par les politiques étatiques, les parties 2 et 3 expliquent comment le guide nourrit la réflexion sur la notion de friche urbaine et en quoi il renforce les partenariats entre acteurs locaux. Enfin il sera montré, partie 4, que

le guide permet de valoriser les opérations de reconversion existantes sur le département et fournit un accompagnement méthodologique pour les élus (partie 5). Une dernière partie, partie 6, permettra de discuter les différentes méthodes employées et les résultats obtenus puis replacera le stage dans une perspective plus personnelle.

PARTIE 1 : Elaboration d'un guide méthodologique : une démarche de communication permettant de porter les objectifs de l'Etat

A) Evolution du rôle et du positionnement de l'Etat vis-à-vis des communes

Travailler pour l'Etat implique une certaine méthodologie, un certain positionnement, pas forcément les mêmes que ceux d'une collectivité ou d'un bureau d'étude. Il a donc fallu comprendre et apprendre cet état d'esprit. Il est important de replacer les missions actuelles de l'Etat dans le contexte de sa construction et de l'évolution de ses compétences pour en comprendre l'actuel positionnement par rapport aux collectivités.

L'Etat s'affirme entre les XVIII et XIX siècles via le contrôle militaire du territoire et le développement d'outils de connaissance territoriale (cartes de Cassini notamment). L'Etat s'est donc d'abord construit et affirmé autour de deux Ministères : le Ministère des Armées puis le Ministère de l'Instruction (et ce dans les années 1870 jusque dans les années 1920). Commence aussi à cette époque, une grande période d'équipement de la France, qui voit la construction de réseaux centralisés routiers, ferrés et navals, dont l'Etat est le chef de file. Le Ministère des Travaux Publics se construit ainsi. La centralisation de l'Etat prend son apogée en 1940, sous le gouvernement de Vichy, où, par l'intermédiaire du Ministère de l'Intérieur, l'Etat lui-même se charge de nommer les maires ; l'urbanisme est décrété relever du pouvoir central¹. Depuis cette apogée de la centralisation, la problématique du juste niveau entre une action centralisée ou décentralisée a été régulièrement questionnée. L'évolution législative, des années 1980 jusqu'en 2015, démontre bien cette recherche d'équilibre sans cesse réadapté. Le remaniement de l'Etat, qui a posé les bases de l'organisation territoriale décentralisée actuelle, s'est effectué entre 1982 et 1983 (loi Defferre, « acte I de la décentralisation » et suivantes²). Les changements principaux sont :

- la suppression de la tutelle administrative *a priori* exercée par le préfet, et remplacée par un contrôle de légalité *a posteriori*.
- le transfert de l'exécutif départemental du préfet au président du Conseil Général.
- la désignation de la région en tant que collectivité territoriale
- le transfert d'une partie des compétences de l'Etat, et des ressources correspondantes, vers les collectivités locales et établissements publics à même de les exercer.

Un autre remaniement a eu lieu à partir de 2007 avec l'amorce de la Réforme Générale des Politiques Publiques (RGPP). Elle a pour buts la réforme de l'Etat, la baisse des dépenses publiques et l'amélioration des politiques publiques. Les services structurels de l'Etat (administration centrale et services déconcentrés), notamment, sont réorganisés.

Plusieurs autres lois visant à fixer les rôles et compétences de l'Etat et des collectivités viennent compléter la RGPP :

- la réforme des collectivités territoriales en 2010 : réorganisation des collectivités autour de deux pôles : départements-région et communes-intercommunalité; création des métropoles³ ; facilitation de la fusion des collectivités territoriales.

¹ *Politiques Publiques de l'Equipelement*, ENTPE, B. Jouve, F. Bardet, 2008, 195 pages

² Il s'agit de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et de la loi n°83-663 du 22 juillet 1983, la complétant.

³ Nouvelle catégorie d'EPCI, les métropoles sont un ensemble de plus de 300 000 habitants et comprenant au moins un EPCI de plus de 150 000 habitants. La métropole bénéficie de transferts de compétences de la part des départements et des régions (développement économique, transports, éducations...) et l'Etat peut leur confier des grands équipements et infrastructures (Ministère de l'Intérieur, 2010)

- la loi sur la modernisation de l'action publique territoriale et l'affirmation des métropoles (MAPTAM, 2014). Elle rétablit la clause de compétences générales, ainsi définie : « *Une collectivité territoriale peut intervenir dans un domaine de compétences dès lors que l'intérêt de son territoire peut être invoqué. Cette notion d'intérêt traduit une approche finaliste qui permet, dans une certaine mesure, de dépasser ou d'élargir les compétences strictement attribuées par les lois en vigueur ; elle est ainsi susceptible de justifier les décisions de création d'un service public local, l'octroi de subventions ou d'aides matérielles, la réalisation de travaux* »⁴. La loi MAPTAM clarifie aussi les compétences des différentes collectivités territoriales (pour plus de détails sur les compétences de chaque collectivité selon la loi MAPTAM, voir en annexe 1)
- la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) : la loi réorganise les compétences entre région et département en renforçant le rôle des régions (développement économique, développement durable, gestion des collèges et transports...). La loi renforce de plus les intercommunalités.

Nous voyons donc que la construction de l'Etat est un processus de longue durée, résultat de nombreuses adaptations et évolutions pour trouver l'équilibre entre centralisation et décentralisation, contrôle de légalité d'une part et bon exercice des compétences attribuées et moyens nécessaires à leur mise en œuvre d'autre part.

B) Le rôle de l'Etat en urbanisme : la traduction du Code de l'Urbanisme

L'aménagement du territoire a plusieurs composantes, qui sont le développement économique, la politique touristique, le développement rural... Une de ces composantes est l'urbanisme, la science qui régit et régule l'utilisation de l'espace. Les valeurs soutenues par l'Etat dans le domaine sont portées dans ses politiques publiques et traduites concrètement dans le Code de l'Urbanisme. Ainsi, selon l'article L-110 du Code de l'Urbanisme, une bonne utilisation de l'espace doit permettre de :

- Assurer sans discrimination aux populations [...] des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,
- Gérer le sol de façon économe
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre, les consommations d'énergie, économiser les ressources fossiles
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité [...]
- Assurer la sécurité et la salubrité publiques
- Promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines

Les outils principaux de l'urbanisme permettant de répondre à ces objectifs sont définis par l'article L-121-1 du Code de l'Urbanisme : il s'agit du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et des cartes communales.

Le SCoT est « *l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* »⁵ Il s'agit d'un cadre de référence pour les politiques d'aménagement de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement. Le SCoT assure aussi la cohérence de ces différentes politiques. Il est instauré en 2000, par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU)⁶.

Le PLU, lui, traduit à l'échelle d'une commune ou d'une intercommunalité (PLUi) un projet global d'aménagement et d'urbanisme et il fixe les règles utilisation des sols sur son territoire. Il doit

⁴ Définition selon le Comité pour la réforme des collectivités locales, 2009

⁵ Définition selon le Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité

⁶ Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

concilier les politiques nationales d'aménagement avec les spécificités de son territoire. Il a lui aussi été introduit en 2000 par la loi SRU, en remplacement des Plans d'Occupation des Sols (POS).

La carte communale peut être établie par les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme. Elle précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme, et délimite notamment les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises⁷.

Les politiques urbaines prennent un nouveau visage avec les récentes évolutions législatives de 2010 et 2014 :

- La loi « Grenelle II »⁸ renforce la prise en compte de l'environnement dans les politiques publiques. Les documents d'urbanisme doivent ainsi être mis en conformité avec les objectifs affichés et les mesures prises : ils doivent intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité et garantir une répartition équilibrée et économe en espace des différentes activités du territoire.
- La loi ALUR renforce le rôle stratégique des intercommunalités en leur favorisant l'élaboration des PLUi à leur échelle (sauf minorité de blocage), et propose une lutte renforcée contre l'étalement urbain (analyse des capacités de densification, meilleur encadrement de l'ouverture de zones à l'urbanisation...).

L'urbanisme a donc pour but de planifier et réguler l'utilisation du sol, en fixant les équilibres entre territoire urbain et territoire rural, préservant l'environnement et assurant la subvention des besoins individuels et collectifs en termes de logement, d'emploi, de cadre de vie, de loisirs et de déplacements. L'Etat a donc pour rôle de poser les principes applicables aux politiques urbaines répondant aux enjeux ci-dessus, de contrôler de la bonne application de ces principes, et comme nous le verrons prochainement, l'Etat a aussi un rôle d'accompagnement à l'émergence de projets.

C) La DDT comme acteur support de l'étude sur les friches

1) Historique, missions et rôles d'une DDT

Les politiques publiques soutenues par le gouvernement, à l'échelle nationale, sont portées à l'échelon départemental par les Directions Départementales Interministérielles (DDI). Ces DDI ont donc une vocation interministérielle, c'est-à-dire, traduisent les politiques de plusieurs ministères. Créées par le décret du 3 décembre 2009⁹ et mises en place à partir de 2010, les DDI sont des services déconcentrés de l'Etat, relevant du Premier ministre et placés sous l'autorité du préfet de département.

Dans chaque département, les DDI sont les suivantes :

- Une Direction Départementale des Territoires (DDT), ou, dans les territoires littoraux, une Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
- Une Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS)
- Une Direction Départementale de la Protection des Populations (DDPP)

⁷ Article L-124-1 et L-124-2 du Code de l'Urbanisme

⁸ Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II »

⁹ Décret n° 2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles, JORF n°0281 du 4 décembre 2009, texte n° 1.

Selon le nombre d'habitants (moins de 400 000, ou sur certains territoires en raison d'enjeux particuliers), les deux dernières entités sont fusionnées en Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP).

L'objectif recherché lors de la création de ces DDI était de donner plus de lisibilité aux politiques publiques, en les regroupant autour de trois pôles, clairement identifiés, aux missions bien distinctes : le développement des territoires, la cohésion sociale et la protection des populations.

Ce décret du 3 décembre 2009 a créé les DDI par la fusion des anciennes directions départementales. La DDT notamment est issue de la fusion de :

- la DDAF : Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
- la DDE : Direction Départementale de l'Équipement
- Une partie des services de préfecture.

La DDT est donc une DDI, placée sous l'autorité du préfet de département, et sous la tutelle conjointe :

- du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt (MAAF)
- du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, de l'Énergie (MEDDE)
- du Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité (MLETR)

Il est possible de regrouper les missions des DDT en cinq grands axes :

- Promouvoir le développement durable
- Veiller à l'équilibre des territoires urbains et ruraux
- Mettre en œuvre les politiques agricoles et le développement de filières de qualité
- Mettre en œuvre les politiques de l'environnement, de l'aménagement, de l'urbanisme, du logement, de la construction et du transport sur le département
- Prévenir les risques naturels

L'article 3 du décret du 3 décembre 2015 décline la totalité des missions assignées à la DDT. Il est disponible en annexe 2.

En matière d'urbanisme, la DDT a donc un rôle régalien, de contrôle de légalité vis-à-vis des collectivités (procédures d'élaboration et contenu des documents de planification, contrôle des actes d'urbanisme et de la fiscalité, respect des mesures environnementales...) et aussi un rôle d'accompagnement aux collectivités, dans la réalisation de leurs projets de développement. Ce rôle d'accompagnement de la DDT s'inscrit dans le cadre du Nouveau Conseil au Territoire : la DDT fournit une aide administrative dans le montage de dossiers (c'est-à-dire qu'elle met en place une ingénierie administrative de projet, pour raccourcir les délais d'instruction), et favorise la mise en place de partenariats pour la réalisation de projets cohérents avec les politiques publiques prioritaires de ses Ministères¹⁰(l'annexe 3 présente de façon plus détaillée la notion de Nouveau Conseil aux Territoires). Ce rôle de conseil et d'accompagnement est important notamment pour les territoires ruraux, ne disposant pas forcément de l'assistance d'une Agence d'Urbanisme, d'un CAUE, ou d'un Parc.

2) Organisation de la DDT du Puy-de-Dôme

La DDT 63 est composée d'environ 230 agents, répartis sur deux sites et dans six services (voir organigramme ci-contre, figure 1). De plus, la Direction compte aussi trois agences locales, plus proches des élus, qui sont situées à Thiers, Issoire et Riom. Les six services sont :

- Un secrétariat général

¹⁰ *Le Nouveau Conseil aux Territoires*, Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, novembre 2014, 2 p.



Direction Départementale des Territoires du PUY-DE-DOME

Organigramme

Courriel : ddt@puy-de-dome.gouv.fr
Site Internet : www.puy-de-dome.gouv.fr

Janvier 2015

Direction, SG, SHRU, SPAR
7 rue Leo Lagrange, 63033 Clermont-Ferrand cedex 1
Tel : 04 73 43 16 00 - Fax : 04 73 43 16 22

SET, SEEF, SEA
Site de Marmilhat -16 rue Aimé Rudel, BP 43, 63370 Lempdes
Tel : 04 73 42 14 14 - Fax : 04 73 42 16 70

DIRECTION
Tel : 04 73 43 16 21
Fax : 04 73 43 16 22

Directeur - Armand SANSEAU
Directeur Adjoint
Didier BORREL
Mission Expertise et Développement Durable
Charles CANN

Architecte conseil
Jean-Paul SCALABRE
Paysagiste conseil
Gilles AMPHOUX

Secrétariat Général
SG
Tel : 04 73 43 17 18
Fax : 04 73 43 16 22

- Chef du service
Alfred GROS
- Ressources Humaines
Formation Communication
Jenny RUGGIERO
- Gestion Organisation
Moyens
Nathalie FERRIN BREUIL
- Mission ressources
documentaires
Jean LE BLANC

**Service Économie
Agricole**
SEA
Tel : 04 73 42 14 53
Fax : 04 73 42 16 80

- Chef du service
Nicolas VENTRE
- Gestion des Aides aux
Exploitations
Sylvie TABOURIN
- Droit d'Exploiter et
Foncier
Michelle BELZIT
- Installation,
Gestion des Droits et des
Interventions de Crise
Caroline ALVAREZ
- Modernisation et
Développement Durable
des Exploitations
Monique PICHORE

**Service Eau
Environnement Forêt**
SEEF
Tel : 04 73 42 14 19
Fax : 04 73 42 16 70

- Chef du service
Béatrice MICHALLAND
- Mission Avis
environnementaux
Tel : 04 73 42 14 22
Laurent HEILIGENSTEIN
- politique Territoriale de l'Eau
Tel : 04 73 42 14 38
Jean OBSTANCIAS
- poles de l'Eau
Tel : 04 73 42 14 53
William ROUZAIRE
- Forêt - Chasse,
Espaces Naturels
Tel : 04 73 42 15 34
Xavier PINEAU

**Service Expertise
Technique**
SET
Tel : 04 73 42 14 58
Fax : 04 73 42 16 70

- Chef du service
Nicolas HARDOUIN
- Cycle Durable de l'Eau
Corinne PIERRAT
- Aménagement Durable,
Ecoquartiers et Accessibilité
Didier MOUTON
- Constructions Publiques
Christophe DELISLE
- Qualité de la Construction
et Efficacité Energétique
Robert TELLOT
- Mission Sécurité
Jean-Luc BION

**Service Habitat
Rénovation Urbaine**
SHRU
Tel : 04 73 43 16 91
Fax : 04 73 43 19 63

- Chef du service
Jean-François HOU
- Evaluation des Besoins
en Logements
N.
- Développement de
l'Offre d'Habitat Public
Catherine PAULA
- Rénovation Urbaine
Joël ARFEUILLE
- Amélioration du Parc Privé
et Lutte contre l'habitat
Indigne
Jennifer CAINE

**Service Prospective,
Aménagement - Risques**
SPAR
Tel : 04 73 43 16 41
Fax : 04 73 43 17 60

- Chef du service
Lisa WILLIAMS
Adjoint
N.
- Prévention des Risques
Guillaume DIOU
- Mission Stratégie locale de
gestion des risques d'inondation
Cindy BENNET
- Planification
Grand Clermont
Laurence PAQUET
Territoires ruraux
Léonard PONAMALE
- Pilotage Droit des Sois et
fiscalité de l'urbanisme
Elisabeth PILLAT
- Centre instructeur ADS
Pascale DUPRE (par intérim)

AGENCES

Combrailles Nord-Limagne
Laurence RICHY-MOURE

15 rue Eugène Gilbert - BP 50029
63201 RIOM Cedex
Tel : 04 73 64 64 00
Fax : 04 73 64 64 19

Livradois - Forez
Christine LECHEVALLIER

10 bis rue de Barante - BP 5
63301 THIERS
Tel : 04 73 51 79 80
Fax : 04 73 51 79 86

Val d'Allier-Sancy
Pierre MOREL

22 avenue Jean Jaurès - BP 50087
63502 ISSOIRE Cedex
Tel : 04 73 89 85 00
Fax : 04 73 89 85 01

■ **Connaissance territoriale**
Analyse territoriale et
prospectives
Pierre-François DELOULME
Guillaume FAVRE

■ Géomatique
Vincent THENARD

■ Mission Publicité - CDAC
Jean-André SULLY

Figure 1 : Organigramme de la DDT

- Un Service Economie Agricole : il gère le paiement des aides découlant de la Politique Agricole Commune (PAC), accompagne l'installation et à la modernisation des exploitations, contrôle les structures et les droits à produire.
- Un Service Eau, Environnement et Forêt : il met en place et assure le suivi des mesures de protection des milieux, tient le rôle de police de l'eau, et des installations classées (notamment en ce qui concerne la gestion des déchets).
- Un Service d'Expertise Technique : il assure le respect des normes accessibilité, assure le suivi du patrimoine immobilier de l'Etat, pilote l'activité de conseil aux territoires, et vient en appui à la police de l'eau.
- Un Service Habitat et Renouvellement Urbain : il met en œuvre la politique de l'Habitat (lutte contre la vacance et l'indignité des logements, veille et observation...) et gère les fonds alloués au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)¹¹, via l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU).
- Un **Service Prospective, Aménagement et Risques** : qui comporte plusieurs bureaux :
 - un Pôle Risques, qui pilote l'élaboration des Plans de Prévention des Risques naturels et miniers, effectue de la veille et la cartographie des risques
 - Un Pôle Planification, qui apporte son expertise aux communes relativement aux documents d'urbanisme (SCoT, PLU, PLUi) et en contrôle la légalité.
 - Un pôle Droit des sols et fiscalité de l'urbanisme, qui contrôle la légalité des autorisations d'urbanisme pour les communes membres d'un EPCI de moins de 10 000 habitants¹².
 - Un pôle d'Urbanisme Commercial et de Publicité, qui donne un avis sur les dossiers passant en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) et suit l'application des règlements de publicité.
 - Un pôle géomatique, pour la collecte de données et la production de cartes pour la DDT
 - Un pôle **Analyse Territoriale et Prospective (ATP)**, au sein duquel s'est effectué le stage sur les friches urbaines. Composé de deux chefs de projets et de deux chargées d'étude, il a plusieurs missions, dont :
 - la production de « Regards de l'Etat » sur les SCoT et de « Notes d'Enjeux » sur les PLU(i), dans le cadre de « l'association de l'Etat » (selon l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme, l'Etat, avec d'autres structures, est associé à l'élaboration des SCoT et PLU). Les Regards de l'Etat et les notes d'enjeux sont facultatifs et sont donnés aux syndicats mixtes et communes préalablement à la validation des SCoT et PLU(i) ; ils font ressortir des enjeux pour le territoire d'application et soumettent des préconisations en regard des politiques de l'Etat.
 - l'analyse de la consommation d'espace dans les documents d'urbanisme, pour présentation à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)¹³

¹¹ Le NPNRU vise à l'amélioration des conditions de vie dans les Quartiers Prioritaires (QP, ex ZUS - Zones Urbaines Sensibles), quartiers où la pauvreté est la plus forte, et où les habitants ont aujourd'hui le plus de mal à se loger correctement, à accéder aux services publics ou à des transports de qualité et fiables. Ainsi 200 QP d'intérêt national et 200 d'intérêt régional ont été sélectionnés fin 2014, et un fonds de 5 milliards d'euros a été débloqué pour l'ANRU sur la période 2014-2024.

¹² La loi A.L.U.R. a mis fin, à compter du 1 juillet 2015, à la mise à disposition des services de l'Etat pour l'instruction des autorisations d'urbanisme pour toute commune compétente membre d'une intercommunalité de plus de 10 000 habitants.

¹³ La CDPENAF est un des outils de la stratégie de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles, naturelles et forestières. Tous les dossiers d'élaboration de documents d'urbanisme avant leur validation ou de demande d'autorisation d'urbanisme sont soumis à consultation auprès de la CDPENAF. Instaurée par la loi LAAAF, elle remplace la Commission Départementale de Conservation des Espaces Agricoles (CDCEA).

la réalisation d'études thématiques : une étude est par exemple en cours sur les potentiels de revitalisation des centres-bourgs ou sur la densité (il s'agit de promouvoir des opérations d'aménagement denses et de qualité).

D) Un stage pour initier la réflexion sur les friches urbaines

1) Les différentes missions initiales du stage

Les deux chefs de projet du bureau ATP sont à l'initiative de cette étude sur les friches urbaines, qu'ils encadrent conjointement. Il a été décidé de la mener sous forme d'un stage, d'une durée initialement proposée de trois à quatre mois.

