MàJ : 24/07/23

RETOUR D'EXPÉRIENCE DE LA CAMVS
Mettre en place une stratégie foncière des friches industrielles

Domaine : **planification**

Procédures : **toutes procédures**

Contexte

Dans un contexte de limitation de l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace, les friches font l'objet de nombreuses convoitises. Or, elles peuvent aussi constituer des réservoirs de biodiversité, des espaces de respiration en contexte urbain, voire des zones d'expansion de crue, notamment quand elles se situent au bord de voies d'eau.
Leurs niveaux de pollutions sont néanmoins un frein pour leur réhabilitation.
La définition d'une stratégie d'utilisation de ce foncier vacant par la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS, cf. F031) permet, sur la base d'un diagnostic, de partager entre acteurs du territoire, les vocations retenues pour chacun des espaces.

Définitions et notions clés

Friche industrielle : terrain initialement occupé par une activité industrielle et laissé à l'abandon suite à l'arrêt de celle-ci.

Réhabilitation : rénovation des bâtiments déjà existants ou transformation du site.

ORQUE : Opérations de Reconquête de la Qualité de l'Eau de l'Agence de l'Eau Artois-Picardie.

Attendus des Services de l'Etat

- Prendre en compte les enjeux liés aux friches et à leur reconversion.
- Adapter le recyclage du foncier aux besoins du territoire, que ce soit sur le plan environnemental, économique ou social.

Objectifs pour le porteur de projet

Trouver une nouvelle fonction à un espace artificialisé laissé à l'abandon tout en intégrant les enjeux environnementaux, notamment en favorisant la biodiversité locale et en développant les continuités écologiques.

Références réglementaires :
2014 : loi ALUR qui offre la possibilité de transférer la responsabilité de la dépollution du terrain du dernier exploitant à un promoteur immobilier ou un aménageur qui devient le «tiers demandeur», facilitant le recyclage de friches industrielles en projets immobiliers.
2015 : élaboration d'une stratégie d'aménagement des friches

