

Comité technique du ROCER

Réunion du
01/03/2022

Friches : définitions

- Loi Climat et Résilience

Friche : « Tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. ».

ADEME : « espace laissé à l'abandon, **temporairement ou définitivement** à la suite de l'arrêt d'une activité agricole, portuaire, industrielle, de service, de transformation, de défense militaire, de stockage et de transport. »

INSEE : « espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales ou autres, **abandonné depuis plus de 2 ans et de plus de 2 000 m²** »

Réseau européen CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network) : les friches sont des sites qui :

- ont été affectés par les anciennes utilisations du site et celles des terres avoisinantes ;
- sont abandonnés ou sous-utilisés ;
- ont des problèmes de contamination **réels ou perçus** ;
- se trouvent principalement dans des **zones urbaines** ;
- **nécessitent une intervention pour qu'ils retrouvent un usage bénéfique.**

Friches : définitions

Région BFC (SRADDET/fond friches) : des friches urbaines, commerciales, (aéro-)portuaires, ferroviaires ou routières, industrielles, militaires ou minières, et plus généralement du foncier déjà artificialisé mais sous-utilisé, existant et **pourraient être réutilisées pour des projets d'aménagement ou de relocalisation d'activités, et ainsi permettre d'éviter l'artificialisation des sols** si de tels projets se développaient sur des terrains naturels ou agricoles

Dans le cadre du fond friches, sera considérée comme une friche :

- tout terrain nu, déjà artificialisé et qui a perdu son usage ou son affectation ;
- un îlot d'habitat, d'activité ou mixte, bâti et caractérisé par une importante vacance ou à requalifier

A noter que ne sont **pas éligibles au fonds** :

- les opérations de simple mise en conformité à une obligation réglementaire,
- les opérations de simple démolition, dépollution, portage ou renaturation lorsqu'elles ne s'intègrent pas dans un projet d'aménagement avec production ou réhabilitation de surfaces de logements, de surfaces économiques ou d'équipements publics.

Des exemples pour se questionner

FRICHES OU ESPACES DEGRADES ?

Exemples de sites	Tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables (loi Climat)	foncier déjà artificialisé mais sous-utilisé	bâtiment inoccupé en totalité depuis plus de 2/3 ans et de plus de 2000 m ² (INSEE)	avec des problèmes de contamination réels ou perçus (JO / CABERNET),	nécessite une intervention pour qu'il retrouve un usage bénéfique (CABERNET)	se trouvent principalement dans des zones urbaines (CABERNET)	CONCLUSION
Bâtiment d'activité Bricostock à Dannemarie (parcelle de 30 000m ²)	X	X	X	?	X	X	FRICHE
Ancienne fromagerie	X	X	X	?	X	X	FRICHE ? OU LOCAL VACANT ?
Site de l'ancien hôpital St Jacques / Arsenal	En partie	X	Pas tous les bâtiments	?	X	X	FRICHE ?
Site Brulard /Grette	X	X	Démolition des derniers bâtiments à l'été 2021	?	X	X	FRICHE ?
Papeteries dans la vallée du Doubs	X	X	X	?	X		FRICHE ?

Outil dynamique des friches développé par l'AUDAB

Assister les documents de planification territoriale dans la connaissance de leur territoire

Phase 1
Prospection



Phase 2
Référencement



Phase 3
Évaluation

Alimenter le rapport des collectivités relatif à l'artificialisation des sols (art.206)

Mettre à disposition des opérateurs publics ou privés le potentiel d'aménagement des friches

MUTABILITÉ FONCIÈRE

Attractivité urbaine

- Évaluer l'indice d'attractivité urbaine ;
- 3 axes étudiés ;
- Approche par notation de 1 à 5 ;



Analyse de terrain



Peut isoler les friches « hors marché »

Dureté foncière

- Évaluer le degré de maîtrise foncière ;
- 4 paramètres étudiés ;
- Approche par pondération ;



Évaluation cadrée et rationnelle



Un indicateur qui reste approximatif

POTENTIEL URBAIN

- Évaluer les meilleurs opportunités de reconversion possibles ;
- 4 destinations étudiées ;
- Approche par « proportion » ;
- Valorisation des atouts et non pas une faisabilité opérationnelle ;



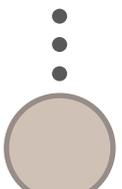
Entrée pédagogique



Sans préjugés de fond

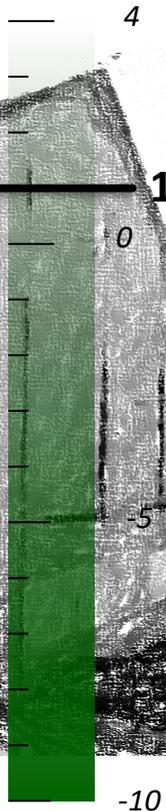
Exemple d'application (2/2)

Indice de mutabilité
urbaine : Fort

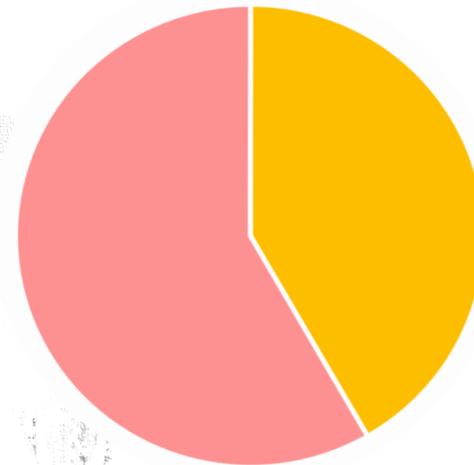


3,5

Degré de la dureté foncière
(propriété) : Favorable



Potentiel urbain :



 : 60 % d'atouts

 : 40 % d'atouts