Le sujet initial comportait quatre missions distinctes, inscrites dans la fiche de proposition de stage :

- Produire une **définition de la notion de friche** et définir les caractéristiques à retenir pour déterminer si un terrain peut être considéré comme une friche
- Déterminer une **méthodologie pour cartographier** les friches
- Rechercher des **outils** d'aménagement et des outils juridiques permettant le réinvestissement de ces espaces.
- Vérifier la pertinence de la définition élaborée et tester les outils trouvés sur le Grand Clermont.

Nous voyons qu'il s'agit là de missions générales, qui ont été affinées et déclinées par la suite en objectifs.

De plus, la notion de guide méthodologique n'était pas initialement évoquée : Il était alors plutôt question d'une « **boîte à outils** », c'est-à-dire, **d'un recueil de textes réglementaires, de procédures juridiques, d'outils opérationnels et de documents de planification** pouvant intervenir, d'une façon ou d'une autre, dans l'acte de reconversion de friches. Une boîte à outil s'apparente donc plus à une liste d'outils de reconversion plutôt qu'à un réel guide méthodologique (ce vers quoi nous avons décidé de tendre par la suite).

Une extension de la durée du stage a été acceptée, il a donc fallu remanier une première fois les missions au regard de ces deux mois supplémentaires. Il a été convenu d'approfondir le volet « recensement » en élaborant une méthodologie de cartographie des espaces en friche, de l'appliquer sur le Grand Clermont et de produire un atlas caractérisant les friches identifiées.

A ce stade, la priorité était donc donnée au recensement plutôt qu'à la création d'une boîte à outil.

La cible de l'étude a été fixée dès le début : les éléments apportés à l'issue de ce stage doivent pouvoir servir aussi bien aux élus locaux lors du montage de leur projet qu'en interne à la DDT.

2) Méthodologie de définition du sujet

2.1 Défrichage du sujet

Partant des objectifs initiaux fixés par le bureau ATP de la DDT, il a fallu s'approprier le sujet, en définir le contenu et ses limites, pour en affiner les objectifs.

Il se trouve que l'Agence d'Urbanisme de Clermont Métropole lançait elle aussi de son côté une étude sur les friches urbaines. Un dialogue régulier entre les deux structures a permis de définir les attentes et les besoins de chacun, de cerner le contexte et donc les objectifs sensiblement différents dans lesquels s'inscrit chacune des deux études et malgré tout de se coordonner et se répartir les thématiques à traiter au sein même de la notion générale de friche urbaine. (Les missions de l'Agence d'Urbanisme figurent en annexe 4). Nous reviendrons dans la partie 3 sur la coordination entre les deux structures.

En ce qui concerne le stage effectué au sein du bureau ATP de la DDT, trois temps ont permis l'élaboration d'une problématique de travail et de clarifier les objectifs à atteindre à l'issue du stage : une phase de lecture documentaire, une phase de questionnement sur les friches urbaines et la mission de stage, et enfin une phase de dialogue avec l'Agence d'Urbanisme.

- La première phase de recherche bibliographique a permis de connaître la quantité et la nature des documents publiés sur le sujet, de nature diverse tels que :

- articles de recherche
- documents publiés par des aménageurs privés, relatifs à des thèmes précis (la dépollution des friches, la biodiversité dans les friches urbaines, la gouvernance du renouvellement urbain...)
- documents méthodologiques publiés par des institutions publiques, souvent appliqués à un territoire
- mémoires de fin d'études, analysant une opération de reconversion spécifique
- documents traitant plus ou moins directement de la question des friches urbaines dans le Puy-de-Dôme (SCoTs, publications de l'Agence d'Urbanisme)

Les recherches bibliographiques ont fait ressortir le fait que certains thèmes relatifs aux friches sont peu ou pas abordés, pour lesquels un besoin d'information existe pourtant. L'étude menée par la DDT aura donc aussi pour but de combler quelques-unes de ces lacunes, en proposant notamment une démarche méthodologique générale de reconversion des friches, peu évoquée dans la littérature.

- Une deuxième phase, de questionnement, a permis de prioriser les thèmes en rapport avec le sujet, de s'assurer que tous les aspects ont été pris en compte. Le questionnement s'est organisé autour de neuf grands thèmes, eux-mêmes déclinés en questions (pouvant comporter des sous-questions). Les grands thèmes sont les suivants : Qu'est-ce qu'une friche ? Quels problèmes génèrent-elles ? Comment anticiper leur formation ? Comment les repérer ? Sous quel angle réinvestir ? Avec quels outils ? Quelle gouvernance opter ? Comment aborder la question des coûts ? Quels exemples promouvoir ?

Une fiche sous forme d'arbre de questionnement a été réalisée, les branches principales représentant les thèmes essentiels à aborder (annexe 5).

- L'Agence d'Urbanisme de Clermont Métropole a engagé un stagiaire sur une durée de cinq mois pour traiter le recensement cartographique des friches urbaines. Après discussion en interne à la DDT puis entre les deux structures, le choix a été fait de modifier le sujet du stage de la DDT : il a été convenu que la DDT adaptera la méthode de recensement de l'Agence à son propre territoire de compétence : le Puy-de-Dôme.

Le volet cartographique exprimé dans les objectifs initiaux a ainsi été en grande partie remplacé par une phase de benchmarking : recherche et analyse d'exemples départementaux de réinvestissement de friches.

Au regard de ces nouvelles attentes, et à l'aide des résultats des recherches bibliographiques et du questionnement, une problématique a été formulée comme suit :

« Comment inciter les pouvoirs locaux à entamer une démarche de réinvestissement de leurs friches urbaines ? » avec comme sous questions :

- Comment démontrer l'importance et les enjeux liés aux friches urbaines (et quels sont-ils) ?
- Comment repérer ces friches ? (traité par l'agence d'urbanisme et non par la DDT)
- En quoi le rôle des élus est-il fondamental dans la dynamique à amorcer ? (quel est ce rôle) ?
- Quels sont les outils de réinvestissement des friches pouvant être mis à leur disposition ?
- Sous quelle forme présenter et promouvoir ces outils ?

2.2 De la boîte-à-outils au guide méthodologique :

Les recherches documentaires ont mené au constat qu'une boîte à outils telle qu'entendue précédemment, c'est-à-dire un recueil d'outils, n'est pas la forme la plus adaptée au sujet et ne permet pas de répondre correctement à la problématique posée. En effet, il en existe déjà un certain nombre, sur des sites spécialisés (CERTU, MEDDE, Ademe...) et le besoin des élus se situe plutôt en amont. Il semble plus utile d'élaborer un document illustré qui apporte des indications

méthodologiques générales, selon une logique de démarche de projet de réinvestissement d'une friche, sous un format plus pédagogique, avec une vocation d'incitation à l'action plus affirmée.

Le guide méthodologique constitue donc un repère pour tout élu local qui aurait une friche sur son territoire et envisagerait de la réinvestir :

- Incitation à se lancer dans un projet de reconversion de friche urbaine
- Aide à la définition du projet (diagnostics, scénarii d'aménagement)
- Indication sur les acteurs à impliquer
- Aide au montage financier
- Aide à la réalisation opérationnelle
- Aide à la valorisation du projet (communication, indicateurs de suivi et d'évaluation)
- Apport de références grâce à des exemples locaux analysés et illustrés

Il s'agit d'un support de connaissances intermédiaires, pouvant permettre de faire le lien entre les élus, qui connaissent leur territoire et qui en ont une approche généraliste et les experts, spécialistes d'un domaine (architecture, dépollution des sols...).

Le guide doit amener les élus à se poser des questions, à réfléchir sur leur territoire, ses caractéristiques et ses enjeux. L'état d'esprit est le suivant :

- Identification d'un problème (exemple : identification de nombreuses friches polluées sur la commune)
- Compréhension de son origine (par exemple : territoire spécialisé dans un type d'industrie, déclin de la production, à partir de quand et pourquoi ?)
- Comment le résoudre ? (l'activité peut-elle être relancée ou non ? un nouvel usage peut-il être affecté au bâtiment ou au terrain, et si oui le(s)quel(s) ? faut-il dépolluer le site et si oui comment et à quel coût ?)
- Quels sont les acteurs à impliquer / associer dans la démarche ?

Il semble de plus que la DDT, en tant qu'institution, soit plus proche de ses missions comme accompagnateur stratégique et méthodologique que comme accompagnateur opérationnel.

L'idée de la boîte-à-outil a donc fait place à celle du guide méthodologique.

2.3 Les missions finalement fixées au stage

Les missions du stage ont donc été rapidement remaniées, en réponse à la problématique et un calendrier de travail a été établi (les durées indicatives sont notées entre parenthèse):

- Production d'une **définition de la notion de friche** et définition des caractéristiques à retenir pour déterminer si un terrain peut être considéré comme une friche (avril - mai)
- Présentation **d'opérations de reconversion** terminées sur le département, pour illustrer le guide (mai - juillet).
- Elaboration du **guide méthodologique** « Réinvestissement de friches urbaines » (juillet - septembre)
- Mise en œuvre sur le Puy-de-Dôme de la méthode de recensement élaborée par l'Agence d'urbanisme des friches urbaines établie sur le Grand Clermont (août - septembre).

3) Méthodologie d'élaboration du guide méthodologique

3.1 Comparaison avec d'autres guides existants

Quelques autres guides méthodologiques traitant des friches urbaines ont pu être trouvés à l'issue des recherches bibliographiques, il a donc été nécessaire de se baser sur ces guides existants, comprendre leur construction, leurs points forts et leurs points faibles. Pour cela, une grille de questions a été élaborée pour la lecture de ces guides :

- Pourquoi ce guide a-t-il été produit ? Dans quel contexte ?
- Quand a-t-il été publié ?
- Qui a produit ce guide ? Qui a collaboré à sa rédaction ?

Sur quel territoire s'applique-t-il ? / A quel(s) territoire(s) s'adresse-il ?
Quelle est la cible du guide ? À quels acteurs / structures s'adresse-t-il ?
Quelle est le public cible du guide ? À quels acteurs / structures s'adresse-t-il ?
A quelles grandes questions le guide répond-il ?
Ce guide fait-il référence à un recensement des friches réalisé au préalable ?
Présente-t-il des exemples de reconversion locaux ?
Quel est le plan du guide ?
Ce guide s'appuie-t-il sur des schémas décisionnels / des schémas méthodologiques pour construire son argument ?
Quelle est la forme du guide ? (nombre de pages, présence et d'éléments graphiques ? utilisation interactive ? renvoi à des sources extérieures ? présence et nombre de schémas explicatifs ?)
Que semble-t-il manquer au guide ?

A partir de ces réponses, il a été possible de poser les objectifs, le format et la cible du guide élaboré par la DDT 63.

3.2 Objectifs du guide et définition du format

Comme indiqué dans l'introduction, cinq objectifs ont été cernés pour le guide :

- Porter à connaissance des acteurs du territoire les valeurs et les recommandations de l'Etat
- Alimenter la réflexion sur ce qu'est une friche urbaine et les enjeux de sa reconversion
- Renforcer la coopération entre acteurs du territoire
- Valoriser les opérations de reconversion existantes sur le Puy-de-Dôme
- Accompagner les élus dans leurs démarches de reconversion

Pour cela, il s'agit de trouver une forme qui réponde aux exigences suivantes :

- Guide facilement diffusable
- Guide facilement utilisable par les élus
- Guide interactif (comportant des renvois entre notions, une table des matières complète...)
- Possibilité de mise à jour (de nouveaux exemples à rajouter, existence d'une nouvelle subvention...)

3.3 Cible du guide

Comme évoqué précédemment, le guide s'adresse directement aux élus locaux, avec comme vocation de constituer une aide, un repère tout au long du projet de réinvestissement.

Pour adapter le discours du guide et impliquer au mieux les acteurs concernés par des projets de réinvestissement de friches, il a fallu définir un échelon d'intervention préférentiel : les lectures bibliographiques, confirmées par les entretiens effectués auprès des acteurs de terrain, ont désigné les communes et les intercommunalités comme l'échelon d'intervention le plus pertinent. Le guide s'adresse donc en priorité à ces structures, mais peut tout de même constituer une référence pour les élus régionaux et départementaux désireux de se lancer dans la démarche.

De plus, le guide pourrait être utile en interne pour les agents de la DDT (surtout les agences locales mais aussi les services de Planification, de Renouvellement Urbain, Aménagement commercial et Habitat). Les agents pourraient utiliser ce support pour communiquer avec les élus pour les accompagner dans leurs projets, et éventuellement, intégrer quelques indications de méthode fournies dans le guide dans leurs notes d'enjeux.

4) Hypothèses de travail

Des hypothèses de travail ont été posées au fur et à mesure de la définition du sujet. Elles servent en premier lieu de bases pour orienter l'étude et permettront d'apporter des éléments de réflexion à la démarche, de remettre régulièrement en question les avancées et d'élargir les débats possibles. Les présupposés à l'étude sont les suivants :

- Le concept de « friche » n'est pas un concept stabilisé, communément défini.

- Les élus locaux manquent d'outils pour faire face à la problématique friche sur leur territoire
OU BIEN : il existe bien des outils face à cette problématique mais ils sont peu connus des élus ou difficilement mobilisables

Dans tous les cas :

- Les élus ont besoin d'un guide pour les accompagner tout au long de leur projet de réinvestissement de friches.
- La DDT est l'acteur pertinent pour mener ce travail d'accompagnement
- Le contenu et le format du guide peuvent être adaptés aux besoins des agents et des élus

Ces hypothèses, qui ont servi de fil rouge tout au long de l'étude, seront débattues (confirmées, remises en question, réadaptées) en fin de rapport, aux regards de six mois de recherche et d'entretiens.

Nous constatons que les missions fixées pour le stage ont évolué au cours des premières semaines : le volet cartographique a été en grande partie remplacé par une étape de recherche d'exemples afin d'illustrer et d'appuyer le guide méthodologique. Ce dernier a pris une importance prépondérante dans la définition des objectifs de l'étude et a été désigné comme outil essentiel, permettant d'inciter les élus à entreprendre des opérations de reconversion de friches urbaines.

L'incitation à l'action repose avant tout sur la bonne compréhension des uns et des autres du sujet d'étude : _critères de caractérisation des friches urbaines, typologie, et surtout impacts de ces friches sur le territoire. Il s'agit là du premier objectif fixé au guide : porter à la connaissance des élus locaux et des agents DDT la définition d'une friche urbaine et amorcer une réflexion plus globale sur la notion (à partir de quand un terrain devient-il une friche ? quand cesse-t-il de l'être ? Quelle est la différence entre « en friche » et « vacant » ? Pourquoi réinvestir une friche ? ...)

PARTIE 2 : Elaboration d'un guide méthodologique : une démarche de réflexion permettant d'appréhender la notion de friche

A) Méthodologie de définition des friches

Comme il le sera expliqué dans le paragraphe suivant, il n'existe pas de définition commune et universelle de la notion de friche. La première étape du travail a donc consisté en l'élaboration, et la justification d'une définition du concept de friche urbaine et de l'impact de ces dernières sur le territoire.

La méthodologie d'étude sur ce point a donc été décomposée en plusieurs phases : une phase de lectures bibliographiques et une phase d'entretiens, dits « exploratoires ».

1) Une première définition élaborée à partir de lectures bibliographiques

Pour cela, les outils de la recherche bibliographique ont été utilisés : le moteur de recherche le plus efficace a été « Google Scholar ». De nombreux mots-clefs ont été introduits pour obtenir une liste de références complète et formant un ensemble cohérent. Une première recherche générale a été menée avec les mots clefs suivants : « friches urbaines », (« renouvellement urbain » « friches »), puis une recherche plus spécifique a été menée avec les expressions : « friches industrielles », « réinvestissement friches » « pollution site » « reconversion terrain ». Le choix d'une référence s'est ensuite effectué en tenant compte de la date de parution de l'article/ouvrage, de la qualification des auteurs, du nombre de fois où le document a été cité par d'autres sources, de la facilité à obtenir l'intégralité de l'article.

D'autres sources plus spécialisées ont été utilisées pour compléter le dossier bibliographique, telles que Légifrance, La Gazette des Communes, Géocarrefour. L'ensemble des références choisies est de

littérature francophone (française et suisse). La question s'est posée de chercher aussi des sources en anglais. Cependant, la spécificité des acteurs et de l'organisation territoriale française et l'abondance de littérature francophone m'a convaincue de ne pas élargir mes lectures à l'échelle internationale. Une recherche rapide en anglais a été effectuée, pour l'enrichissement personnel : les mots « Brownfield » et « urban wasteland », traductions de « friche » sur le traducteur TermSciences, ont ensuite été entrés dans la base de données ScienceDirect.

Les définitions utilisées par chaque source ont été compilées, comparées et la spécificité du document (qualification de l'auteur, thématique d'étude, territoire d'application) a été analysée en regard de la définition produite.

Une synthèse documentaire a été réalisée, elle a permis de résumer l'état d'avancement des réflexions sur le sujet, de comparer les définitions produites ainsi que les blocages au réinvestissement évoqués.

A partir de ces lectures, une première définition des friches a été élaborée, en distinguant les critères généraux, caractéristiques de toutes les friches urbaines (abandon de l'activité, insertion dans le tissu urbain), des critères sur lesquels il peut y avoir des divergences entre les sources (état de pollution avéré, dimension minimale de 2 000 m², par exemple).

2) Des entretiens « exploratoires » pour tester l'esquisse de définition

Des entretiens exploratoires ont été ensuite menés, en interne à la DDT, dans plusieurs services pour confirmer/infirmier la première définition des friches élaborée et recueillir la vision de chacun sur les enjeux de reconversion.

Voici une liste des services et bureaux interrogés en interne :

- Service Renouvellement Urbain
- Service Risques
- Service Urbanisme commercial
- Service Analyse Territoriale et Prospective (définition soumise et affinée auprès des maîtres de stage)
- Service Planification

La diversité des thématiques abordées par les agents interrogés a permis d'enrichir la réflexion, de remettre en question certains choix et de rajouter de nouvelles interrogations à éclaircir.

La définition ainsi validée a été de nouveau soumise à d'autres acteurs : cette fois-ci, des professionnels extérieurs à la DDT, lors de la phase active d'entretiens menée de juin à juillet (voir paragraphe correspondant).

B) Qu'est-ce-qu'une friche urbaine ?

1) Une définition variable selon les acteurs

Il s'avère qu'il n'existe aucune définition exhaustive et commune à tous les acteurs ayant étudié le sujet (cela peut s'expliquer par la diversité des contextes urbains corrélée à la diversité des friches elles-mêmes). De ce constat vient celui de la difficulté à repérer les friches sur un territoire, repérage nécessaire préalablement à la mise en œuvre de démarches préventives et de requalification.

Il est important de rappeler en premier lieu que nous nous intéressons aux friches urbaines, donc en milieu urbain, c'est-à-dire, situées dans un « *tissu continu de surfaces artificialisées recouvrant la quasi-totalité du sol* »¹⁴.

¹⁴ *Friches, au cœur du renouvellement urbain, les communautés urbaines face aux friches*, Communauté urbaines de France et Caisse d'Épargne, 2010, 211p

Selon la majorité des documents produits, les caractéristiques principales à retenir pour définir les friches sont la cessation de leur activité, leur superficie au sol (dimensions du terrain) et le type de la friche (industrielle, culturelle...).

Il est possible de préciser ces caractéristiques en fixant une durée de vacance ou une dimension de terrain minimales en deçà desquels les friches ne se prêtent pas à des opérations de réhabilitation. Si, en effet, le critère principal d'absence d'activité s'impose, la durée de vacance du site ne fait pas l'unanimité selon tous les acteurs ayant étudié le sujet. Pour la DREAL Picardie¹⁵ ainsi que pour la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Haut-Rhin¹⁶, un temps de vacance de 2 ans semble un caractère récurrent des friches et souligne une absence de projet en réflexion sur le site. L'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France (IAURIF) définit une vacance minimale de 1 an.

Un critère de dimension minimale peut-être fixé en plus du critère de temps de vacance. Mais là encore, le seuil varie selon les sources : il s'agit d'une emprise au sol de plus de 2 000m² et d'une surface de bâti de 500m² minimum pour la DDT du Haut-Rhin³. L'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France, quant à lui, considère un terrain vacant comme une friche à partir de 5 000m² d'emprise au sol. La DREAL Picardie, elle, est plus modeste et définit une friche à partir de 300m² au sol² : elle considère que même les friches de taille réduite peuvent représenter des opportunités pour des opérations de renouvellement urbain.

Nous pouvons ainsi remarquer que le seuil défini pour une friche peut prendre une dimension stratégique selon l'acteur s'emparant de la question. En effet, une surface même réduite en friche peut représenter un enjeu considérable pour une commune (notamment en termes de discontinuité du bâti¹⁷) alors qu'une structure agissant sur un plus grand territoire, une région par exemple, ou un investisseur privé, aura tendance à s'intéresser à des espaces de dimension plus importante, pour rentabiliser des actions d'ampleur.

