



HAL
open science

Les friches urbaines : une aubaine dans un contexte de sobriété foncière ?

Maëlle Langouët

► **To cite this version:**

Maëlle Langouët. Les friches urbaines : une aubaine dans un contexte de sobriété foncière ?. Géographie. 2023. dumas-04485948

HAL Id: dumas-04485948

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04485948v1>

Submitted on 1 Mar 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

Université Rennes 2



Les friches urbaines : une aubaine dans un contexte de sobriété foncière ?

Maëlle LANGOUËT

Mémoire présenté au
Département de Géographie et
Aménagement de l'Espace

Octobre 2023

Dans quelles mesures la reconversion des
friches urbaines est-elle un levier pour
répondre aux nouveaux enjeux de sobriété
foncière ?

Dans quelles mesures Dinan Agglomération est-il un territoire précurseur sur la
question de la réhabilitation et la reconversion des friches urbaines ?

Résumé

Depuis l'amendement de la loi Climat et Résilience et l'apparition de la notion de Zéro Artificialisation Nette, les territoires doivent redoubler d'imagination afin de répondre aux enjeux d'aménagement de l'espace et aux besoins croissants d'infrastructures, de logements, ... tout en limitant l'artificialisation de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers. Par conséquent, de nombreux EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale) se tournent désormais vers des gisements fonciers longtemps oubliés : les friches urbaines. Malgré leur complexité d'aménagement, la temporalité des démarches et le coût des opérations, les friches deviennent aujourd'hui une aubaine pour les territoires voulant se développer sans s'étaler.

Mots clés : friche urbaine, ZAN, artificialisation, réhabilitation, reconversion, dépollution, gouvernance

Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont contribué au succès de mon stage et qui m'ont aidée lors de la rédaction de ce mémoire.

Je souhaiterais tout d'abord adresser toute ma reconnaissance à mon directeur de mémoire, Monsieur Olivier VERGNE, professeur agrégé à l'Université Rennes 2, pour sa disponibilité, son écoute et surtout ses conseils avisés, qui ont contribué à alimenter ma réflexion.

Je souhaite aussi remercier Gaëlle KERANGUEVEN ainsi que les professeurs et accompagnants de l'Université de Rennes 2, qui m'ont fourni les outils nécessaires à la réussite de mes études universitaires.

Un grand merci à Kévin LEVREL, Claire JEUSSELIN et Alexis LE NAOUR, et plus généralement le service Urbanisme-Foncier de Dinan Agglomération, ainsi que toutes les personnes que j'ai pu côtoyer de près ou de loin lors de mes missions, pour m'avoir accordé leur confiance lors de ce stage.

Je remercie également mes camarades de promotion pour ces deux années de Master.

Merci à mes amis et toutes les personnes qui m'ont apporté leur soutien tout au long de cet exercice, ils se reconnaîtront.

A mes parents ainsi qu'à Louise et Paul, merci pour tout.

A Papi,

Sommaire

Liste des abréviations	3
Introduction	4
I – Un intérêt florissant pour les secteurs de friches en France	8
A. Un cadre législatif en constate évolution	10
B. Les friches en France : des espaces majoritairement délaissés	13
C. Qu'est-ce qu'une friche ?	17
D. Montage du projet, pollution, surcoûts, ... le long parcours de l'aménagement d'une friche	24
E. Un projet de territoire global retranscrit dans une pluralité de documents d'urbanisme	30
F. Un accompagnement financier comme levier	32
II – Dinan Agglomération, un territoire précurseur sur la reconversion des friches ? ...	36
A. Présentation du territoire de Dinan Agglomération	37
B. Un écosystème d'acteurs autour d'une méthodologie commune	54
III – Reconvertir une friche : un parcours en plusieurs étapes	63
A. Une étude urbaine aux prémices du projet	67
B. Les friches : des gisements fonciers pollués à maîtriser	79
C. Mise en œuvre opérationnelle du projet : un équilibre entre gouvernance et procédures de marchés publics	87
Conclusion	91
Bibliographie	94
Annexes	96