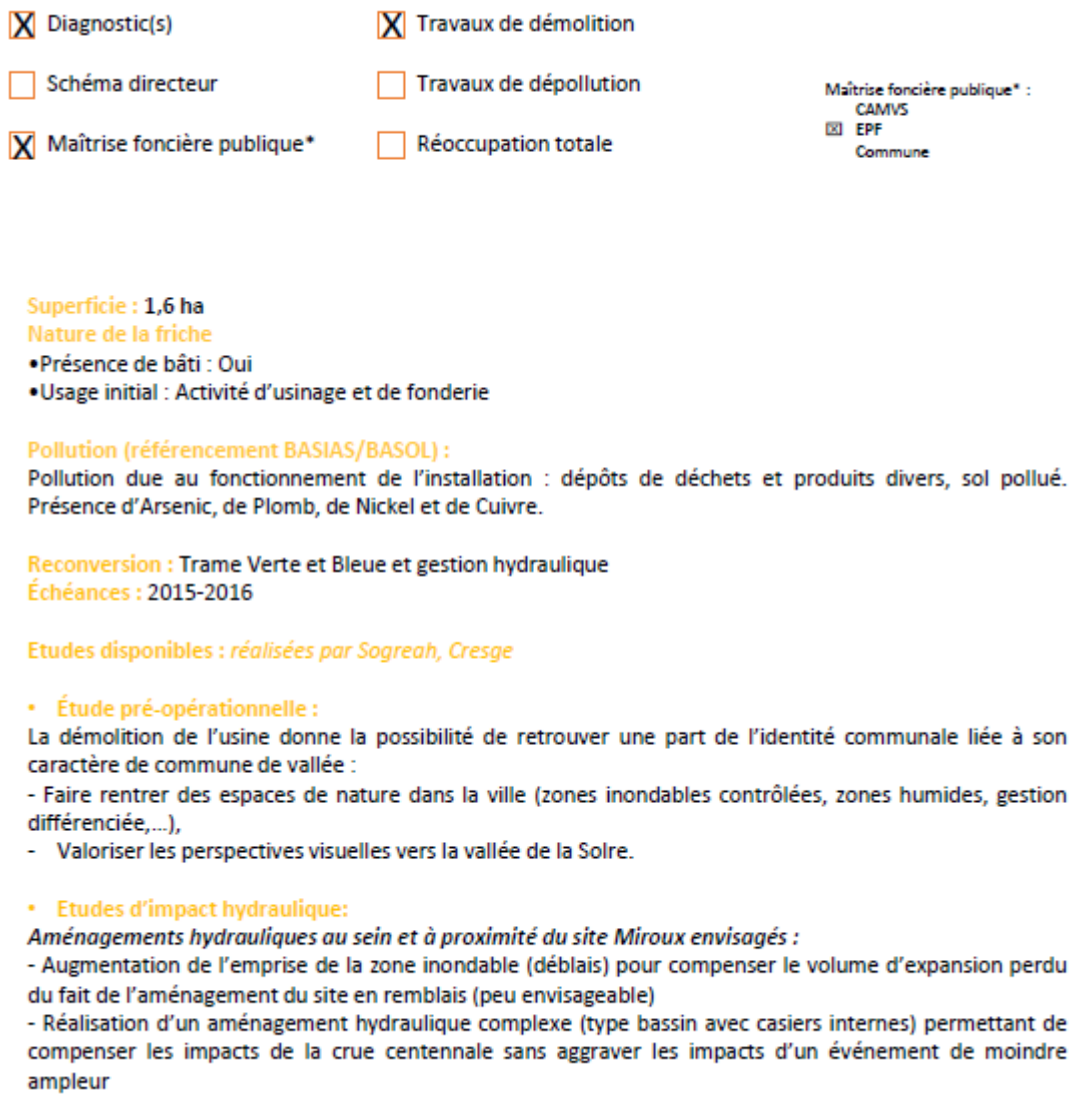
Fiches liées :
F018, F020

Modalités de réalisation

La stratégie foncière des friches industrielles de la CAMVS a pour objectifs de :
• Gérer le patrimoine courant ;
• Appréhender l'avenir dans le domaine du développement économique, de l'habitat, de la trame verte et bleue ;
• Assurer un développement durable du territoire associant l'aménagement, le développement économique, les ressources environnementales ;
• Mettre en place un partenariat avec l'Établissement Public Foncier (EPF) Hauts-de-France.

Elle débute par un diagnostic des friches :
Le gisement foncier a été identifié par un bureau d'études à partir des bases de données (CAMVS, EPF, Agence d'Urbanisme de la Sambre). L'inventaire a permis de le quantifier mais aussi de le qualifier (propriétés privées ou publiques, dans ou hors enveloppe urbaine, bâti / non bâti, niveau de contraintes…).

Au total 76 sites ont été identifiés soit 5,6 km², pour des surfaces allant de 0,13 à 105 ha. Chacun d'entre eux a fait ensuite l'objet d'une fiche.



[X] Diagnostic(s)
[ ] Schéma directeur
[X] Maîtrise foncière publique*
[X] Travaux de démolition
[ ] Travaux de dépollution
[ ] Réoccupation totale

Maîtrise foncière publique* :
CAMVS
[X] EPF
Commune

Superficie : 1,6 ha
Nature de la friche
•Présence de bâti : Oui
•Usage initial : Activité d'usinage et de fonderie

Pollution (référencement BASIAS/BASOL) :
Pollution due au fonctionnement de l'installation : dépôts de déchets et produits divers, sol pollué. Présence d'Arsenic, de Plomb, de Nickel et de Cuivre.

Reconversion : Trame Verte et Bleue et gestion hydraulique
Échéances : 2015-2016

Etudes disponibles : *réalisées par Sogreah, Cresge*

• Étude pré-opérationnelle :
La démolition de l'usine donne la possibilité de retrouver une part de l'identité communale liée à son caractère de commune de vallée :
- Faire rentrer des espaces de nature dans la ville (zones inondables contrôlées, zones humides, gestion différenciée,…),
- Valoriser les perspectives visuelles vers la vallée de la Solre.

• Etudes d'impact hydraulique:
Aménagements hydrauliques au sein et à proximité du site Miroux envisagés :
- Augmentation de l'emprise de la zone inondable (déblais) pour compenser le volume d'expansion perdu du fait de l'aménagement du site en remblais (peu envisageable)
- Réalisation d'un aménagement hydraulique complexe (type bassin avec casiers internes) permettant de compenser les impacts de la crue centennale sans aggraver les impacts d'un événement de moindre ampleur

Figure 1 : CAMVS - Extrait de la fiche du site de Miroux

- Définir les vocations des friches sur le territoire

Des expertises de terrain complémentaires ont été menées en vue de définir le statut de chaque friche :
• État actuel (site libre ou encore occupé, …) ;
• Vocation (habitat, développement économique, trame verte et bleue) ;
• Caractère stratégique (proximité d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique, localisé dans une zone de vulnérabilité des nappes, mutabilité permettant de mettre en œuvre des actions au titre de la GEMAPI, compatibilité avec un projet habitat, …).