2) La définition choisie par la DDT

2.1 Une définition générale

Il a été convenu de garder une définition très générale des friches, ce qui permet d'inclure un grand nombre de terrains dans l'étude. De plus, comme aucun recensement n'est encore disponible sur le territoire, nous n'avons qu'un ordre d'idée approximatif des surfaces mutables et des types et localisation de friches présentes sur le département.

La définition élaborée est la suivante :

Une friche urbaine est un terrain, bâti ou non, dont l'activité a cessé, inséré dans le tissu urbain. Identifiable par son délaissement, elle est caractérisée par une typologie, un temps de vacance et une superficie (dimension du terrain et emprise au sol pour un bâti).

Les indicateurs de temps de vacance et de superficie sont propres à chaque typologie, et peuvent être précisés selon la volonté politique et les projets d'aménagements voulus. Par exemple, une friche industrielle aura tendance à concerner des terrains de plus grande surface, vacants depuis plus

¹⁵ *Guide méthodologique pour le suivi des friches en activité en Picardie*, DREAL Picardie, année inconnue, 62p.

¹⁶ *L'observatoire des friches du Haut-Rhin, présentation générale*, Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin, 2009, 27p.

¹⁷ La discontinuité du bâti est, entre autre, le résultat de constructions par opportunisme, d'étalement urbain et de nouveaux modes architecturaux. Elle provoque une lisibilité moins directe de la rue, immobilise des espaces non bâtis, renvoie une image déstructurée de la ville et peut même aller jusqu'à déstructurer réellement les pôles urbains et les paysages.

longtemps qu'une friche commerciale. Il n'est donc pas judicieux d'arrêter un temps de vacance et une dimension dans la définition générale du concept de friche.

Par délaissement, nous entendons l'état manifeste d'abandon du site, qui se traduit par une dégradation visible de son état (délabrement du bâti, végétation anarchique...).

Pour préciser la définition de friches urbaines, il a fallu définir ce qui est entendu par « urbain » : un repérage cartographique¹⁸ des zones considérées comme urbaines a été effectué et a servi de référence pour le stage, en particulier pour vérifier si un exemple de friche connu pouvait effectivement être considéré comme friche urbaine. Les figures 2 et 3 ci-contre illustrent ce repérage cartographique.

L'état de friche diffère donc de l'état de vacance : La notion de vacance renvoie généralement à une temporalité plus courte, et à un état qui peut être non permanent (notion de saisonnalité) ainsi qu'à un abandon qui peut être partiel : un appartement vacant dans un immeuble, un local vacant dans grand magasin... L'état de friche, lui, renvoie à un terrain dont l'activité principale et officielle a totalement cessé, sur la totalité de sa superficie et pendant la totalité de son temps de veille. Par « temps de veille », il est entendu le moment temporaire, de durée variable, qui succède l'apparition de la friche (c'est-à-dire quand la dernière activité s'arrête sur le terrain) et qui précède le temps du projet¹⁹. Bien qu'une durée minimale d'abandon n'ait pas été fixée à priori, le temps de veille de la friche renvoie à une durée plutôt longue (de l'ordre de 2 à x années).

2.2 Les différents types de friches

Le tableau en annexe 6 récapitule ces différents types de friches, leurs caractéristiques et leur formation. En voici un résumé :

- Friches industrielles : la friche industrielle se caractérise par un espace bâti ou non, dont l'activité de transformation de matières premières a été abandonnée³. E. Rey, architecte-urbaniste et professeur à l'école polytechnique fédérale de Lausanne, ajoute que ces sites, apparus au début des années 50, ont proliféré au début des années 80, et ce particulièrement dans certaines régions de France spécialisées dans un type d'industrie ou d'anciens bassins miniers, telles que le Nord-Pas-de-Calais ou l'Alsace-Lorraine. Ils sont souvent bien insérés dans le milieu urbain et peuvent présenter un intérêt patrimonial²⁰. Ces sites représenteraient des enjeux majeurs en termes de reconversion (terrains le plus souvent de dimension importante et fortement pollués).
- Friches artisanales et commerciales : elles représentent le deuxième gisement de friches en nombre sur le territoire national. Il s'agit de locaux, bâtiments, bureaux, commerçants ou artisanaux désaffectés, (ou des terrains nus ayant accueillis ces locaux), qui peuvent être de petite surface, situés en cœur de ville, normalement réinvestis relativement rapidement, ou de grands ensembles regroupés, de type zone commerciale périphérique.
- Friches militaires : Les Armées sont en France l'un des principaux propriétaires fonciers⁴. Les friches militaires sont des espaces et bâtiments, propriétés du Ministère de la Défense, qui peuvent avoir été des écoles et bases militaires, installations défensives, terrains d'entraînement.
- Friches infrastructurelles : liées à l'éducation, à la culture et aux loisirs, liées à la religion, liées à la santé, à l'administration, au tourisme et aux transports.

¹⁸ La couche cartographique sous Qgis représentant l'occupation du sol sur le département, réalisée par le bureau cartographique du Service Planification Aménagement et Risques, en 2015, identifie selon la continuité du bâti, les zones considérées comme urbaines.

¹⁹ *Temps de veille de la friche urbaine et diversité des processus d'appropriation: la Belle de Mai (Marseille) et le Flon (Lausanne)*, Lauren Andres, Géocarrefour, vol. 81/2, 2006, 9 p.

²⁰ *Régénération des friches urbaines et développement durable, vers une évaluation intégrée à la dynamique de projet*, Emmanuel Rey, 2012, 293p.

A titre indicatif, nous considérons comme friche urbaine une friche située dans le secteur gris.

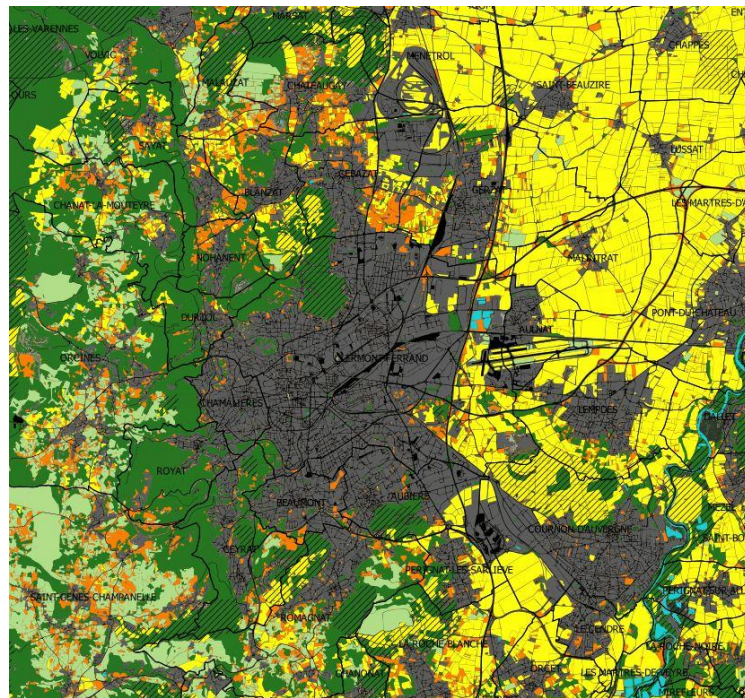


Figure 2 : L'occupation des sols sur Clermont-Ferrand



Figure 3 : Focus sur la vallée des usines à Thiers (gauche) et la friche du Couvent des Redemptoristes à Riom (droite).

	terres arables déclarées à la PAC	Espaces agricoles
	prairies permanentes déclarées à la PAC	Terres arables déclarées à la PAC
	terrains agricoles non déclarés à la PAC	Autres terres déclarées à la PAC (prairies permanentes, estives)
	ilots forestiers	Espaces agricoles non déclarés à la PAC
	zones urbanisées	Espaces forestiers
	Infrastructures de transport	Espaces urbanisés
	Espaces Naturels Remarquables	Infrastructures de transport
	Plans d'eau et cours d'eau	ENR - Espaces Naturels Remarquables (Natura 2000, ZSC, ZNIEFF I, APB, Réserves naturelles, ENS)
	autres	Cours d'eau, rivières, plans d'eau
	terres arables PAC dans ENR	Autres
	ilots forestiers dans ENR	
	zones urbanisées dans ENR	
	Plans d'eau et cours d'eau en ENR	
	prairies permanentes PAC et ENR	

- Friches portuaires : La forte diminution voire l'abandon du commerce par voie navigable depuis les années 50 a donné lieu à de nombreuses friches portuaires, aussi bien d'anciens ports fluviaux que des ports d'estuaires ou de pleine mer. Ce type de friches n'existe pas dans le Puy-De-Dôme, il n'a donc pas été intégré dans l'étude, ni dans le tableau ci-contre.

C) Quels enjeux liés au réinvestissement ?

Par réinvestissement, nous entendons les phases de planification et opérationnelle menant à l'installation permanente d'une nouvelle activité sur le site en friche.

Plusieurs avantages peuvent être retirés du réinvestissement des friches urbaines, et il convient d'insister sur ce point, car les coûts généralement très élevés de ces opérations confortent bien souvent les pouvoirs locaux dans une position d'immobilisme, avec un danger manifeste de dégradation du territoire en termes d'aménagement et paysage.

1) Une redynamisation du tissu économique local

L'Agence d'Urbanisme de Clermont Métropole souligne le gain d'attractivité pour la commune, le département ou la région : ce « *changement de regard des populations locales, des touristes et des investisseurs potentiels*²¹ » sur un site contribue à améliorer la vie et l'économie du territoire. Celui-ci sera plus à même de bénéficier de l'espace nécessaire pour répondre à ses besoins (implantation d'une zone d'activité, de nouveaux logements, création d'espaces verts...)

Des avantages fiscaux peuvent être retirés de l'implantation d'une nouvelle activité en lieu et place d'une friche : la collectivité pourra de nouveau percevoir des taxes d'habitation dans le cas d'une vocation résidentielle pour la friche, et, dans les autres cas, une taxe foncière. Les coûts d'entretien de ces bâtis vides (efforts de mise en sécurité minimum, gardiennage contre le squat...) ne seront plus d'actualité.

2) La préservation de l'environnement

En accord avec les objectifs de diminution de l'étalement urbain exposés précédemment, la reconversion des friches, associée à des efforts plus globaux, permet l'amélioration de la qualité environnementale des sols, air et eaux. La dépollution des friches restaurerait la qualité du sol et des nappes phréatiques. Enfin, L'ADEME rajoute que la requalification des friches pourrait répondre aux problématiques liées à la biodiversité en ville. Les friches sont souvent le lieu d'une faune et flore nocives pour les autres espèces et fortement invasives : les réinvestir pourrait être l'occasion pour s'interroger sur la place de la nature en ville, restaurer une biodiversité équilibrée et permettre l'élaboration de projets innovants durables²².

3) L'amélioration du cadre de vie

La présence de friches provoque une discontinuité dans le tissu urbain, qui pourrait être restaurée par des opérations de reconversion. De plus, le territoire sera plus à même de bénéficier d'une image dynamique et volontaire, ainsi que d'une infrastructure urbaine efficace et agréable.

Les opérations de réinvestissement de friche ont aussi pour but la mise en valeur patrimoniale, par la rénovation, la réhabilitation de bâtis à caractère architectural intéressant (ravalement des façades, mise en place d'activités culturelles et touristiques autour du lieu...)

Mais un point essentiel, et peut-être le but premier de la démarche, reste la restauration de la sécurité et de la salubrité dans la ville : en effet, nombre de ces lieux en déshérence menacent d'effondrement, de fuites, tout en étant accessibles et sans surveillance, ce qui peut inciter les

²¹ *Friches et espaces délaissés*, Agence d'Urbanisme et de développement de Clermont Métropole, 2014, 22p.

²² *Biodiversité & reconversion des friches urbaines polluées*, ADEME, février 2014, 10p.

occupations illégales (« squats ») et dangereuses pour ses occupants. Enfin, ces lieux peuvent être soumis à de fortes pollutions (amiante, métaux lourds, déchets enfouis...) et générer un fort danger pour la population environnante.

Enfin, entamer une démarche de réinvestissement de friches, c'est également contribuer au développement d'une identité propre au territoire, qui permet à la collectivité de se démarquer²³ par des projets innovants, par son implication dans le développement durable, dans un contexte où la compétition territoriale semble accrue.

Il apparaît donc essentiel que le guide véhicule et mette en avant ces différents avantages à la reconversion des terrains abandonnés.

D) Les différentes étapes de la vie d'une friche

Il peut être intéressant de connaître la succession d'évènements marquant la vie d'une friche. Cela apporte une première approche des démarches de réinvestissement, et peut donner des indications sur les leviers à activer pour accélérer ou valoriser un projet. La figure 4 ci-contre schématise la vie d'une friche.

Deux temps précèdent la période de friche, pendant lesquels des actions de veille doivent être menées afin de guetter des signaux laissant présupposer la formation d'une friche :

- Le temps de l'activité sur le terrain : des indicateurs comme le nombre d'emplois, le chiffre d'affaires, la fréquentation... doivent être définis et suivis pour anticiper...
- Le temps du déclin de l'activité : des mesures de soutien et de sauvegarde de l'activité peuvent être mises en place afin d'éviter l'état de friche, ou de réduire sa durée. Des investisseurs potentiels pourront être recherchés, des subventions accordées.

Un terrain est en friche entre la cessation effective de son activité et le début des travaux de reconversion (une parcelle en chantier montre qu'elle est le lieu d'un projet, donc non en friche) : il s'agit de la période T_0 à T_f . Néanmoins, avant que le terrain ne soit effectivement considéré comme friche, un certain laps de temps existe, la durée entre T_0 et T_i . Il s'agit du temps de formation de la friche, au-delà duquel il semble bien qu'aucun projet ne se manifeste sur le site (comme énoncé précédemment, la durée $T_i - T_0$ de 2 ans est couramment acceptée).

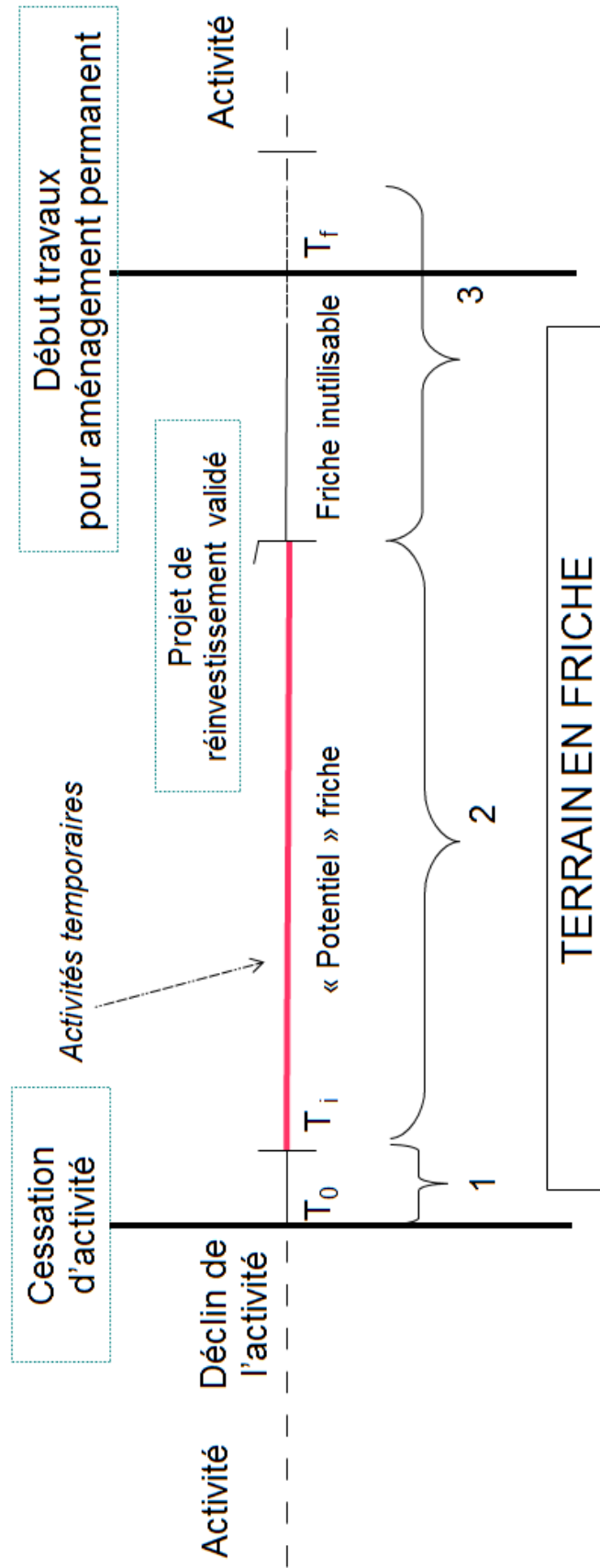
Entre T_0 et T_f , la phase qui intéresse les aménageurs est la phase du temps de veille de la friche, donc, la durée pendant laquelle le terrain attend sa vocation, pendant laquelle aucun projet n'est validé. Mais c'est aussi l'étape au cours de laquelle le projet se construit, les jeux d'acteurs se mettent en place et des occupations temporaires peuvent être installées.

La phase dite de mutation finale se situe entre la validation du projet et la livraison des travaux puis la reprise d'une activité sur le site. Le site n'est pas à proprement parler une friche puisque non délaissé et le lieu d'un aménagement en cours.

Tout l'enjeu des opérations sur les friches se situe donc pendant son temps de veille, qui voit la maturation du projet avant sa validation. C'est une étape décisive, qui détermine le bon déroulement des travaux à venir ainsi que la pérennité de l'activité future.

Le guide élaboré par la DDT vise en majorité un accompagnement à la prise en charge de la friche pendant son temps de veille : Comment caractériser la friche ? Quels scénarii d'aménagement élaborer et comment ? Qui inclure dans la démarche ? Comment financer les opérations ? Mais il apporte aussi des éléments sur les temporalités en amont à la friche, sur le temps de l'activité et de son déclin, ainsi que des éléments en aval : une aide à la réalisation opérationnelle et à la communication sur le projet pour maximiser sa pérennité.

²³ *Friches et espaces délaissés*, Agence d'Urbanisme et de développement de Clermont Métropole, 2014, 22p



- Phase 1 : Formation de la friche
- Phase 2 : Temps de veille de la friche
- Phase 3 : Mutation finale : Du projet à l'activité permanente = REINVESTISSEMENT

Figure 4 : Schématisation de la vie d'une friche

PARTIE 3 : Elaboration d'un guide méthodologique : une démarche multi-partenariale permettant de renforcer la coopération entre acteurs du territoire

A) Le guide rédigé en parallèle d'un recensement mené par l'Agence d'Urbanisme

L'Agence d'Urbanisme de Clermont Métropole a elle aussi débuté une réflexion sur les friches urbaines. Le contexte et la finalité de son étude sont cependant quelques peu différents par rapport à la DDT. Sa démarche s'inscrit directement dans le cadre des objectifs de l'axe 8 du Programme Opérationnel du FEDER-FSE pour la période 2014-2020. En effet, l'axe 8, axe territorial urbain, affiche la priorité d'investissement 6e : « *Amélioration de l'environnement urbain, revitalisation urbaine, réhabilitation et dépollution des friches industrielles, réduction de la pollution atmosphérique et sonore* ». Parmi cette priorité, il y a l'objectif spécifique 1, qui est l'augmentation des surfaces réhabilitées en zone urbaine. Il est souligné qu'un « *travail important doit être mené pour reconstruire la ville sur elle-même [...] L'enjeu sera de soutenir les démarches vertueuses en matière d'amélioration de la réutilisation du foncier en friche dans les zones urbaines* ». Dans ce contexte, un critère d'évaluation du programme sur cet objectif a été défini : il s'agit d'indiquer, et de suivre l'évolution de la part des zones urbaines en friche²⁴.

Clermont Communauté a été sélectionné par l'Agence comme territoire pilote pour élaborer et tester une méthodologie d'identification de cette part des zones urbaines en friche. L'Agence d'Urbanisme a donc lancé une étude pour identifier et recenser les friches urbaines sur le territoire de Clermont Communauté. La méthodologie d'identification devra ensuite être reproductible sur les cinq autres communautés d'agglomération d'Auvergne (Montluçon, Moulins, Vichy Val d'Allier, Bassin d'Aurillac, Le Puy-en-Velay).

Un stagiaire a été engagé pour cinq mois pour mener à bien cette mission de recensement, il est supervisé par la chargée de mission Projet urbain ainsi que par le référent Analyse et connaissance territoriale.

Ainsi la DDT et l'Agence d'Urbanisme abordent deux sujets complémentaires en rapport avec les friches urbaines. Il a été rapidement convenu qu'il serait enrichissant de travailler en partenariat sur ces deux aspects. Ainsi, une réunion mensuelle a été organisée, avec présentation successive de l'avancée des deux stages et temps de débats, puis décisions et organisation quant à des échéances communes : notamment, l'organisation d'une réunion commune de restitution auprès des experts rencontrés et la rédaction d'une publication commune.