Liste des abréviations

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
ALUR : Accès au Logement et Urbanisme Rénové
BASIAS : Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services
BASOL : Base de données des Sols pollués
BIMBY : Build In My Backyard (“*construire dans mon jardin*”)
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CCTP : Cahier des Clauses Techniques Particulières
CESER : Conseil Economique, Social et Environnemental Régional
COFIL : Comité de Pilotage
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs (SCoT)
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DGALM : Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF : Etablissement Public Foncier
EPL : Entreprises Publiques Locales
ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
FB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FEDER : Fonds Européen de Développement Régional
FNB : Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties
MOS : Mode d'Occupation des Sols
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
ORT : Opération de Revitalisation du Territoire
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PLUi)
PAS : Projet d'Aménagement Stratégique (SCoT)
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU(I) : Programme Local d'Urbanisme (Intercommunal)
PPI : Programme Pluriannuel d'Intervention
PVD : Petites Villes de Demain
SEM : Société d'Economie Mixte
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
TH : Taxe d'Habitation
TSE : Taxe Spéciale d'Équipement
ZAN : Zéro Artificialisation Nette

“L’arrivée du ZAN c’est le même effet qu’au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale. En peu de temps, l’intégralité des pratiques doivent être modifiées pour répondre aux nouveaux enjeux”, Tristan LA PRAIRIE

Introduction

Afin de se développer et d'accueillir un nombre croissant d'habitants, les projets d'aménagement se réalisaient autrefois en périphérie de l'enveloppe urbaine existante. Ils participaient alors grandement au phénomène que l'on appelle "étalement urbain". L'effet le plus visible de l'étalement urbain dans les villes est aujourd'hui la diminution de la densité dans l'enveloppe urbaine. Depuis quelques années, les effets néfastes de cette pratique d'aménagement se font de plus en plus ressentir : congestion du trafic à l'entrée des cœurs de ville, émission des gaz à effet de serre en hausse car l'automobile est parfois devenue nécessaire pour accéder au moindre service ou commerce de proximité, augmentation du coût par usager en transport public suite à l'allongement des distances, consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ...

Cependant, peu à peu, la notion d'aménagement de l'espace commence à changer de paradigme et à muter vers de nouveaux processus. Nous pouvons alors nous demander pourquoi un tel bouleversement s'observe actuellement ?

Premièrement, nos villes subissent actuellement plusieurs phénomènes de pression qui les obligent à innover pour se réinventer. Rénovation face à la précarité énergétique, accueil de nouvelles populations, décohabitation, développement des activités économiques, ... Tous ces facteurs nécessitaient auparavant une consommation foncière importante. La majorité du temps, cette consommation s'opérait en extension urbaine sur des espaces naturels, agricoles et forestiers en périphérie de l'enveloppe urbaine existante.

Néanmoins, cette méthode d'action présente plusieurs inconvénients :

- Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, artificialisation de nouvelles terres : diminution de la biodiversité faunistique et floristique, diminution des espaces naturels, achat de terres agricoles cultivées, ... Or, dans un contexte de changement climatique important, nous savons que ces espaces de verdure constituent une véritable richesse, permettant par exemple la création d'îlots de fraîcheur.

- Extension du périmètre des enveloppes urbaines existantes : augmentation des mobilités pour se rendre d'un point A à un point B, augmentation de l'usage de la voiture, développement et agrandissement des lignes de transports en commun (un service relativement coûteux mais nécessaire).
- Inaction vis-à-vis des espaces déjà artificialisés laissés en friche ou des dents creuses car ces gisements fonciers présentent plus de contraintes lors de la mise en place d'un projet d'aménagement.

Face à tous ces enjeux viennent s'ajouter de nouvelles réglementations et lois qui fixent de nouvelles règles concernant l'aménagement de l'espace. D'autres lois viendront quant à elles fixer des objectifs chiffrés afin de tenter d'enrayer les problèmes actuels liés à l'urbanisation passée et actuelle.