- Retenir des friches dites « communautaires »
Sur les 76 friches, 35 friches ont été identifiées comme "sensibles" en termes d'environnement ou "stratégiques" en termes de recomposition du territoire.

22 sites étaient éligibles au dispositif de l'Établissement Public Foncier Nord Pas-de-Calais et ont été intégrées dans des « géographies prioritaires » dont une au titre de la Trame Verte et Bleue.

Ainsi 13 sites sont référencées dans la géographie prioritaire intitulée « Foncier de la biodiversité et des risques » :
• Tous sont des sites industriels pollués ;
• Tous sont inondables sauf un ;
• Tous sont proches de la Sambre ou de la Solre ;
• Tous sont localisés dans ou à proximité de la Trame verte et bleue et / ou en ZNIEFF ;
• Tous concourent à la mise en œuvre de la GEMAPI.

A noter que les sites ne pouvant pas être intégrés dans la stratégie prioritaire définie avec l'EPF restent néanmoins en « mémoire », dans l'attente d'opportunités permettant leur requalification. C'est ainsi le cas de 9 autres friches :
• 3 sites présentent un intérêt en termes de création de biodiversité ;
• 6 sites sont inscrits sur une zone de vulnérabilité des nappes (possibilité de déployer le plan d'actions ORQUE).
Par la suite, afin déterminer les sites ayant un rayonnement intercommunal et donc d'intérêt communautaire et ceux d'intérêt plus local donc communal, une méthode de sélection a été définie selon les critères suivants :
• Existence d'un potentiel faunistique et floristique sur l'espace (réalisation d'un pré-diagnostic par le CPIE) ;
• Proximité du site avec un corridor fluvial ou forestier-bocager ;
• Surface minimale du site de 1 hectare pour un intérêt communautaire.
3 friches ont ainsi été déclarées d'intérêt communautaire et inscrites dans la compétence relative à la Trame Verte et Bleue.

- Aménager les friches : quels engagements pour une « friche communautaire » ?
Les friches déclarées d'intérêt communautaire sont prioritaires dans la mise en place de conventions opérationnelles avec l'EPF. Pour autant, cela ne présage pas leur requalification effective car les échéances de traitement dépendent d'autres facteurs (maitrise foncière, type et importance de la pollution, …). Ainsi sur les friches communautaires, une a été renaturée (friche Miroux), une deuxième est en cours et la dernière est en attente.

Illustration Zoom

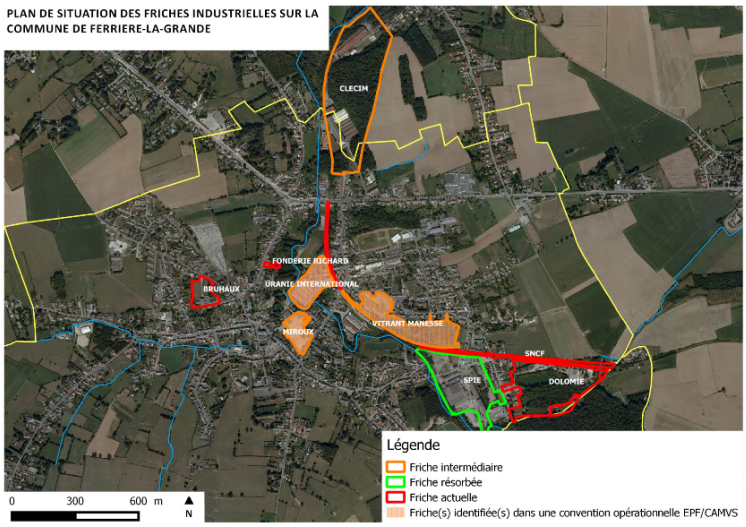


Figure 2 : hiérarchisation des friches de Ferrière-la-grande

Figure 3 : friche de Miroux

Points de vigilance

Le projet lié à la réhabilitation de la friche s'inscrit-il dans le cadre d'un aménagement durable du territoire ?
Le projet intègre-t-il bien la biodiversité présente sur la friche actuellement et potentiellement ?
Le projet de requalification intègre-t-il les risques naturels (inondation, vulnérabilité de la nappe…) ?

Acteurs et ressources

CAMVS, Service Ressources Environnementales
Établissement Public Foncier Nord Pas-de-Calais (devenu EPF Hauts-de-France)

Pour aller plus loin

Présentation réalisée par la CAMVS :
https://erc.drealnpdc.fr/wp-content/uploads/2021/10/CAMVS_ERC_7oct2021.pdf

AGGLOMÉRATION MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

Fiche réalisée avec le Service Ressources Environnementales de la CAMVS