B) Des entretiens auprès des acteurs concernés

L'élaboration d'un guide méthodologique ne peut pas se faire de façon adaptée sans prise en compte du terrain et de ses réalités. En effet, la totalité des informations nécessaires ne peut pas être connue au préalable, il faut donc rencontrer les acteurs de terrain pour compléter notre connaissance du sujet. Il convient aussi de savoir comment le travail est perçu et s'il correspond bien aux besoins des acteurs auxquels il est destiné. Une phase d'entretien avec les acteurs concernés par la problématique a donc été engagée.

1) Attentes et objectifs des entretiens

Cette démarche correspond à plusieurs attentes :

- Confronter la définition des friches urbaines qui a précédemment été produite

²⁴ Programme opérationnel régional Auvergne FEDER-FSE 2014-2020 Version 2, 11 décembre 2013, 138 p.

- Etudier comment cette définition se traduit, dans le contexte du territoire d'intervention et des compétences de chaque acteur
- Estimer le degré de connaissance de la problématique de la part des acteurs interrogés
- Obtenir des renseignements précis sur certaines procédures, démarches et outils employés selon les domaines de compétence de chaque acteur
- Obtenir des exemples de friches et d'opérations de reconversion à l'échelle du Puy-de-Dôme
- Connaître le degré de connaissance de certains outils / démarches / procédures / exemples
- Connaître, plus généralement, les blocages et les besoins des acteurs, particulièrement des élus et des techniciens, quant au réinvestissement des friches.

Mais il s'agit aussi, plus généralement de :

- Montrer que la DDT entame une réflexion sur les friches urbaines
- Communiquer sur le guide à paraître
- Créer un début de mobilisation, et pourquoi pas, amorcer la création de futurs groupes de travail sur le sujet. La mise en place d'un réseau de travail organisé et efficace permettrait de créer des synergies, des interactions positives entre tous les acteurs concernés, de près ou de loin, par la problématique des friches.

Des entretiens auprès d'experts ont d'abord été réalisés afin d'emmagasiner un maximum de connaissances, puis des communes ou intercommunalités ont été démarchées.

2) Organisation de la phase d'entretien

2.1 Liste et méthode de sélection des acteurs rencontrés

Il a fallu repérer l'ensemble des acteurs ayant un rapport plus ou moins direct avec le sujet, établir une liste de ces derniers, et sélectionner les plus pertinents à rencontrer étant donné le temps limité consacré à l'étude.

Les lectures bibliographiques ont permis de cibler la majorité des structures impliquées. Plusieurs personnes ressource de la DDT ont ensuite été interrogées pour compléter la liste et cibler les intervenants précis au sein des structures.

Concernant les experts, l'attention a été portée à la diversité de leurs domaines d'intervention, des types de mission, des structures correspondantes (privées ou publiques) et de leurs territoires d'intervention.

La liste des structures sélectionnées se trouve en figure 5 ci-contre.

La liste ainsi établie a dû être soumise pour validation à la direction, qui a imposé un filtre assez sélectif sur les experts et les collectivités rencontrées.

Les acteurs restants sur la liste ont donc pu être contactés. Pour les acteurs non validés, certains ont finalement pu être rencontrés dans un second temps, après un bilan réalisé à l'issue des premiers entretiens.

Trois quarts environ de ces entretiens ont été menés conjointement avec le stagiaire de l'Agence d'Urbanisme. Une organisation spécifique a donc dû être mise en place concernant la prise de rendez-vous, la gestion de l'entretien et la rédaction des comptes rendus.

2.2 Elaboration des grilles d'entretien

Des grilles d'entretien ont été élaborées afin de ne pas oublier d'aborder des thèmes importants, de garder la maîtrise de la discussion, et de faciliter la prise de note et la rédaction du compte-rendu. Les grilles ont été organisées de la sorte :

- Une première partie récapitulait les objectifs et les attentes de l'entretien
- Une deuxième partie commune à tous les entretiens, introduisait le sujet et questionnait sur la structure et les fonctions de la personne interrogée. Elle abordait ensuite la problématique friche en général et la déclinait au territoire d'étude ; puis étaient abordés les aspects liés à la définition et la

VILLE DE THIERS	Responsable service Renouvellement urbain
VILLE DE THIERS	Responsable service Culture
VILLE DE RIOM	Direction des Services Techniques et de l'Aménagement Urbain
VILLE DE ST-ELOY-LES-MINES	Maire
RIOM CO	Chargée de mission foncier
ADEME	Chargé de mission Approches Territoriales
CAUE	Urbaniste
CAUE	Architecte
GRAND CLERMONT	Chargée de mission urbanisme
GRAND CLERMONT	Chargé de mission urbanisme
CCI	Responsable service commerce
CCI	Observation économique et prospective territoriale
CMA	Responsable du service Vie de l'entreprise
EPF	Directeur
EPF	Directrice adjointe
PNRLF	Aménagement du cadre de vie
DREAL	Chef de UT 03/63
DREAL	Responsable du pôle risques chroniques service risques
DREAL	Pôle Risques Chroniques Sites et Sols Pollués
DDT 63	Pôle Aménagement Commercial et Publicité
	Pôle Risque
	Pôle Planification Grand Clermont
	Pôle Géomatique
	Chef d'agence Sancy Val d'Allier
	Agence Sancy Val d'Allier, Chargé de mission
	Chef d'agence Combrailles Nord Limagnes
ANRU	Chef de service Rénovation Urbaine

Figure 5 : Liste des structures ayant été rencontrées ou interrogées

caractérisation des friches ; et enfin la place des friches dans les missions et priorités de l'acteur et sa structure.

- Une troisième partie, menée par le stagiaire de l'Agence d'Urbanisme, dans le cas d'un entretien commun, abordait les aspects recensements, identifications, modalités de veille et bases de données.

- Une quatrième partie était organisée par grands thèmes, dans le but de collecter des renseignements méthodologiques / opérationnels / réglementaires précis.

- Une dernière partie s'intéressait à des exemples de friches ou de réinvestissement précis.

En réalité, bien évidemment, les entretiens ne se sont jamais déroulés de façon aussi structurée, mais il était important d'avoir un repère au moyen de ces grilles, particulièrement pour les premiers entretiens, lorsque le sujet n'est pas encore bien appréhendé.

Une grille d'entretien figure en annexe 6, à titre indicatif.

2.3 Déroulement des entretiens

Les premiers entretiens avec les acteurs extérieurs ont débuté en mai, puis ont été régulièrement et plus densément conduits de juin à juillet, en parallèle avec les étapes de bibliographie sur des opérations existantes et de définition du guide. En effet, il était primordial de ne pas trop tarder à débiter les entretiens, pour en avoir terminé la majorité et les plus importants avant mi-juillet et août, périodes de départs en vacances.

La majorité des entretiens a été réalisée en face à face, sur les lieux de travail des experts. Cependant, pour certains, un contact téléphonique a été préféré, dans le cas d'une distance trop élevée ou dans l'incertitude de l'« utilité » de l'entretien (PNR, Service culturel de Thiers, Royat, Ambert). Des précisions suite au premier entretien ont aussi été nécessaires, et ont été obtenues par mail ou téléphone.

3) Synthèse des entretiens

Un total de 28 acteurs a été interrogé, dont 25% travaillant en collectivité territoriale (élus et techniciens).

La majorité des acteurs se dit régulièrement confrontée à la problématique des friches sur son territoire d'étude, et est intéressée pour suivre et être intégrée à la démarche d'élaboration d'un guide méthodologique.

Aucun acteur n'a formulé de définition précise de la notion de friche, mais la définition élaborée et proposée a été approuvée à l'unanimité.

La présence de friches en Auvergne peut en partie s'expliquer, selon l'EPF et le Syndicat Mixte du Grand Clermont, par un prix du foncier encore assez peu élevé, qui n'incite globalement pas à la reconversion : les coûts d'achat et surtout les coûts de dépollution de friches sont très supérieurs au coût d'achat et construction sur un terrain vierge.

Dans le contexte actuel d'une économie peu dynamique, poussant vers la dématérialisation, il existe un risque de multiplication des friches commerciales dans les prochaines années, et particulièrement pour certaines communes où l'activité commerciale et artisanale est prédominante (cas cités par la CCI et des Syndicats Mixtes (Aubière et Pont du Château).

Des éléments méthodologiques de base ont été rappelés concernant la reconversion: l'importance de l'anticipation et de la veille foncière, la nécessité de connaître toutes les caractéristiques du terrain avant d'entamer les travaux et l'importance de penser le projet comme une opération globale à l'échelle du territoire.

Plusieurs difficultés ont été évoquées concernant l'opération de réinvestissement. La première est la méconnaissance de la problématique sur le territoire, d'où un manque de repères, de références (déploré entre autres par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et le Syndicat Mixte du Grand Clermont). Le manque généralisé de moyens financiers, malgré des besoins et des opportunités, puis

la réglementation, ressentie comme contraignante ou peu explicite sont les raisons suivantes évoquées. Les experts pointent aussi la question de la stratégie foncière communale, qui semble régulièrement peu aboutie, génératrice d'achats par opportunisme et de projets peu cohérents. Enfin, l'ensemble des acteurs déplore le peu d'aides disponibles pour les communes face à cette problématique friches, et notamment le manque d'outils mobilisables par les élus face aux investisseurs privés.

Comme nous le verrons au chapitre suivant, l'analyse d'exemples locaux à intégrer dans le guide méthodologique s'avère plus compliquée que prévue. En effet, si la présence importante de friches semble incontestable dans le département, peu d'acteurs ont connaissance d'opérations de réinvestissement effectives.

L'élaboration d'un guide méthodologique proposant un appui aux élus face à la question du réinvestissement des friches urbaines est globalement ressentie comme un besoin. Complété par un recensement, ce dernier permettrait tout d'abord d'induire une prise de conscience sur la situation locale des friches (quantité, répartition, types et problèmes générés) et d'apporter des repères méthodologiques (notamment l'estimation des temporalités et des coûts) généralement absents lorsque les élus se lancent dans des projets de reconversion d'ampleur.

Les entretiens ont donc en partie répondu aux objectifs fixés : la définition de la notion de friche a été validée, la connaissance territoriale et réglementaire a été affinée et des conseils ont été apportés pour élaborer le guide. Il en ressort cependant un manque flagrant d'expérience sur le déroulement concret d'une opération de reconversion de friche et sur la connaissance de certains outils.

Les entretiens confirment donc que nous sommes au tout début de la réflexion sur le devenir des friches urbaines et qu'il semble important d'y apporter un point de vue contextualisé et méthodologique.

C) La finalisation du partenariat avec l'Agence d'Urbanisme

Le partenariat établi entre la DDT et l'Agence d'Urbanisme a donné lieu à deux engagements, qui clôturent en quelque sorte les deux stages :

- la réalisation d'une réunion d'information et de partage pour restituer les travaux à l'issue des deux stages.

Cette réunion répond aux demandes exprimées par une majorité d'acteurs de connaître les conclusions des deux études. Les objectifs fixés pour cette réunion sont le partage de connaissances et le débat, afin d'enrichir le recensement et le guide, et pour la DDT il s'agit aussi d'identifier des collectivités intéressées pour tester le guide méthodologique élaboré.

De plus, une intervention d'un agent de l'Ademe Rhône-Alpes est prévue : une démarche de réflexion sur les friches a été engagée par les agents et pourra être présentée. Une réunion sur une demi-journée est envisagée, la date du 24 septembre 2015 a été fixée.

Les listes d'acteurs rencontrés par les deux structures ont été compilées, ces derniers ont été contactés et un ordre du jour, avec le déroulement de la matinée a été établi.

La liste des acteurs ayant confirmé leur présence au jour du 09/09/2015 se trouve en figure 6.

- La décision conjointe d'éditer une publication commune sur les friches urbaines :

Il s'agira en quelque sorte de la version écrite du support numérique diffusé lors de la réunion de partage sur les friches urbaines, en ciblant le propos sur les aspects méthodologiques. Le format d'un document de huit pages est pour l'instant préconisé. L'échéance de parution sera fixée en fonction des autres dossiers traités par les deux structures.

STRUCTURE	FONCTION
CLERMONT CO	
CLERMONT CO	
CLERMONT CO	Responsable du service implantation et promotion Direction générale du développement économique
CLERMONT CO	Chargée de mission développement économique ZONES-ACTIVITES
RIOM CO	Chargée de mission foncier
CONSEIL REGIONAL	Chargé de mission Politiques Urbaines
CONSEIL REGIONAL	Chargée de l'évaluation du programme opérationnel FEDER / FSE 2014-2020
ADEME	Ingénieur, Chargé de mission Approches Territoriales
VILLE DE CLERMONT	
VILLE DE COURNON	
VILLE DE RIOM	Direction des Services Techniques et de l'Aménagement Urbain
CAUE	Urbaniste
CAUE	Architecte
ETAT	Responsable du pôle risques chroniques service risques
ETAT	Pôle Risques Chroniques Sites et Sols Pollués
GRAND CLERMONT	
CCI	
PNR LF	

Figure 6 : liste d'acteurs ayant confirmé leur présence (au 09/09/2015) à la réunion de partage du 24 septembre

D) Difficultés rencontrées

Le frein qui a été mis concernant la rencontre avec un certain nombre d'acteurs a constitué le principal blocage à l'étude menée, et l'une des raisons pour laquelle les objectifs fixés aux entretiens n'ont pas été tous atteints.

En effet, une rencontre avec la région aurait été *a priori* bénéfique pour obtenir plus d'informations sur les financements mobilisables pour le réinvestissement de friches, notamment européens (quelques acteurs connaissent des financements généraux pour des projets urbains, ou sectoriellement spécifiques, il faut donc essayer de vérifier s'ils s'appliquent aux friches).

Un plus grand nombre d'acteurs communaux auraient dû être rencontrés, afin de vérifier la pertinence du guide et obtenir des précisions sur des exemples.

Enfin, les cabinets d'architectes, bureaux d'études et autres établissements publics (notamment ceux intervenant en Rhône-Alpes, par exemple) devraient être rencontrés pour obtenir de vrais retours d'expérience concrets et documentés.

Le point de vue de la DDT quant aux entretiens peut se comprendre d'une certaine manière : il s'agit de ne pas entrer sur le terrain politique, omniprésent au niveau des collectivités, et de ne pas se laisser influencer par la volonté des élus, focalisés sur leur commune. En effet, le guide est avant tout le reflet des valeurs et orientations préconisées par l'Etat, qui doit « s'affranchir des réalités » et des jeux politiques.

La réalisation d'un guide pour les élus, visant directement leur mobilisation et leur action sur les friches, semble pourtant devoir être confrontée aux réalités du terrain pour être vraiment utile et utilisable. Cela n'empêcherait pas de prendre du recul et de dépasser les enjeux locaux. Ou alors, ne faudrait-il pas modifier les objectifs du guide, et le destiner seulement en interne à la DDT ? Ou bien le réaliser en partenariat avec une autre structure, plus à même de rencontrer la diversité des acteurs locaux ?

PARTIE 4 : Elaboration d'un guide méthodologique : une démarche de valorisation des opérations existantes

La recherche bibliographique évoquée partie 1 a permis d'obtenir des documents s'apparentant de près ou de loin avec le guide que la DDT voudrait élaborer. Deux points fondamentaux permettent de distinguer les guides existants de celui que veut produire la DDT. Ces différences justifient le constat qu'il n'existe actuellement aucun guide répondant aux exigences et objectifs formulés par la DDT. Ces différences sont :

- Le recours à des exemples concrets de reconversion pour appuyer le propos théorique
- Le recours à des schémas globaux de méthodologie de projet.

Très peu, voire aucun des guides existants ne s'appuie sur ces deux principes pour construire son propos.

Le premier point va être abordé ci-dessous, tandis que le deuxième point sera traité partie 5.

A) L'analyse d'exemples locaux : une plus-value par rapport aux autres guides existants

Les guides existants traitant du réinvestissement de friches illustrent leur propos de différente manière, mais rares sont ceux qui **s'appuient sur des exemples de reconversion existants** (sur leur territoire d'étude ou à d'autres échelles). Ces guides sont :

- soit des guides purement théoriques²⁵ :
- soit des guides montrant des exemples de bâtiments actuellement en friche, pour lesquels sont illustrés leur intérêt architectural, leur degré de pollution, ou leur insertion dans le milieu urbain²⁶
- soit des guides s'appuyant sur des études de réinvestissement théoriques, élaborées pour des friches préalablement identifiées par un recensement.

Un guide cependant illustre des exemples d'opérations de reconquête mais ne développe pas la mise en œuvre concrète du projet ni les outils mobilisés (il propose seulement une description de la nouvelle activité et du nouveau bâtiment)²⁷.

L'articulation du guide élaboré par la DDT autour d'exemples de reconversion est donc une plus-value par rapport aux autres guides existants.

Cela peut permettre de donner des repères aux élus et techniciens du Puy-de-Dôme sur les coûts engendrés, la temporalité à prévoir, les outils à mobiliser ou encore l'ingénierie pouvant être requise. Il a donc été décidé de consacrer une partie du temps de travail à la recherche puis l'analyse d'exemples d'opération de reconversion de friches. S'agissant cependant d'un travail très consommateur en temps, il est important de veiller à ne pas empiéter sur la réalisation concrète du guide (les exemples doivent venir en appui du guide, et pas inversement...).

B) Méthodologie de repérage et sélection des exemples locaux

1) Etablissement d'une liste de cas idéaux à rechercher

La sélection des exemples locaux ne doit théoriquement pas s'effectuer de manière aléatoire. Il est important de garantir la diversité des exemples étudiés, pour s'assurer que la majorité des cas de figure soit représentée. En effet, les élus doivent être à même de se projeter sans efforts dans la reconversion, donc d'identifier et de comparer leur situation à celles analysées à travers les exemples.

Une liste recensant la diversité des cas de figure a été dressée. Cette liste théorique constitue une base indicative des informations à obtenir, et a pu servir de support pour certains entretiens (notamment avec les techniciens). Une attention particulière a été portée pour trouver des exemples de friches de dimension et de type variés, pour lesquelles la reconversion a nécessité l'intervention de différents acteurs. Différents blocages pouvant être rencontrés ont aussi été identifiés et ajoutés à la liste (friche en zone inondable, friche avec patrimoine classé, friche avec forte pollution, friche avec bâti insalubre...).

Pour chaque exemple, l'analyse doit porter sur l'étude du contexte de formation de la friche, les jeux d'acteurs, les blocages rencontrés, les outils employés pour la reconversion.

2) Recherche d'exemple appliquée au département

Il a semblé important de restreindre le territoire d'étude au département, puisqu'il s'agit du territoire de compétence de la DDT. De plus, il semble plus facile pour un élu de s'identifier dans une opération locale, sur un territoire ayant les mêmes spécificités que le sien.

²⁵ Il s'agit de : *Les friches, au coeur du renouveau urbain. Les communautés urbaines face aux friches : état des lieux et cadre pour agir*, Communautés Urbaines de France et Caisse d'Epargne, 2010, 211p.

²⁶ Il s'agit de : *Reconquérir les friches industrielles et urbaines dans les Vosges Centrales*, Région Lorraine, Conseil Général des Vosges, ADEME, EPF-lorraine, Syndicat Mixte du SCoT des Vosges Centrales, 2013, 66p.

²⁷ Il s'agit de : *Friches du Grand Amiénois, guide de reconversion, propositions méthodologiques*, Agence de Développement et d'Urbanisme du Grand Amiénois, 2012, 60p.

La phase d'entretiens avec les experts a tout d'abord pointé les zones susceptibles de compter un nombre important de friches, et par la même, susceptibles d'avoir porté des projets de reconversion. Les villes de Clermont-Ferrand, de par son ampleur, Thiers, au passé industriel fort, et Riom, ont été tout particulièrement visées. Puis les villes de Lempdes, Aubière et Cournon ont ensuite été citées, de par l'étendue de leurs zones d'activités. Enfin, les secteurs portant des enjeux spécifiques liés à l'activité minière ont été évoqués (Saint-Eloy-les-Mines et le bassin minier de Brassac-les-Mines). Il a donc ensuite fallu se déplacer sur ces territoires pour cibler des interventions précises et obtenir les renseignements opérationnels nécessaires (ainsi que l'autorisation de diffuser les fiches-exemples rédigées).

3) La nécessité d'élargir la recherche à d'autres territoires

La réalité s'est avérée, évidemment, beaucoup moins idéale que les cas théoriques dressés : il a été beaucoup plus difficile de récolter la quantité d'exemples espérée. La décision a alors été prise en août d'élargir le terrain d'étude, et de rechercher des exemples à l'échelle de la future région Auvergne-Rhône-Alpes, voire à l'échelle nationale.

Un entretien avec un agent de la DDT de la Loire a permis la connaissance de programmes de reconversion au sein de la communauté d'agglomération et le long de la Vallée du Gier²⁸. Enfin, des lectures bibliographiques supplémentaires ont nourri la connaissance d'autres opérations ; entre autres, à Marseille, Lyon, Roubaix, Toulouse.

C) Analyse d'exemples locaux

1) Le constat : très peu d'exemples locaux exploitables

Finalement, très peu d'exemples locaux se sont avérés exploitables, par manque de données concrètes, chiffrées et fiables.

Le temps restreint alloué au stage, compte-tenu des objectifs ambitieux, et l'importance d'avancer la rédaction du guide en parallèle n'ont pas permis une analyse d'autres exemples nationaux.

Seuls trois exemples ont pu être exploitables : la reconversion achevée de l'usine Du May en Centre d'Interprétation Culturel, à Thiers, la reconversion en cours de l'ancienne mairie de Saint-Eloy-les-Mines, et une opération de reconversion préventive (avant la formation d'une friche) de l'usine Gédimat, à Riom.

Une liste recensant les friches ou opérations de reconversion connues, mais pour lesquelles trop peu d'information ont pu être récoltées, a tout de même été élaborée (disponible en annexe 7).

2) Présentation du format des fiches exemples, application à Saint-Eloy-les-Mines

La décision a été prise de présenter les exemples d'opérations de reconversion sous deux formes, en fonction de la quantité et du niveau de précision des renseignements obtenus.

- les trois exemples pour lesquels il a été possible de disposer d'informations pertinentes, fiables et en quantité assez importante, décrit précédemment, sont analysés **sous formes de « fiches-exemple » à part entière**. Elles possèdent un bandeau de couleur, qui diffère selon l'état d'avancement ou le type de l'opération (opération d'anticipation, opération en cours ou terminée). Les fiches-exemples se présentent sur trois pages et seront insérées à la fin du guide, comme des annexes. Des renvois vers ces fiches dans le corps du guide permettront de s'y reporter aisément.

- le reste des opérations pourra éventuellement être inséré dans le corps du guide, sous la forme de « Focus », c'est-à-dire, d'encadrés de quelques lignes permettant d'illustrer ponctuellement un outil, un partenariat, ou une étude évoquée.

²⁸ Rivière française qui prend sa source dans le Mont Pilat, et se jette dans le Rhône. Elle traverse les départements de la Loire et du Rhône.

La fiche exemple proposée en figure 7 est celle réalisée à propos de l'opération de reconversion de l'ancienne mairie de Saint-Eloy-les-Mines.

Le tableau situé dans le coin supérieur droit récapitule les caractéristiques de la friche et de l'opération. Il doit pouvoir faciliter la comparaison entre opérations et l'identification des élus avec leur propre situation.

- « typologie de la friche »
- « maîtrise foncière initiale » : c'est-à-dire, qui possédait le terrain lors de son état de friche
- « Cession » : Qui a éventuellement racheté le terrain
- Pollution : si la friche était polluée, et a nécessité une intervention de dépollution
- le type d'opération sur le bâti : « Rénovation, Restauration, Réhabilitation »

La fiche présente un premier encart, qui résume l'opération : vocation allouée au site, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, coûts, et frise temporelle. Puis les caractéristiques de la friche sont déclinées (situation géographique, superficie du terrain, qualité architecturale si besoin, et photographies). Le contexte de l'intervention, les étapes d'élaboration du projet, sa traduction opérationnelle et une grille des coûts doivent permettre de donner des repères méthodologiques au lecteur.

D) Difficultés rencontrées et pistes d'amélioration

La principale difficulté rencontrée pour répondre à l'objectif fixé pour le guide : « valoriser les opérations existantes » a donc été, paradoxalement, le manque d'opérations connues sur le Puy-de-Dôme. Cela révèle-t-il simplement un manque de communication / connaissance entre acteurs du territoire ? ou est-ce que cela signifie donc réellement une quasi absence de reconversion sur le département ? Comment pourrait s'expliquer l'absence de projets de reconversion de friches dans le Puy-de-Dôme ?

Cette phase de recherche d'exemples appuie le sentiment ressenti à l'issue de la phase d'entretien avec les acteurs locaux : il semblerait que la réflexion autour des friches urbaines en soit à ces balbutiements dans le département. Cela pourrait s'expliquer par la complexité des opérations et la pression foncière, qui n'est pas encore ressentie comme extrême pour les acteurs du développement (contrairement aux régions Rhône-Alpes, ou Nord-Pas-de-Calais).

Pour les quelques opérations en cours ou terminées sur le département, l'obtention de renseignements s'est révélée très fastidieuse :

- dans certains cas, les opérations sont trop anciennes, les documents contenant de l'information objective sont peu accessibles, et les personnes en charge ne sont plus présentes
- dans d'autres cas, le projet a été porté récemment, mais, cette fois encore, les techniciens des communes rencontrées ont changé
- et dans beaucoup de cas, le projet de reconversion est jugé « sensible » (tensions au sujet des risques naturels très régulièrement), il n'a donc pas été possible de rencontrer les personnes ressources.

Le contexte local, corrélé avec les délais impartis, n'a donc pas permis une bonne réponse à l'objectif fixé pour le guide. Les exemples analysés ne permettent pas une bonne représentativité des situations possibles, malgré les efforts de recherche et sélection déployés.

Il pourra être intéressant, si la DDT décide de poursuivre le travail effectué, de définir un programme d'étude spécifique sur la recherche d'exemples, qui pourra être mené par le service SPAR, ou peut-être plus efficacement, directement par le biais des Agences locales de la DDT, qui pourront faire remonter les informations au bureau ATP.

Il peut aussi être plus pertinent de réaliser cette étude à la suite du recensement des friches urbaines effectué sur le département.

Exemples d'opérations de reconversion en cours

Rénovation de la friche de l'ancienne mairie

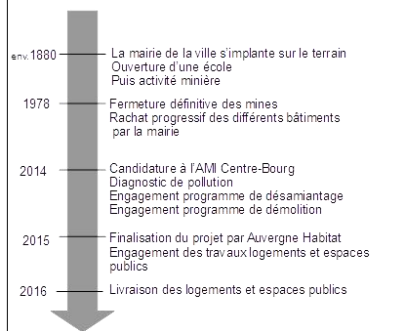
218 rue Jean Jaurès 63 700 SAINT ELOY-LES-MINES

Typologie	Maîtrise foncière initiale	Cession	Pollution	Rénovation	Restauration	Réhabilitation	Action préventive
industriel	public	public	X	X			

• RESUME DE L'OPERATION

⇒ Ancienne friche minière ayant ensuite abrité l'ancienne mairie de Saint-Eloy-les-Mines. La commune a pour projet la création de 14 logements, pour jeunes couples et pour personnes âgées

Maîtrise d'ouvrage :
Ville de Saint-Eloy-les-Mines (diagnostic de pollution et étude de faisabilité)
Maîtrise d'œuvre : Denis Ameil Architecte
Auvergne Habitat (construction des logements)
Coût de la reconversion envisagée : 2 000 000 €



• CARACTERISTIQUES DE LA FRICHE

Situation géographique :
La friche est située en plein centre de Saint-Eloy-les-Mines, le long de la route D2144 (rue Jean Jaurès) qui structure le bourg, et à proximité de l'actuelle mairie.



Les bâtiments occupant le terrain ont autrefois servi d'ateliers, d'école et de mairie. L'îlot est qualifié d'insalubre.



Exemples d'opérations de reconversion en cours

Rénovation de la friche de l'ancienne mairie

218 rue Jean Jaurès 63 700 SAINT ELOY-LES-MINES

Typologie	Maîtrise foncière initiale	Cession	Pollution	Rénovation	Restauration	Réhabilitation	Action préventive
industriel	public	public	X	X			

• L'INTERVENTION DE RENOVATION

Le cadre de l'AMI Centre-Bourg
L'opération de restructuration de la friche de l'ancienne mairie s'inscrit dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) sur les centres-bourgs piloté par le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET), en lien avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les services du Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, le Ministère de la Décentralisation et de la Fonction publique et le Ministère de l'Outre-Mer.
Ce AMI vise à agir sur la dévitalisation des centres-bourgs de moins de 10.000 habitants. Un accompagnement leur sera apporté pour la réalisation de projets créant une offre de logements, de commerces, d'équipements et de services adaptés aux besoins des habitants, permettant ainsi de limiter l'étalement urbain.
Saint-Eloy-les-Mines a été sélectionné lauréat pour cet AMI.
Le diagnostic du territoire présenté par la commune relève en effet une démographie défallante (forte diminution et vieillissement...), des logements inadaptés, vacants et / ou indignes, une mono industrie aux besoins spécifiques ainsi qu'un relatif déséquilibre commercial.
Le projet de la commune, « Saint-Eloy 2020 », s'organise autour de 6 axes, dont l'objectif est « initier et engager une politique volontariste de rénovation et de réhabilitation du logement privé et public ». Cet axe comprend donc la sortie de l'insalubrité et de l'indignité, la lutte contre le vacance, la satisfaction des besoins pour une population spécifique et la résorption des friches minières.

L'élaboration du projet :
Les terrains ont été achetés régulièrement par la commune depuis les années 1970, date de la fermeture des mines à Charbonnage de France. L'ensemble du foncier de la friche ainsi que les bâtiments sont donc la possession de la ville. Le foncier a été mis à disposition d'Auvergne Habitat.
Deux objectifs ont été fixés à l'aménagement, en lien direct avec le bilan du diagnostic de territoire et les orientations stratégiques formulées pour le dossier AMI :

- Accueillir les personnes âgées en provenance des hameaux périphériques dans des logements adaptés
- Retenir les jeunes qui veulent louer des logements confortables à des prix abordables
- De plus, la commune veut recréer des espaces publics et des cheminements doux, qui permettront de recréer des connexions entre quartiers.
- Trois scénarii différents ont été réalisés pour représenter l'arrangement possible des logements, leur typologie et les caractéristiques des espaces publics.

Traduction du projet :
Le scénario final retient la construction de 14 logements : 6/7 T2 +1/5 T3 + 2 T4. Il s'agit de logements intermédiaires en R+1, avec jardin ou terrasse, en accession à la propriété.
Les appartements en étage seront destinés aux jeunes couples, tandis que ceux du rez-de-chaussée seront adaptés aux personnes âgées.
Ces derniers seront construits selon le label « Habiter Senior Service » ; développé par l'association DELPHIS, ce label permet l'adaptation des équipements du logement aux besoins des personnes âgées, et prévoit la mise en place de services à la personne.



Source : Ville de Saint Eloy-les-Mines (demander autorisation)

Exemples d'opérations de reconversion en cours

Rénovation de la friche de l'ancienne mairie

218 rue Jean Jaurès 63 700 SAINT ELOY-LES-MINES

Typologie	Maîtrise foncière initiale	Cession	Pollution	Rénovation	Restauration	Réhabilitation	Action préventive
industriel	public	public	X	X			

• L'INTERVENTION DE RENOVATION

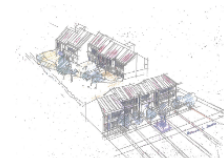
Travaux prévus :
Un diagnostic préalable « Amiante Plomb » a révélé la présence de ces éléments dans les bâtiments. La commune a donc engagé en 2014 un programme de désamiantage.
Les bâtiments vont aussi être démolis, par la commune, pour permettre la construction des nouveaux logements.
De plus, une placette en devanture de l'îlot urbain sera aménagée.

Coûts estimé des opérations

Intervention	Montant (€)
Démolition	200 000
Espaces publics	100 000
Logements	1 700 000

Financement des opérations

Intervention	Acteur	Montant (€)
Démolition	Commune	200 000
Espaces publics	Commune	80 000
Logements	PLUS	850 000
	PLAI	372 000
	1 %	42 000
	Etat	21 000
	CD	104 000
	Commune	311 000



Source : Auvergne Habitat et Denis Ameil Architecte (demander autorisation)

Figure 7: Fiche-exemple de reconversion de l'ancienne mairie de Saint-Eloy-les-Mines (les coûts ont été masqués)

PARTIE 5 : Elaboration d'un guide méthodologique : une démarche d'accompagnement des projets de réinvestissement

Il a été évoqué en partie 4 que les recherches bibliographiques ont fait ressortir deux points permettant de distinguer les guides existants et le guide souhaité par la DDT. Il s'agissait :

- du recours à des exemples concrets de reconversion pour appuyer le propos théorique
- du recours à des schémas globaux de méthodologie de projet.

Très peu, voire aucun des guides existants ne s'appuie sur ces deux principes pour construire son propos. Notamment ce deuxième point, la construction du guide autour de schémas de processus, n'a pas été rencontré.

A) La méthode déployée : le choix de l'approche pédagogique du guide en schémas de processus

1) L'importance de l'articulation des différentes étapes du projet

Les guides existants sont construits de manière linéaire, autour de grandes thématiques formant un plan de guide : « s'entourer », « trouver une vocation pour la friche », « le financement », « les études et les travaux »... Ces thématiques ne sont pas réellement mises en lien et peuvent être lues de façon indépendante.

La DDT, elle, entend mettre en lien les différentes thématiques et différents outils existants pour partager une réelle démarche de projet. L' élu désireux de traiter une friche sur son territoire pourra être accompagné à la source : de l'identification et la connaissance de sa friche jusqu'à l'installation d'une nouvelle activité, en passant par la recherche de partenaires, le choix d'un mode de valorisation du projet et d'une procédure.

Il s'agit de bien insister sur le fait que la reconversion ne s'effectue pas indépendamment de l'évolution du territoire, mais doit être pensée dans sa globalité :

- l'anticipation est aussi une clef permettant une bonne reconversion. Il est important de développer des outils de veille et d'observation, pour définir des terrains « à risque de formation de friches », et mettre en place une action de soutien ou de transformation de leur activité.
- la recherche de la vocation de la friche s'appuie sur un diagnostic territorial, qui résume les caractéristiques du territoire. Le diagnostic fait aussi ressortir les opportunités du territoire, sur lesquelles pourra s'appuyer le projet de reconversion (développement des transports en commun ou mise en place d'un programme de logement à proximité de la friche...). Les menaces du territoire seront aussi à prendre en compte, à intégrer ou à contourner (par exemple, la fermeture d'une entreprise majeure, des tensions entre acteurs locaux...).
- Des synergies entre les acteurs et activités du territoire pourront être développées autour de la friche : sa reconversion pourra être le temps d'occupations temporaires, de concertation avec les habitants...

2) Détermination des niveaux d'intervention possibles pour la collectivité

La collectivité (et surtout la commune et l'EPCI) est ciblée comme acteur le plus pertinent pour traiter les friches urbaines. Elle se situe au cœur de la démarche, et le guide s'adresse en priorité à elle.

Face à une friche sur son territoire, la collectivité opte pour un certain positionnement vis-à-vis de l'intervention : elle doit ainsi choisir son niveau d'implication dans le projet et les modalités de gouvernance souhaitées (incitation, co-maitrise, accompagnement). Il a semblé intéressant de définir les cas d'intervention les plus probables, les plus courants et de construire le guide autour de ces différents cas.

Les différentes possibilités de la collectivité sont ici déclinées, en partant des cas extrêmes que sont la réalisation totalement publique et la réalisation totalement privée :

- la **réalisation intégrale du projet sous maîtrise d'ouvrage publique**
- d'une maîtrise d'ouvrage conjointe privée / publique
- d'une maîtrise d'ouvrage privée puis publique
- d'une maîtrise d'ouvrage publique puis privée
- la réalisation intégrale sous maîtrise d'ouvrage privée, avec la **collectivité dans le rôle d'accompagnement** au porteur de projet privé

Son positionnement dépendra de ses compétences, ses capacités (ingénierie, techniques, financières), des volontés politiques (orientation, portage, temporalité...) et les échéances souhaitées.

L'intervention publique pourra ainsi être intégrale, partielle ou encore se situer en accompagnement d'une réalisation privée.

Le guide élaboré aura donc pour but d'être adaptable aux différents modes de gouvernance optés par la collectivité.

3) Organisation du guide en schémas de processus, complétés par des fiches explicatives

Le propos du guide est organisé autour de schémas, qui facilitent l'explication des processus, mettent en lien les thématiques à traiter et apportent une vision à long terme du projet.

Les contextes d'intervention et les outils mobilisés n'étant pas du tout semblables selon le niveau d'intervention opté, un schéma est donc disponible pour chacun des deux cas extrêmes décrits précédemment. Pour ne pas enfermer l' élu dans un processus figé, et pour être le plus représentatif possible, des « passerelles » seront créées entre les deux cas extrêmes. Il est aussi possible de basculer d'un schéma à l'autre à tout moment, pour prendre en compte les niveaux de gouvernance intermédiaires, en fonction de l'avancée de la réflexion, des scénarii élaborés ou des résultats des études de faisabilité.

La simple lecture des schémas doit permettre de comprendre l'ensemble de la méthode et les points d'attention. Cependant, des fiches explicatives doivent impérativement détailler la mise en œuvre concrète de l'outil ou de la démarche évoquée, en développant les objectifs de l'étape, les moyens pouvant être déployés, les acteurs pouvant contribuer, et si possible quelques exemples pour illustrer le propos.

Le guide doit être interactif, ou dynamique, c'est-à-dire qu'il permet une navigation directement entre les pages qui intéressent le lecteur, par un simple clic.

B) Résultats : schémas produits et fiches correspondantes

Un total de trois schémas a été élaboré :

- Un schéma, disponible en annexe 9 détaillant **l'ensemble des études préalables** à toute opération de reconversion. ce schéma indique :

- les modalités de veille et anticipation souhaitables pour prévenir l'apparition de friches et faciliter leur reconquête,

- des éléments de stratégie à développer à l'échelle territoriale (le diagnostic territorial, la prise en compte des friches dans les documents d'urbanisme, la stratégie foncière)

- les éléments à prendre en compte pour caractériser une friche identifiée sur le territoire (pré-étude) et nourrir une première réflexion sur sa vocation

- une explication des différents cas d'intervention pouvant se présenter pour l' élu.

- le schéma récapitulant les étapes de reconversion pour une maîtrise d'ouvrage publique intégrale (voir annexe 10):

étude de programmation (définir des critères d'évaluation du projet, élaborer des scénarii, considérer une occupation temporaire)

étude de faisabilité (réaliser des études de pollution, architecturales...)

étude d'organisation (mettre en place des partenariats et un financement, communiquer)

phase opérationnelle

- le schéma récapitulant les étapes de reconversion pour une maîtrise d'ouvrage privée intégrale, pour laquelle la collectivité peut intervenir en appui (disponible en annexe 11). Il donne des outils permettant :

d'inciter / obliger le propriétaire à la reconversion

d'accompagner la définition du projet, conjointement avec le propriétaire

d'accompagner la recherche d'un repreneur

d'accompagner la réalisation opérationnelle

Faute de temps, certaines fiches explicatives ne pourront pas être rédigées. L'objectif d'ici la fin du stage est donc l'obtention de la totalité des fiches correspondant aux deux premiers schémas.

La figure 8 ci-contre donne un aperçu des fiches explicatives et leur correspondance avec le schéma.

Un clic sur l'icône « caractériser la friche » amènera automatiquement aux fiches correspondantes.

Les fiches présentent une première partie rappelant les objectifs fixés pour l'étude en question, les étapes ou les connaissances préalables et moyens à engager. Des illustrations et autres schémas viennent appuyer le propos.

C) Réflexion et pistes d'amélioration

Le peu de retours d'expérience a, encore une fois, constitué un obstacle important pour l'élaboration des schémas. Il sera donc primordial de les confronter auprès de techniciens et d'élus, pour s'assurer que toutes les thématiques ont été abordées, que les outils les plus facilement mobilisables ont été développés, qu'une explication a été fournie pour d'autres outils, plus méconnus ou délicats d'utilisation. L'approche générale selon la gouvernance choisie par la collectivité pourra être remise en question. Peut-être qu'une autre organisation du guide serait selon les élus plus facilement applicable ?

- par outils thématiques ? (d'acquisition foncière, de concertation, d'ingénierie, de dépollution...)

- par chronologie, selon la vie d'une friche ? (outils et méthodes mobilisable pendant le temps d'activité, pour éviter la formation d'une friche, outils mobilisables pendant le temps de veille, outils mobilisables pendant l'installation de la nouvelle activité...)

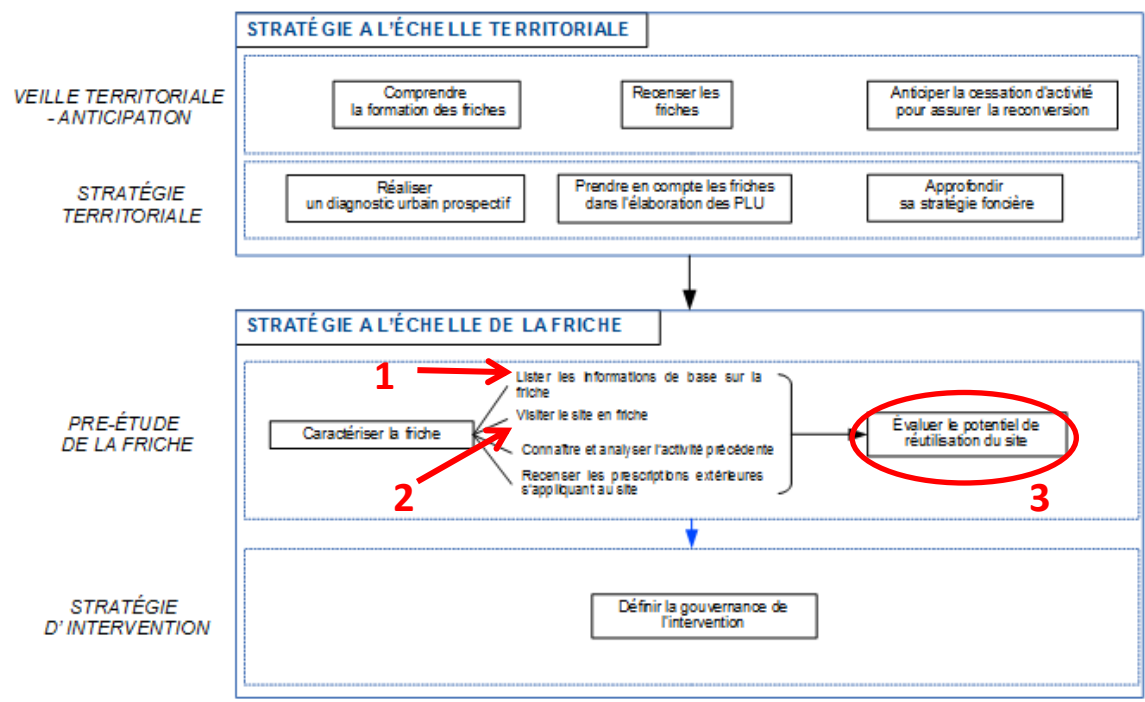
- par type de friche ? (comment mener le réinvestissement d'une friche industrielle ? d'une friche commerciale ? d'une friche infrastructurelle ?)

Il sera donc difficile de répondre à ces interrogations pour le moment, tant que plus d'acteurs du terrain n'auront pas été rencontrés.

Au regard de ces propositions d'organisation différentes, le guide semble tout de même mieux prendre en compte le rôle moteur de la collectivité, en l'incluant au cœur du propos, en lui donnant, en quelque sorte, la possibilité de lire le guide selon sa situation.

Il est aussi vraiment primordial de faire ressortir les passerelles existantes pour passer de la maîtrise d'ouvrage publique et un « simple » rôle d'accompagnement au privé.

Étapes préalables à toute opération de reconversion



1 : Lister les informations de base concernant la friche

Étapes préalables à toute opération de reconversion
Pré-étude de la friche

CARACTERISER LA FRICHE

1- Lister les informations de base concernant la friche

- La localisation du site et sa desserte en réseaux de transport ;
=> La friche urbaine est souvent située au cœur ou en entrée de ville, rarement réellement déconnectée du tissu urbain ou d'éléments naturels nécessaires à sa précédente activité (notamment les cours d'eau). Les friches industrielles nécessitent des équipements de transport pour desservir leurs hangars ou lieux de production, les friches infrastructurales, telles qu'hôpitaux, lycées ou lycées se devaient d'être facilement accessibles aux habitants. Dans d'autres cas, il arrive que les activités aient évolué, certains commerces de centre sont repoussés en périphérie, des gares ne sont plus emportées et les sites, désormais en friche, ne sont plus desservis. Dans tous les cas, la localisation et la desserte du site ne sont jamais aléatoires et revêtent à la fois l'histoire du site et l'évolution de leur territoire. Ainsi, l'étude de la localisation de la friche permettra d'évaluer son potentiel foncier et de se projeter par la même dans sa mutation.



Localisation et desserte de l'usine Duclouier, Issore. Source : DDT 03

Focus sur l'usine Duclouier à Issore :
Ce bâtiment était une ancienne usine de production automobile dont l'activité a cessé en 1984. Acquis par la ville d'Issore en 2009, une partie des locaux a été loué aux entreprises Valéo et ARTM pendant qu'une autre partie est restée en friche. En juin 2015, ces derniers locaux ont été vendus à l'entreprise REXIAA.
L'usine est bien intégrée dans le tissu urbain, encadrée au nord et au sud par les axes structurants que sont la D9 et l'Avenue Jean Jaures. La présence de l'autoroute A75, à quatre minutes en voiture et de la gare d'Issore, à 1 km, améliore son accessibilité. Cette position stratégique dans le tissu urbain lui confère une bonne visibilité. De plus, l'usine est proche du centre historique d'Issore et est visible en train (la voie ferrée longe les bâtiments à l'ouest), d'où la nécessité d'une reconversion (travaux de désamiantage, restauration de la façade...).

- La desserte de la friche par d'autres réseaux :
=> Il s'agit de regarder si le site est desservi en électricité, eau, gaz, et éventuellement, en réseau numérique (téléphonie et internet) et s'il est pris en compte dans un programme d'assainissement. Cela pourra renseigner sur la facilité de la reconversion, et notamment l'ampleur des travaux et des actions à prévoir sur l'espace public.
Sources : Plan d'équipement sanitaire, Fichiers ERDF, GDF...

D'autres éléments de contexte :
tels que la distance de la friche aux commerces de base, établissements scolaires, infrastructures de santé, espaces verts... Cela permettra de mieux comprendre l'insertion de la friche dans le tissu urbain, et d'éventuellement dégager une vocation préférentielle pour l'aménagement.

Étapes préalables à toute opération de reconversion
Pré-étude de la friche

CARACTERISER LA FRICHE

2. Effectuer une visite de terrain pour contrôler l'état de la friche
Une visite de terrain permettra un premier aperçu visuel des caractéristiques de la friche et est une étape essentielle pour se projeter dans sa reconversion. Attention, certaines observations restent assez subjectives, et peuvent différer d'un agent à l'autre. Il peut donc être intéressant de faire effectuer la visite à plusieurs personnes.

Objectifs :
Confirmer les données recueillies précédemment
Pronostiquer à première vue l'état de la friche
Exprimer un premier avis sur les travaux vraisemblablement à effectuer (ex : besoin de démolition évident, bât en très bon état qui pourrait être rénové/réhabilité...)
S'exprimer sur une potentielle orientation d'aménagement

Moyens :
Observation
Questionnement : Que m'inspire la friche ? Dans quel état de dégradation semble-t-elle se trouver ? Quels éléments semblent les plus marquants ? Quelle activité peut-on projeter sur le terrain ?

Les caractéristiques péographiques locales (présence de cours d'eau, topographie...) sont à relever à l'arrivée sur le site. Sur place, il faudra tout d'abord constater et qualifier l'état d'abandon de la friche et comment il se traduit :
- Clôture et sécurisation du site : fermeture des accès extérieurs et intérieurs (portails d'entrée, portes, fenêtres), fils barbelés, coupure des réseaux d'eau et d'électricité. Ces étapes ont normalement été réalisées lors de la cessation de l'activité.
- Végétation anarchique et peu variée aux abords, voire dans les installations bâties.
- Dégradation des matériaux (vitres cassées, fissure des murs et enduits, tuiles manquantes...)
- Traces d'occupation illégale (squats)
- L'architecture des bâtiments sera ensuite observée :
- Superficie et arrangement des pièces
- Présence d'étages et leur accès
- Etat des planchers, des murs et de la toiture
D'autres éléments pourront être relevés tels que la présence éventuelle d'objets ou de machines de production laissés sur place.



Observation de traces de friches industrielles. There, le vitre des portes vitres cassées, murs enduits et végétation non contrôlée. Source : voir ci

Étapes préalables à toute opération de reconversion
Pré-étude de la friche

EVALUER LE POTENTIEL DE REUTILISATION DE LA FRICHE

Objectif :
Synthétiser les caractéristiques de la friche et de son environnement
Définir des leviers sur lesquels s'appuyer pour concevoir l'aménagement
Anticiper d'éventuels blocages
Proposer des orientations générales pour le projet

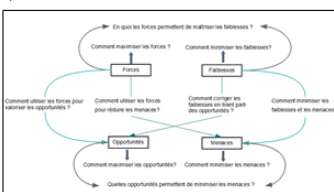
Moyen :
Il s'agit ici de réaliser une étude FFOM (Forces, Faiblesses/Opportunités, Menaces).

Des recherches bibliographiques ainsi que des entretiens et réunions avec des acteurs du territoire pourront aider à faire ressortir les enjeux liés à la friche et à son territoire.

Résumé :
Les caractéristiques intrinsèques à la friche, dégagées précédemment, sont classées en forces et faiblesses. Les différents aspects de l'environnement, mis en lumière lors du diagnostic urbain, sont classés en opportunités et menaces. Cette étude est donc un outil d'analyse stratégique de la friche et de son territoire. Ce n'est pas seulement un outil descriptif et synthétique : elle apporte, en plus, un aspect qualitatif à toutes les caractéristiques soulignées précédemment. L'étude peut se dérouler en deux temps :
- lister et classer les forces, faiblesses, opportunités et menaces
- Les mettre en relation et synthétiser les leviers et obstacles au projet

2- Mise en relation et synthèse des leviers et obstacles au projet

Le but de cette analyse est de proposer des orientations qui maximiseront les forces et opportunités et minimiseront les faiblesses et menaces. L'idée est aussi que les forces peuvent permettre d'atténuer les faiblesses et les menaces (création de synergies entre les éléments de diagnostic). La mise en relation croisée de tous ces critères pourra faire ressortir des aménagements plus adaptés que d'autres. Le schéma ci-dessous apporte les questions essentielles qui serviront de bases à la réflexion.



3 : Evaluer le potentiel de requalification du site

Figure 8 : Relation entre le schéma de processus et les fiches correspondantes

PARTIE 6 : Prise de recul sur le stage

A) Confrontation des missions de stage et des hypothèses de travail

1) Retour sur les missions de stage

Pour rappel, les missions de stage étaient les suivantes :

- production d'une **définition de la notion de friche**
- présentation **d'opérations de reconversion** terminées sur le département
- élaboration du **guide méthodologique** « Réinvestissement de friches urbaines »
- mise en œuvre sur le Puy-de-Dôme de la méthode de recensement élaborée par l'Agence d'urbanisme des friches urbaines établie sur le Grand Clermont.

La première mission a été réalisée : une définition générale des friches urbaines a été élaborée, des critères caractéristiques ont été spécifiés pour pouvoir affiner la définition, en fonction des territoires, des études menées et des types de friches recherchées. Le temps restreint et le contexte départemental n'ont pas permis la pleine réalisation de la deuxième mission. Cependant, quelques fiches ont pu être produites et le constat tiré de cette expérience pourra servir de base pour une étude approfondie, ciblée sur la recherche d'exemples.

Les bases du guide ont été posées par la réalisation de schémas méthodologiques, traitant des cas d'intervention extrêmes et la rédaction d'un certain nombre de fiches explicatives. Le guide est cependant loin d'être publiable en l'état, comme sous-entendu par la troisième mission, qui est donc partiellement réalisée. Enfin, le recensement des friches puy-dômoises n'a pas pu être effectué, faute de temps (l'Agence d'Urbanisme n'a elle-même pas encore, en cinq mois d'étude, obtenu de recensement automatisé et fiable des friches sur Clermont Communauté).

Nous constatons donc que les missions fixées pour un stage de six mois étaient trop ambitieuses. La principale raison semble être avant tout une mauvaise estimation de la connaissance du phénomène « friches » de la part des acteurs du territoire. L'Agence d'Urbanisme a aussi mis plus de temps qu'espéré avant d'obtenir des résultats de recensement.

Le stage semble donc avoir plutôt servi de prémisse, d'amorce, pour enclencher une réflexion sur les friches, en apportant une démarche globale de projet (attirer l'attention sur des points de méthodologie essentiels, les blocages et les réticences couramment rencontrés par les aménageurs locaux).

2) Suites à donner au stage : le recensement, la poursuite du guide et la communication

Une réflexion sur les friches urbaines, ciblée sur un territoire d'étude, ne pourra se passer d'un recensement exhaustif des espaces concernés. Il conviendra donc d'aborder cette question de l'inventaire des friches, se demander qui est la structure (voire la personne) la plus pertinente, compétente pour mener un tel travail.

Il sera nécessaire de confronter le guide aux élus locaux et techniciens, pour recueillir leurs points de vue sur l'approche optée par le guide (est-ce réaliste ? réalisable ?), assoir ses aspects positifs, connaître ses manques, ses points faibles pour y remédier. Pour cela, l'enjeu sera de trouver une ou plusieurs communes-test, volontaires pour se saisir du guide. L'approche la plus pertinente sera sûrement de transmettre le guide aux Agences locales de la DDT, susceptibles de repérer les communes intéressées. Cependant, il convient de garder en tête que la démarche de reconversion demande beaucoup d'investissement, et qu'il ne servirait à rien de proposer le guide à une collectivité qui n'est pas déjà concernée et sensibilisée à la problématique friche.

La prise en main du guide demandera donc le déploiement d'une stratégie de communication importante et organisée (promouvoir le guide, inciter à son utilisation, cibler des communes

sensibles et concernées...). Il conviendra d'accompagner la collectivité pas à pas lors de l'utilisation du guide.

3) Retour sur les hypothèses de travail émises au début du stage :

Chaque hypothèse de travail est ici rappelée et une réponse sera apportée, à la lumière des résultats obtenus.

- Le concept de « friche » n'est pas un concept stabilisé, communément défini.

En effet, il existe autant de définitions que de territoires et de structures. Cela s'explique par le phénomène d'apparition des friches, trop variable selon les territoires, et la diversité des objectifs poursuivis par les structures s'y intéressant. D'où le choix qui a été pris, de définir des typologies de friches urbaines (classement relativement universel), et de rester dans une approche généraliste, avec définition de critères clefs, mais sans les quantifier.

- Les élus locaux manquent d'outils pour faire face à la problématique friche sur leur territoire :

OU BIEN : Il existe bien des outils face à cette problématique mais ils sont peu connus des élus ou difficilement mobilisables

Il est difficile de répondre à cette hypothèse vu que peu d'élus ont été rencontrés, la réponse suivante dénote plutôt un ressenti : les élus manqueraient en premier lieu plutôt de repères (pas d'estimation du nombre de friches dans le Puy-de-Dôme, très peu d'exemples de reconversion effective donc pas de repères temporels ni financiers). Il semblerait que les outils ne manquent pas et soient généralement connus des services techniques mais souvent il s'agit d'abord d'un manque de financement, qui freine les projets, plutôt qu'un manque de connaissance pur. La question de la connaissance des outils mobilisables se pose différemment pour les communes ne possédant pas de services techniques. Certaines situations, par contre, résultent clairement d'un manque d'outils mobilisables (cas des friches privées immobilisées notamment)

Dans tous les cas :

- Les élus ont besoin d'une boîte à outil pour les accompagner tout au long de leur projet de réinvestissement de friches.

- Le contenu et le format du guide peuvent être adaptés aux besoins des agents et des élus

Il semblerait que les élus voient l'utilité du guide, en tout cas, l'ensemble des acteurs est intéressé par la démarche, le guide semble donc un format intéressant et attendu mais encore là, il est difficile de juger vu que peu d'élus ont été rencontrés. Au niveau des agents en interne, le guide semble être un outil pouvant être valorisé.

- La DDT est l'acteur pertinent pour mener ce travail d'accompagnement

La DDT est un acteur pertinent, mais pas le seul, ni peut-être le plus adapté à la mission. Cependant, l'approche du guide est fondée sur des aspects de méthodologie, explication de contexte, législation plutôt que sur les aspects purement opérationnels. La DDT semble donc une structure cohérente pour mener une étude sous ces angles-là.

Ce stage de fin d'étude a été très formateur et très enrichissant. De longue durée, il a permis de se rendre compte des exigences du milieu professionnel et des compétences essentielles à mobiliser. Le projet professionnel a pu être questionné, remis en question puis affiné au regard de cette nouvelle expérience.

B) Compétences mobilisées

Les exigences de rendu à l'issue des six mois d'étude, et les exigences d'exactitude et de précision attendues ont concouru à la mobilisation de plusieurs compétences. Ces compétences avaient déjà en grande partie été acquises à l'issue du cycle de formation Vetagro Sup, mais ont pu être

approfondies. La méthode et les habitudes de travail prises en milieu scolaire ont pu être confrontées à ce nouvel environnement professionnel.

Les compétences mobilisées, parmi les plus importantes, sont :

- La capacité à gérer de l'information : tout d'abord, l'habilité à rechercher et sélectionner les bonnes sources (tant littéraires qu'humaines), parfois en temps limité. La recherche d'exemples locaux de reconversion a été une bonne illustration de la nécessité de savoir mobiliser l'information. Puis la facilité à synthétiser l'information sélectionnée (à travers les comptes rendus et synthèses d'entretiens et de réunions, la rédaction d'une publication commune avec l'Agence d'Urbanisme, les différentes présentations orales demandées).

- La démarche de questionnement : il s'agit là de la capacité, loin d'être évidente, à s'interroger, à formuler des hypothèses. L'élaboration d'une problématique de travail dérive directement de cette compétence. Il s'agit surtout de la capacité de remise en question : à la fois du sujet, lorsque le temps ou d'autres contraintes extérieures exigent une adaptation, de remise en question aussi de la parole des acteurs interrogés (pertinence du propos, croisement de différents discours), remise en question enfin de sa propre méthode de travail et des résultats produits.

- La communication et la négociation : de nombreux entretiens et diverses réunions ont été effectués (réunion de service, réunions à l'agence d'urbanisme et réunion finale avec les professionnels). Le niveau de connaissance différent du sujet de la part des acteurs rencontrés, la diversité des structures et des objectifs de rencontre ont exigé que le discours soit constamment adapté à la cible visée. Le vocabulaire utilisé, le niveau de précision et la formulation du propos doit varier si l'on s'adresse à une seule personne, spécialiste d'un thème, ou à un groupe de personnes, tous spécialistes dans un domaine, ou encore s'il s'agit de résumer le sujet d'étude au téléphone ou sur un support numérique, ou enfin s'il s'agit de convaincre.

C) Les apports du stage

Plusieurs enrichissements personnels me permettent de qualifier ce stage de « très positif » :

- Cela concerne en premier lieu les connaissances pures en urbanisme. En effet, les cours dispensés à l'école ont apporté les bases méthodologiques pour travailler ainsi que les connaissances en aménagement, mais ce stage a renforcé les connaissances plus spécialisées en urbanisme, notamment les procédures administratives et juridiques en planification (élaboration, révision, contenu des documents d'urbanisme), les principes du droit des sols, un aperçu de notions d'architecture, les enjeux de la gestion des risques en urbanisme (sujet dont je n'avais jamais eu connaissance auparavant).

Et plus simplement, je suis maintenant plus à même de définir l'urbanisme et j'entrevois l'étendue des sujets, thèmes, enjeux et acteurs liés à cette discipline.

- Un deuxième apport est la connaissance territoriale, connaissance forcément développée dans le domaine de l'aménagement, sur une mission qui, malgré tout, implique des entretiens et des déplacements. La phase de recherche d'exemples m'a permis d'appréhender quelques aspects de l'évolution historique de certaines villes (Thiers, Saint-Eloy-les-Mines), les enjeux différents en termes de logement, d'économie, de services à la population auxquels sont soumises les communes du Puy-de-Dôme. De plus, je possède une meilleure connaissance des acteurs locaux, de leurs missions, de leurs domaines d'intervention et de leurs interactions. Je pense en effet que ce dernier point est fondamental et pourra être mobilisé pour n'importe quelle autre mission, sur n'importe quel territoire.

- La compréhension du fonctionnement et des rôles d'une organisation publique telle que la DDT, et la DREAL, dans une moindre mesure, a aussi été un aspect très enrichissant du stage. Une discussion régulière avec différents agents, travaillant dans différents bureaux (aménagement commercial, risque, analyse territoriale et prospective...) a permis de visualiser les missions, les dossiers traités et parfois de suivre leur évolution sur ces six mois.

- Enfin, ce stage de longue durée a permis d'acquérir une posture professionnelle. Cet aspect semble anodin, mais a tout de même son importance. Par le terme de posture professionnelle, il est

entendu : la capacité à se présenter et résumer son sujet d'étude rapidement et clairement, l'adoption des rythmes et de la culture de l'organisation, la capacité à dialoguer avec tous les agents, experts dans leur domaine, le respect des échéances, l'automatisme lié au déroulement d'une réunion ou d'un entretien (définition préalable d'objectifs, rappel de ses objectifs, maîtrise du temps, maîtrise de la discussion, rédaction de comptes rendus...).

D) Influence sur le projet professionnel

Avant d'effectuer ce stage, j'avais régulièrement du mal à justifier mon parcours professionnel, qui, à première vue, peut sembler peu linéaire, surtout en ce qui concerne mon choix de poursuivre mes études par un master 2 d'urbanisme à l'École d'Urbanisme de Paris. (Décision de passer d'une formation d'agronomie à de l'urbanisme). J'ai maintenant trouvé un angle d'attaque pour mettre en lien les différentes étapes de mon parcours. Je ne vois plus maintenant l'urbanisme seulement comme science de la construction et de l'organisation des villes, mais je l'aborde désormais, de façon assez peu commune, comme le moyen direct de préserver l'environnement et de soutenir l'agriculture (valorisation des terres agricoles en périphérie urbaine, nouveaux modes de culture en ville, création de circuits courts...). En effet, l'urbanisme propose de réfléchir à des politiques et des réglementations permettant la cohabitation des deux milieux urbains et naturels / agricoles. La grenellisation des documents d'urbanisme (i.e leur mise en conformité avec les enjeux environnementaux soulignés par la loi « Grenelle II ») est un sujet qui m'intéresse particulièrement. Ce stage m'a donc fait réfléchir sur mon parcours professionnel, je suis maintenant plus à même de le justifier, ce qui me servira sans aucun doute pour de futurs entretiens.

De plus, ce stage a confirmé mon intérêt pour l'étude de l'urbanisme, et j'ai eu la volonté d'acquérir plus de connaissances théoriques sur les fondements de la discipline et ses évolutions réglementaires. Je souhaite avoir l'opportunité de me voir confier de nouveaux projets, d'autres études de cas concrètes dans ce domaine.

Après avoir travaillé pour l'Etat, je voudrais mettre à profit mon prochain stage de fin d'étude pour tester d'autres structures : il pourra s'agir de collectivités territoriales (région ou communauté d'agglomération, communauté urbaine ou métropole, plutôt dans un service planification, qui me semble être, pour un début, le plus formateur), ou d'aménageurs semi-privés voire privés.

CONCLUSION

La durée assez courte des cycles qui régissent les activités économiques, la compétition accrue entre les territoires et les alternances de priorités politiques provoquent parfois l'apparition de locaux vacants dans le tissu urbain. La plupart sont assez vite réinvestis par d'autres activités, de par leur situation centrale dans le maillage urbain, leur bon état ou leur bonne accessibilité. Il arrive cependant que d'autres terrains, souvent dégradés, pollués, d'emprise au sol trop importante, ou possédant une mauvaise desserte, restent vacants pendant une à plusieurs années et forment des friches urbaines. Par friche urbaine est entendu « **tout terrain, bâti ou non, dont l'activité a cessé, inséré dans le tissu urbain. Identifiable par son délaissement, elle est caractérisée par une typologie, un temps de vacance et une superficie** ».

Les investisseurs ont donc tendance à délaisser ces espaces et préfèrent construire sur un terrain nu à proximité de la ville, un terrain vierge de passé, non pollué, ce qui est plus aisé et moins coûteux. Cette pratique enferme les friches dans leur situation d'abandon et cause de l'étalement urbain, avec tous les impacts environnementaux négatifs générés. L'intervention sur les friches reposerait donc en premier lieu sur la collectivité, au moins au début du projet, pour revaloriser le terrain et enclencher une dynamique de projet.

S'il apparaît fondamental d'inciter les démarches de reconversion des friches urbaines, ces dernières sont extrêmement complexes :

- elles nécessitent la mise en place de partenariats importants, sont donc le lieu de jeux d'acteurs qui, mal maîtrisés, peuvent provoquer des tensions et ralentissements, voire, des blocages.
- abandonnées depuis un certain temps, les friches exigent de lourds travaux d'entretien, de mise en sécurité, puis de remise au norme pour pouvoir de nouveau accueillir une occupation.
- de par certaines de leurs activités (industries, mines), les friches peuvent être polluées, ce que engendre des surcoûts
- dans de nombreux cas, les friches sont immobilisées par des propriétaires privés, réfractaires à se séparer de leur bien ou à engager des sommes conséquentes dans la reconversion.

La DDT a donc proposé l'élaboration d'un guide méthodologique donnant des clefs pour surmonter les blocages rencontrés et ainsi permettre l'émergence de nombreux projets. Il s'attache, en fonction de la maîtrise d'ouvrage choisie (publique ou privée), à apporter une démarche de projet, à mettre en lien tous les outils existants et mobilisables sur le sujet.

Cependant, plusieurs questions se sont posées sur le travail demandé. N'aurait-il pas été plus profitable de réaliser en premier lieu un inventaire des friches sur le département, permettant d'alimenter la connaissance des acteurs locaux, de servir de support de réflexion, préparant la venue du guide méthodologique ?

La DDT a le rôle de conseil aux territoires, est associée à l'élaboration des documents d'urbanisme, mais a en même temps le rôle de contrôle de légalité. Ce positionnement double de l'institution ne serait-il pas sujet à controverse ?

Dans le cadre de la fusion des régions, il pourra être intéressant de se poser la question de la poursuite du travail et de son articulation avec les travaux déjà menés en Région Rhône-Alpes. Cette dernière s'est en effet lancée depuis janvier 2015 dans la structuration d'une filière de requalification des friches.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Textes législatifs :

- Loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État
- Loi n°83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Décret n° 2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales interministérielles, JORF n°0281 du 4 décembre 2009, texte n° 1
- Programme opérationnel régional Auvergne FEDER-FSE 2014-2020 Version 2, 11 décembre 2013, 138 p
- Article L-110 du Code de l'Urbanisme
- Article L-121-1 du Code de l'Urbanisme
- Article L.121-4 du Code de l'Urbanisme
- Article L-124-1 du Code de l'Urbanisme
- Article L-124-2 du Code de l'Urbanisme

Articles de recherche:

- *Temps de veille de la friche urbaine et diversité des processus d'appropriation: la Belle de Mai (Marseille) et le Flon (Lausanne)*, Lauren Andres, Géocarrefour, vol. 81/2, 2006, 9 p

Publications :

- *Le Nouveau Conseil aux Territoires*, Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, novembre 2014, 2 p
- *Friches, au cœur du renouvellement urbain, les communautés urbaines face aux friches*, Communauté urbaines de France et Caisse d'Épargne, 2010, 211p
- *Guide méthodologique pour le suivi des friches en activité en Picardie*, DREAL Picardie, année inconnue, 62p
- *L'observatoire des friches du Haut-Rhin, présentation générale*, Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin, 2009, 27p
- *Friches et espaces délaissés*, Agence d'Urbanisme et de développement de Clermont Métropole, 2014, 22p
- *Biodiversité & reconversion des friches urbaines polluées*, ADEME, février 2014, 10p
- *Reconquérir les friches industrielles et urbaines dans les Vosges Centrales*, Région Lorraine, Conseil Général des Vosges, ADEME, EPF-lorraine, Syndicat Mixte du SCoT des Vosges Centrales, 2013, 66p.
- *Friches du Grand Amienois, guide de reconversion, propositions méthodologiques*, Agence de Développement et d'Urbanisme du Grand Amiénois, 2012, 60p.

Ouvrages littéraires :

- *Politiques Publiques de l'Équipement*, ENTPE, B. Jouve, F. Bardet, 2008, 195 p
- *Régénération des friches urbaines et développement durable, vers une évaluation intégrée à la dynamique de projet*, Emmanuel Rey, 2012, 293p

TABLE DES ANNEXES

<u>Annexe 1</u> : Récapitulatif des compétences des collectivités, d'après la loi MAPTAM (2014)-----	36
<u>Annexe 2</u> : Missions d'une Direction Départementale des Territoires-----	37
<u>Annexe 3</u> : Le Nouveau Conseil au Territoire_-----	38
<u>Annexe 4</u> : Agence d'urbanisme : missions et constitution -----	40
<u>Annexe 5</u> : Fiche de questionnaire sur les friches urbaines-----	41
<u>Annexe 6</u> : Tableau récapitulatif des différents types de friches -----	42
<u>Annexe 7</u> : Grille d'entretien pour la Chambre de Commerce et d'Industrie-----	43
<u>Annexe 8</u> : Liste des exemples de friches ou d'opérations de reconversion repérées-----	45
<u>Annexe 9</u> : Guide : Schéma des étapes préalables à toute opération de reconversion-----	46
<u>Annexe 10</u> : Guide : Schéma récapitulant les étapes de reconversion pour une maîtrise d'ouvrage publique intégrale-----	47
<u>Annexe 11</u> : Guide : Schéma récapitulant les étapes de reconversion pour une maîtrise d'ouvrage privée intégrale, a collectivité en accompagnement-----	48

Annexe 1 : Récapitulatif des compétences des collectivités, d'après la loi MAPTAM (2014)²⁹

REGION <i>compétences relatives à :</i>	DEPARTEMENT <i>compétences relatives à :</i>	COMMUNES – EPCI <i>compétences relatives à :</i>
Aménagement et développement durable du territoire	Action sociale et développement social	Mobilité durable
Protection de la biodiversité	Résorption de la précarité énergétique	Organisation des services publics de proximité
Climat, Qualité de l'air et Energie	Autonomie des personnes	Aménagement de l'espace
Développement économique	Solidarité des territoires	Développement local
Soutien de l'innovation		
Internationalisation des entreprises		
Intermodalité et complémentarité entre les modes de transports		
Soutien à l'enseignement supérieur et à la recherche		

²⁹ Informations issues de l'article 3 de la LOI n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles

Annexe 2 : Missions d'une Direction Départementale des Territoires³⁰

I. — La direction départementale des territoires est compétente en matière de politiques d'aménagement et de développement durables des territoires.

A ce titre, elle met en œuvre dans le département les politiques relatives :

- 1° A la promotion du développement durable ;
- 2° Au développement et à l'équilibre des territoires tant urbains que ruraux grâce aux politiques agricole, d'urbanisme, de logement, de construction et de transports ;
- 3° A la prévention des risques naturels ;
- 4° Au logement, à l'habitat et à la construction ;
- 5° A la gestion et au contrôle des aides publiques pour la construction de logements sociaux ;
- 6° A l'aménagement et à l'urbanisme ;
- 7° Aux déplacements et aux transports ;
- 8° A la protection et à la gestion durable des eaux, des espaces naturels, forestiers, ruraux et de leurs ressources ainsi qu'à l'amélioration de la qualité de l'environnement, y compris par la mise en œuvre des mesures de police y afférentes ;
- 9° A l'agriculture et à la forêt ainsi qu'à la promotion de leurs fonctions économique, sociale et environnementale ;
- 10° Au développement de filières alimentaires de qualité ;
- 11° A la prévention des incendies de forêt ;
- 12° A la protection et à la gestion de la faune et de la flore sauvages ainsi qu'à la chasse et à la pêche.

II. — Elle concourt :

- 1° Aux politiques de l'environnement ;
- 2° A la connaissance des territoires ainsi qu'à l'établissement des stratégies et des politiques territoriales ;
- 3° A la prévention des pollutions, des nuisances et des risques technologiques ;
- 4° A la mise en œuvre des politiques relatives à la sécurité des bâtiments et des installations et à leur accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite ;
- 5° A la prévention des crises et à la planification de sécurité nationale ;
- 6° A la gestion et au contrôle des aides publiques à l'agriculture et à la forêt ; elle assure la coordination au niveau départemental des contrôles relatifs à ces aides.

III. — Elle peut être chargée :

- 1° Du contrôle de légalité des actes des collectivités territoriales en matière d'urbanisme, lorsque cette mission n'est pas exercée par la préfecture ;
- 2° Des politiques relatives aux fonctions sociales du logement, lorsque cette mission n'est pas confiée à la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations ;
- 3° Seule, ou conjointement avec la direction départementale de la protection des populations ou avec les services de la préfecture, de l'éducation et de la sécurité routières.

³⁰ Article 3 du décret du 3 décembre 2009 relatif aux Directions Départementales Interministérielles

LE NOUVEAU CONSEIL AUX TERRITOIRES

Le ministère propose aux collectivités une nouvelle forme d'accompagnement dans l'élaboration de leurs projets, dans un objectif d'égalité des territoires.

La démarche nouveau conseil aux territoires consiste à renouveler l'action des services déconcentrés de l'État qui a été profondément modifiée par les réformes de l'ADS et de l'ATESAT. Le nouveau conseil aux territoires vise à faire émerger et faciliter les projets des collectivités et des opérateurs privés.

Ce conseil peut recouvrir l'ensemble des domaines d'intervention d'une direction départementale des territoires et de la mer (DDT-M) : urbanisme, aménagement, transports, politique de l'eau, préservation de la biodiversité, économie agricole, gestion des sols pollués, etc. Présentes dans chaque département, les DDT-M sont des interlocuteurs privilégiés avec 400 agents dédiés à cette nouvelle mission au niveau national.

Quelques exemples d'accompagnement

- Reconversion d'une friche industrielle en quartier à vocation mixte habitat et

économie résidentielle (comme une commune de Bertheaucourt-les-Dames - DDTM de la Somme).

- Création d'un méthaniseur à partir de déchets végétaux, devant permettre de couvrir les besoins en chauffage de la commune du siège de son exploitation (agriculteur - DDT de Seine-et-Marne).

- Requalification d'un quartier pavillonnaire ancien - 200 logements - (commune d'Azé - DDT de la Mayenne).

- Aide à l'émergence d'un projet de territoires sur un territoire situé dans le Jura et en Franche-Comté).

Contrairement à la contractualisation que recouvrait l'assistance technique fournie par l'État pour des raisons de solidarité

Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature



³¹ *Le Nouveau Conseil aux Territoires*, Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, novembre 2014, 2 pages.



et d'aménagement du territoire (ATESAT), le nouveau conseil aux territoires est gratuit et revêt une forme d'intervention plus partenariale.

Ce nouveau mode d'intervention de l'État permet de regrouper autour d'un même projet l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire. Par d'exemple, dans le département du Rhône, le préfet a pu réunir l'ensemble des parties prenantes (élus communaux et intercommunaux, DDT, DREAL, chambres consulaires, conseil général, etc.) concernés par le projet d'extension de l'entreprise Boiron sur la même commune pour créer 300 emplois plutôt que de voir l'entreprise délocaliser son activité.

Des priorités définies

Le nouveau conseil aux territoires cible l'appui à l'émergence de projets qui concourent aux politiques publiques prioritaires des ministères du Logement et de l'Égalité des territoires et du Développement durable. Les territoires prioritaires sont notamment ceux soumis une pression foncière forte ou concernés par différents risques (inondations, risques miniers...), les territoires ruraux en manque d'ingénierie ou urbains susceptibles d'accueillir des projets complexes, les territoires à enjeux nationaux et internationaux comme les communes inscrites au patrimoine mondial de l'Unesco....

Pour être pertinente et efficace, l'action de l'État dans les territoires est hiérarchisée en fonction des spécificités locales. Les priorités d'intervention dans chaque département sont définies par chaque DDT-M, qui adapte sa stratégie d'intervention selon le niveau d'ingénierie du territoire et la coordonne avec les autres acteurs du territoire : CAUE, agences techniques départementales, syndicats d'eau ou d'énergie, parcs naturels nationaux ou régionaux, conseils généraux, agences d'urbanisme, Cerema...

Des procédures optimisées

Le conseil aux territoires permet de sécuriser les procédures administratives des porteurs de projet, en vue de raccourcir les délais d'instruction, via une ingénierie administrative de projet. En effet, nombre de dossiers arrivant pour instruction par les services déconcentrés sont incomplets, tant sur le fond que sur la forme. Un conseil au quotidien, le plus en amont possible des projets, a montré son utilité pour réduire les délais d'instruction des dossiers déposés au titre des différentes législations (ICPE, loi sur l'eau, planification territoriale, etc.). Il ne garantit pas un avis favorable de la part du ou des services qui délivrent les autorisations, mais permet un gain de temps pour les porteurs de projet et la garantie d'un dossier conforme pour les services instructeurs.



**Nouveau
conseil aux
territoires**



Annexe 4 : Agence d'urbanisme : missions et constitution

La Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU) définit les agences d'urbanisme comme des organismes publics d'étude et de réflexion sur l'aménagement et le développement des grandes agglomérations françaises.

Elles ont pour la plupart un statut d'association, sont fondées sur la base du volontariat et permettent de regrouper l'ensemble des partenaires du développement urbain autour des thèmes relatifs aux politiques publiques. Elles ont pour missions de :

- suivre les évolutions urbaines
- participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement
- accompagner l'élaboration des documents d'urbanisme
- préparer les projets d'agglomérations dans un souci d'harmonisation des politiques publiques.

Les Agences d'Urbanisme regroupent des représentants des communes, EPCI, collectivités telles que région et département, de l'Etat ainsi que les établissements publics ou tout autre organisme qui contribue à l'aménagement et au développement d'un territoire.

Les agences d'urbanisme sont nées en 1967 avec la Loi d'Orientation Foncière (LOF), puis leurs missions sont redéfinies en 1999 avec la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (LOADDT) puis en 2000 avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Il existe en France 52 agences d'urbanisme.

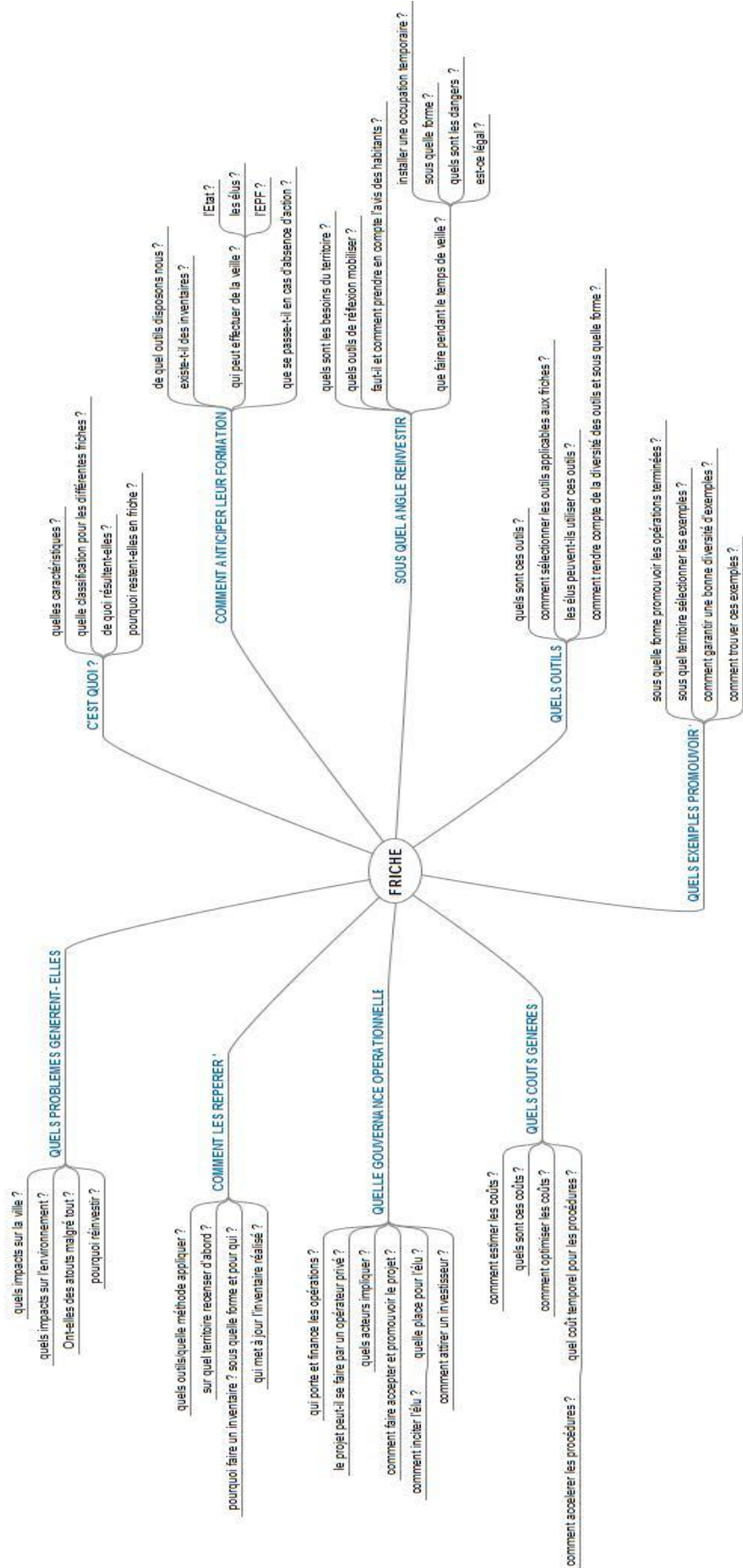
L'Agence d'Urbanisme et de Développement de Clermont Métropole compte 14 adhérents, que sont

- Clermont Communauté
- Riom Communauté
- Vichy Val d'Allier communauté,
- Ville de Clermont-Ferrand
- Ville de Riom
- Ville de Vichy
- Etat
- Région
- Département
- Pays du Grand Clermont
- Syndicat mixte Métropole Clermont Vichy Auvergne
- CCI du Puy-de-Dôme
- Syndicat Mixte des Transports en Commun (SMTC)
- ADEME

Son travail est structuré autour de trois axes

- Axe 1 : Bâtir une stratégie métropolitaine
- Axe 2 : Mettre en œuvre la ville durable
- Axe 3 : Comprendre, sensibiliser et anticiper les mutations

Annexe 5 : Fiche de questionnement sur les friches urbaines



Annexe 6 : Tableau récapitulatif des différents types de friches

Les indicateurs de présence sont donnés en exemple, il ne s'agit pas d'une liste exhaustive.

Typologie		Contexte		Exemples
Type	Précisions	Causes d'apparition	Indicateurs d'anticipation de la formation de friches	
INDUSTRIELLE (industrie lourde, chimie fine, minier, textile, agroalimentaire...)	Ensemble de bâtiments construits au 19 et 20 ième siècle	Disparition des activités industrielles traditionnelles (charbon, fer, sidérurgie, textile) Obsolescence technologique Délocalisation de la production Nouvelles sources énergétiques, modes de transport et innovations industrielles, Crise économique Tertiarisation des emplois... Territoire non adapté	Baisse de la production régionale par secteur Baisse du CA des industries du secteur Diminution du nombre d'entreprises par secteur industriel Diminution du nombre d'emplois par secteur industriel	Friche Domagri (Vertaizon) les Pistes (C-F) Le Paquebot (Thiers) La SEITA (Riom) Entrepôts frigorifiques (Chamalière) Ancienne mairie (Saint-Eloy les Mines)
	ensemble d'équipements liés à la production, bureaux, entrepôts, dépôts			
	Terrains vagues faisant suite au démantèlement des bâtis industriels			
COMMERCIALE et ARTISANALE (ZAC à l'abandon, zones périphériques, locaux de centre ville)	Bâtiments ou bureaux commerciaux situés en cœur de bourg ou centre-ville	Crise économique Concurrence commerciale logiques de délocalisation sous traitance Fonctionnement en flux tendu Commerce non adapté au territoire (visibilité, accessibilité, clientèle..) Stratégie des grands groupes	Baisse du taux de survie à 5 ans des commerces Baisse du taux de reprise d'activité par secteur Baisse du nombre de commerces et d'artisans par secteur Baisse du CA des commerces et artisans par secteur Baisse du nombre d'emplois tertiaires par secteur...	Locaux et parcelles en friche à Cap Sud, zone d'activité d'Aubière Le Brezet, C-F
	Bâtiments ou bureaux commerciaux en périphérie pouvant former des zones commerciales			
	Terrains vagues faisant suite au démantèlement des bâtis commerciaux et artisanaux			
INFRASTRUCTURELLE	Education : anciens collèges lycées, friches universitaires		Baisse des budgets alloués pour l'éducation	Lycée Romme (Riom) Halle aux grains (ancienne école des beaux-arts) (C-F) Couvent des rédemptoristes (Riom)
	Religieuses	Manque de fonds, nationalisation des biens de l'Eglise		
	Santé : hôpitaux, asiles, termes...	Manque de fonds délaissement des terrains pour s'agrandir ailleurs manque de clientèle	Baisse des budgets alloués pour la santé	Hôtel-Dieu (C-F)
	Culturelles : théâtres, cinémas..	Manque de fonds manque de clientèle délaissement du terrain pour agrandissement	Baisse des budgets alloués pour la culture	
	Loisirs : anciens gymnases, terrains de sports, piscines, bibliothèques	Manque de fonds délaissement du terrain pour agrandissement	Baisse du nombre d'utilisateurs	
	Tourisme (hôtels, centres de vacances...)	Manque de fonds manque de clientèle délaissement du terrain pour agrandissement		
	Administratives (prisons, bureaux...)	Manque de fonds manque de clientèle délaissement du terrain pour agrandissement, regroupement		Centre pénitencier (Riom)
	Transport (gares ferroviaires ou routières, de fret, de triage, ou des tronçons de rails inutilisés)	Changement de volonté politique construction d'une nouvelle ligne manque de demande orientations politiques	baisse du nombre d'utilisateurs de la gare / baisse du trafic	Gare routière (C-F)
MILITAIRE	écoles et bases militaires, terrains d'entraînement, installations défensives (forts...)	démilitarisation de la France après guerre, départ des régiments, restructuration des armées		Site des Gravanches (C-F)

Annexe 7 : Grille d'entretien pour la Chambre de Commerce et d'Industrie

Objectifs de la rencontre :

Connaître leur position par rapport aux friches

Anticiper la formation de friches

- *Quels outils de repérage et suivi des activités commerciales et industrielles*
- *Quels peuvent être les causes de fermeture d'une activité*

Assurer une meilleure reconversion des friches :

- *comment connaître/évaluer les besoins du territoire en CI*
- *Comment attirer un repreneur*
- *Comprendre les facteurs importants de maintien d'activités sur un territoire*
- *Quelles procédures/outils pour recréer une activité à la place d'une friche*

Comment voient-ils le rôle de l'élu dans les démarches de réinvestissement?

MISSIONS

- Missions principales de la CCI ? / Votre poste et vos missions ?
- Quels types d'acteurs font appel à la CCI ? *Des particuliers ? Des collectivités ? Des élus ?*
- Menez-vous des actions opérationnelles (réaffectation de locaux...) ou êtes-vous plutôt ciblés sur des démarches d'accompagnement / conseil ?
- La CCI aide-t-elle à la recherche de locaux / terrains pour un entrepreneur privé ou pour une collectivité ? Comment ?

ETAT DES LIEUX

- Typologie des industries et commerces dans le Puy-de-Dôme
- Secteur d'activité, localisation, surfaces*

FRICHE

- Êtes-vous intéressé par la problématique des friches ? Est-ce un sujet auquel vous êtes confronté ?
- Qu'entendez-vous par friche ? Selon vous, quelles sont les caractéristiques d'une friche ? Que vous inspire un délai de 2 ans de vacance ?
- Selon vous, quelle est leur importance sur le territoire ?
(en termes de nombre, de secteurs d'activité et de territoires touchés...)
- Les friches touchent-elles plus les zones d'activités périphériques ou des commerces / industries isolées ?
- Comment une friche peut-elle impacter le territoire et son économie ?
- Quels enjeux voyez-vous à la reconquête des friches ?
- Menez-vous / avez vous déjà mené des actions particulières sur les friches ?
- Est-ce un objectif spécifique de la CCI que de réutiliser des friches ?
- Les proposez-vous à des particuliers au même titre que d'autres locaux ? Si non, pourquoi ?

RECENSEMENT DES ACTIVITES

- Effectuez-vous un recensement des locaux d'activité disponibles ? Comment (quels critères, quels outils, quelle méthodologie)?
- Avez-vous une base de données de locaux / bâtiments d'activité vacants ?
- Qui en assure la mise à jour ? (la CCI, ou l'outil fonctionne-t-il sur déclaration des utilisateurs?)

PREVOIR L'APPARITION DE FRICHES

- Quelles peuvent être les raisons de la fermeture d'une activité?
- Quelles procédures lors de la fermeture?
- Quel délai moyen avant de trouver un repreneur ?
- Que se passe-t-il en cas d'absence de repreneur ? (Le local devient-il donc une friche?)

REUSSIR L'OPERATION DE REINVESTISSEMENT

- Comment estimer les besoins en activités d'un territoire ?
- Comment attirer une activité sur le territoire ? Que recherche un entrepreneur ?
- sur quels leviers peut jouer la collectivité ?
- Sous quel angle « vendre » la friche pour inciter un repreneur à l'investir ?
- Quelles procédures pour un entrepreneur à la reprise d'une activité en général ? Plus spécifiquement sur une friche ?
- Quels types d'aides sont disponibles tout au long de la vie de l'activité pour assurer son maintien ?
- Question des biens sans maîtres : courant ? Dans quelle situation ça peut arriver ? Que se passe-t-il, qui peut mener des actions ?

OUTILS

- Quels outils opérationnels *dans le cas d'une réponse positive à la qu3*
- Quels outils financiers apporte la CCI aux privés pour reprendre un local, s'appliquent ils aux friches ? À la collectivité qui veut installer une activité ?
FISAC ...? aides de la région, département

ACTEURS

- Travaillez-vous avec les élus des communes ?
Si un maire souhaite implanter une activité précise, va-t-il voir la CCI ?...
Quelle marge de manœuvre a l' élu dans les décisions d'implantation/reprise de commerce ?
Pensez-vous que les élus soient suffisamment bien armés pour entamer la dynamique de projet ? Les outils existants sont -ils suffisamment visibles, facilement appropriables ?
- Comment travaillez-vous avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ? (*Des contacts ?*)
- Comment travaillez-vous avec l'EPF ? (*Pour mettre en regard l'activité de l'entrepreneur et le local*)
- DIRECCTE ? ADEME ?
- Avec quels acteurs financiers travaillez-vous ?

EXEMPLES DE FRICHES

- Des exemples de requalification de friches à votre connaissance ?
Ancienne activité, état du site, risque ? Blocage des opérations ? Vocation définie ?
Quels outils ? Qui a participé ? Coûts de l'opération ?

OUVERTURE

- Auriez vous l'utilité, ou ressentez-vous le besoin, de disposer d'un inventaire des friches sur le Puy-de-Dôme ?
(recensement du foncier disponible immobilisé en milieu urbain, qui pourrait servir les projets d'entrepreneurs privés ou publics)
- Seriez-vous intéressé par un panel d'exemples locaux et nationaux explicatifs d'opérations de réaménagement réussies (notamment de reconversion en locaux commerciaux...) ? Possédez-vous déjà un document semblable ?
- *Que pouvez-vous m'apporter d'autre ?*

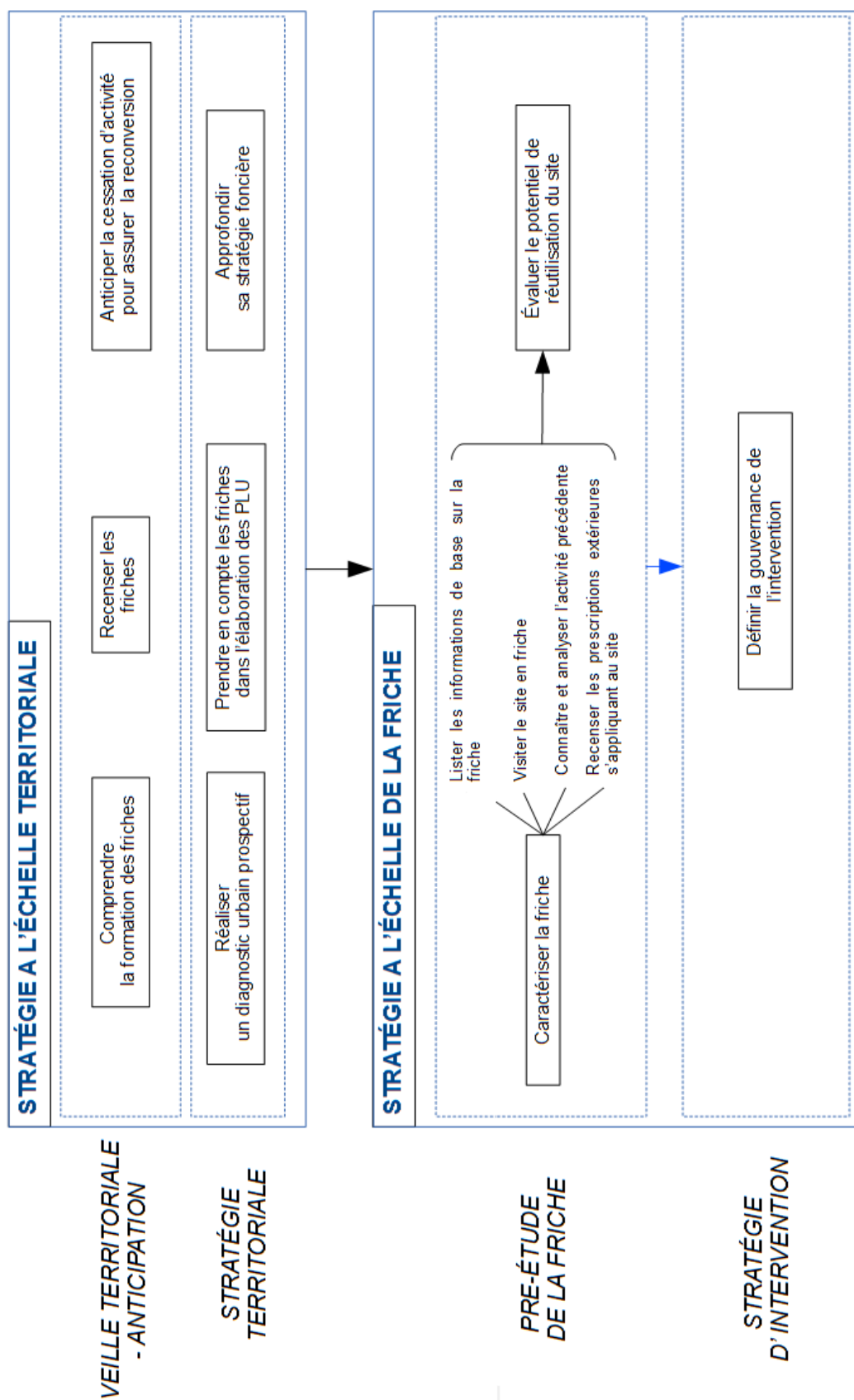
Annexe 8 : Liste des exemples de friches ou d'opérations de reconversion repérées

Il s'agit de friches ou d'opérations en cours ou terminées évoquées lors d'entretiens. Il convient donc de prendre ces informations avec méfiance : un repérage terrain n'a pas pu être effectué pour vérifier la véracité des informations fournies. La colonne « sensibilité » révèle une friche sensible sur le plan politique (tensions entre parties prenantes). Les cases non remplies révèlent une information manquante.

Nom opération	Département	Commune	État d'avancement	vocation	MO	Particularité	Informations complémentaires	Sensibilité
Usine DU MAY	63	Thiers	terminé	Musée de l'Aventure Industrielle + centre d'interprétation culturel	Ville de Thiers			
Le CREUX DE L'ENFER	63	Thiers	terminé	Centre d'art contemporain				
Le Paquebot	63	Thiers	friche à suivre		Ville de Thiers		travail d'étudiants de l'école d'architecture sur plusieurs aménagements possibles	
Hôpital	63	Thiers	en cours	Parking + logements	Ville de Thiers			
Usine DUCELIER	63	Issoire	en cours	Locaux d'entreprise	Ville d'Issoire	Initiative privée superposée à l'initiative publique		
Hôpital FONTMAURE	63	Chamalières	en cours	Logements		monument historique, défiscalisation Malraux		oui
Entrepôts frigorifiques	63	Chamalières	en cours	Parking + logements	Conjointe Propriétaire + Commune	PPRI		oui
HÔTEL Métropole	63	Royat	en cours					
Friche DOMAGRI	63	Chignat	friche à suivre					
Friche La CAMIF	63	Cournon	friche à suivre			Zone SEVEZO		oui
La Minoterie	63	Riom	En cours	Quartier mixte logements bureaux commerces	Ville de Riom	PPRI		oui
Couvent des Rédemptoristes	63	Riom	En cours	Centre d'arts et de culture (avec médiathèque, RAM, cinéma)	Riom Co			
Collège Gilbert Romme	63	Riom	En cours		Ville de Riom			
Manufacture de Tabac SEITA	63	Riom	En cours	projet mixte de logements et activités tertiaires	Riom Co	projet d'ampleur		oui
Anciens abattoirs	63	Riom	terminé	Centre d'art				
Ruines du château	63	Le Broc	terminé	Restaurant « le Diapason »				
Ancienne Usine Couzon	63	Courpière	friche à suivre					
Hôpital SABOURIN	63	Clermont-Ferrand	terminé	École d'architecture				
Halle aux blés	63	Clermont-Ferrand	friche à suivre		CD en propriétaire		ancienne acole des Beaux-Arts	
Hotel Dieu	63	Clermont-Ferrand	en cours	Bibliothèque inter-universitaire et autres non définis				oui
Fac dentaire	63	Clermont-Ferrand	en cours	Ecole de management				
Gare routière	63	Clermont-Ferrand	en cours	Scène nationale	Ville de Clermont-Ferrand	découvertes archéologiques		
Friche Chibret	63	Clermont-Ferrand	en friche			Projet éventuel d'implantation d'un complexe multimédia	ancienne unité de production pharmaceutique MSD	
Caserne de police	63	Aubières	friche à suivre				ancienne caserne CRS	

Nom opération	Département	Commune	État d'avancement	vocation	MO	Particularité	Informations complémentaires	Sensibilité
friche industrielle rue des Potelleries	43	Allègre	friche à suivre			Grande emprise, friche polluée, réflexion sur le plan de gestion de dépollution		
friche industrielle BARON	43	Saint Maurice de Lignon, 195 rue Marcel Crépon	friche à suivre					
La Manufacture	3	Aurillac	terminée	École d'arts et de danse	SCI la Manufacture	Qualité environnementale de la construction	Palmarès régional 201 du CAUE	
Novaciéries	42	Saint Chamond	en cours	Ecoquartier	SIEM+commune +SPL Cad métropole	45 ha	fait partie du réseau local Ecoquartier lancé par la DDT 42	
ZAC DESJOYAUX, écoquartier du Cret de Roc	42	Saint-Etienne	en cours	Ecoquartier			fait partie du réseau local Ecoquartier lancé par la DDT 43	
Quartier les Molières (friches artisanales)	42	le chambon feugerolles	en cours	Ecoquartier (120 logements)	régie+ OPH de l'Ondaine	2 ha dépollution	fait partie du réseau local Ecoquartier lancé par la DDT 44	
Le site Pasteur	42	L'Horme	en cours		SPL	6 ha	effort de préservation du patrimoine architectural	

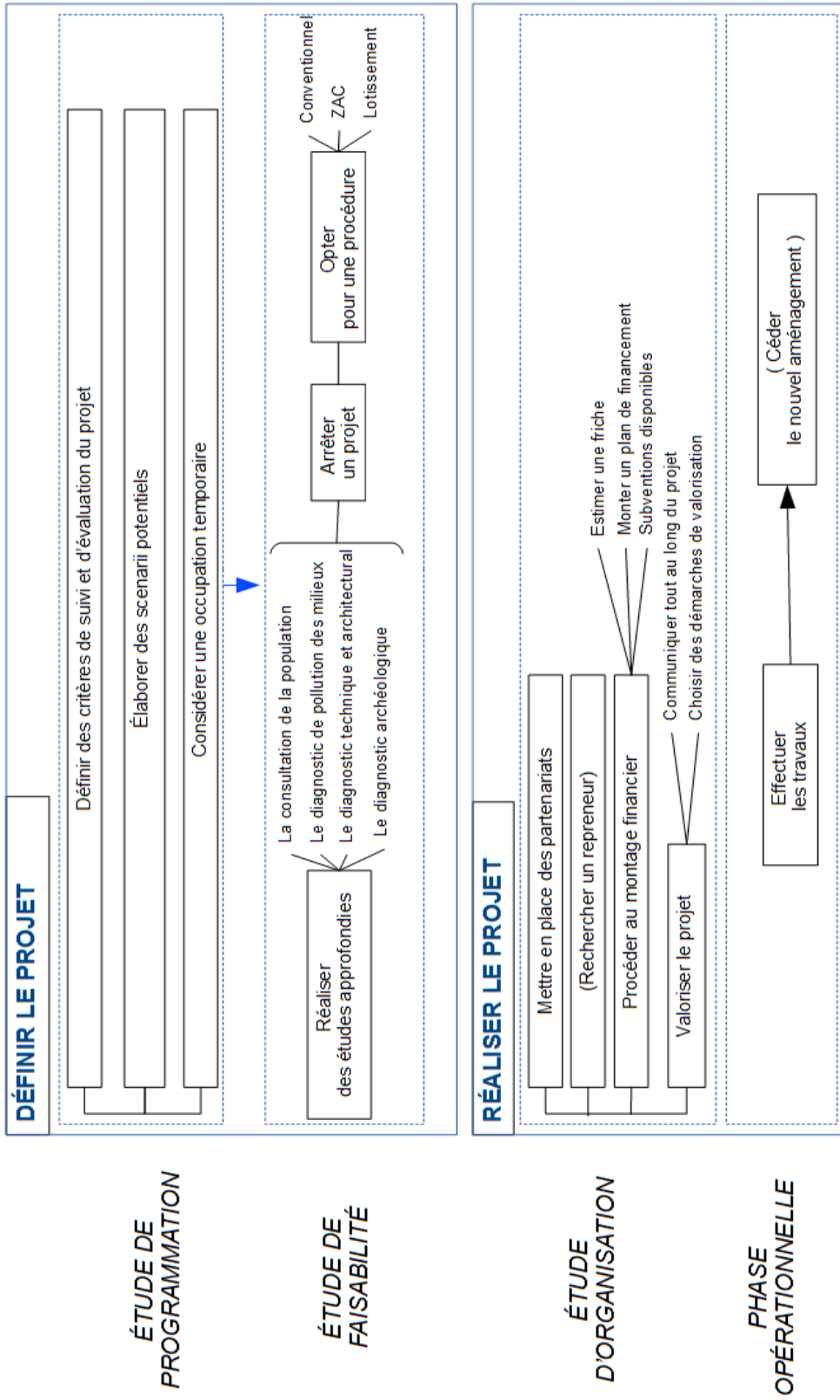
Étapes préalables à toute opération de reconversion



Annexe 10 : Guide : Schéma récapitulatif des étapes de reconversion pour une maîtrise d'ouvrage publique intégrale

Maîtrise d'ouvrage publique intégrale

Intervention	Maîtrise foncière	Remise en état	Réalisation projet	Cession à
Publique	X	X	X	
Privée				(X)



Annexe 11 : Guide : Schéma récapitulatif des étapes de reconversion pour une maîtrise d'ouvrage privée intégrale, a collectivité en accompagnement

Maîtrise d'ouvrage privée intégrale
 La collectivité dans le rôle d'initiatrice de projet et d'accompagnement

Intervention	Maîtrise foncière initiale	(Cession à un autre)	Remise en état	Réalisation projet
Publique				
Privée	X	(X)	X	X