Désormais, tout l'objectif est de réussir à aménager l'ensemble des infrastructures nécessaires dans les domaines tels que l'économie, l'habitat, le tourisme, les loisirs, ... tout en évitant autant que possible l'artificialisation de nouveaux espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) à l'horizon 2050. A partir de cette date, toute artificialisation devra être compensée (renaturation, ...) afin de garantir ce que l'on appelle la Zéro Artificialisation Nette (ZAN). D'ici là, un premier objectif est fixé pour 2031. Ce dernier impose aux Communes, Agglomérations, Métropoles et autres de réduire de moitié leur consommation foncière par rapport à la décennie 2011-2021 sous peine de ne plus pouvoir autoriser les nouvelles demandes d'autorisation d'urbanisme.

En plus des obligations réglementaires, les avantages de ces pratiques ne sont aujourd'hui plus à démontrer. En effet, la dépollution et la reconversion des friches présentent des intérêts divers qu'ils soient environnementaux, économiques ou bien d'autres encore.

- Premièrement, l'extraction de la pollution des sols permet une meilleure "santé environnementale" tant par la régulation du phénomène d'îlot de chaleur que par la mise en valeur de la biodiversité.
- Deuxièmement, la valorisation des terres autrefois délaissées permet de redynamiser le territoire en mettant en place des projets d'aménagement, d'énergies renouvelables, de restauration de sites, ... sur des emprises foncières laissées à l'abandon.

A ce sujet, la reconversion des friches est un processus pouvant être mis en place de deux manières différentes :

- la réhabilitation urbaine : en urbanisme et en architecture, le terme de restauration implique le retour d'un bâtiment, voire d'un quartier, à son état originel. Cette politique, fréquente en architecture, l'est beaucoup moins en urbanisme et est réservée à quelques cas à forte valeur patrimoniale. La réhabilitation urbaine consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné.
- le renouvellement urbain : Au sens premier, la rénovation urbaine consiste en une reconstruction de nouveaux bâtiments, voire de quartiers entiers dans le cadre d'opérations d'urbanisme, après destruction de l'existant. Le terme ne doit donc pas être confondu avec celui de réhabilitation (la réhabilitation étant le fait de rénover sans détruire). Lors d'une rénovation, la reconstruction peut se faire selon des plans et une architecture qui peuvent être radicalement différents de la situation antérieure.

Sur cette thématique, Dinan Agglomération, territoire composé de 65 Communes, a été assez précurseur. En effet, la thématique des friches, quelles qu'elles soient, a été abordée depuis un moment déjà dans certaines Communes du territoire. Ainsi, dès aujourd'hui, des projets réfléchis et qualitatifs émergent et permettent de montrer la marche à suivre pour les autres Communes ayant elles aussi la volonté d'aller à la conquête des secteurs en friche.

C'est pour toutes ces raisons que ce mémoire tentera d'éclairer ce sujet d'actualité en répondant à la problématique suivante :

Dans quelles mesures la reconversion des friches urbaines est-elle un levier pour répondre aux nouveaux enjeux de sobriété foncière ?

Dans quelles mesures Dinan Agglomération est un EPCI précurseur sur la question de la réhabilitation et de la reconversion des friches urbaines ?

Pour cela, la première partie de ce mémoire donnera un aperçu de la question des friches en France et de l'intérêt florissant porté par les Communes sur ces secteurs. Seront abordés, suite à la définition des termes, le cadre historique et législatif de la notion, les causes et les conséquences de ces espaces laissés vacants ainsi que les difficultés que peuvent rencontrer les

Communes. La seconde partie traitera plus spécifiquement de Dinan Agglomération et des différentes pratiques mises en place qui en font aujourd'hui un territoire moteur sur la reconversion des friches tant il a été un territoire précurseur dans le passé. La troisième et dernière partie permettra de présenter différentes études de cas qui permettront de visualiser concrètement l'enchaînement des étapes et le jeu de gouvernance entre les différentes parties prenantes. Cela permettra également d'exposer les conclusions principales, les difficultés et les limites à retenir de chaque expérience.

I - Un intérêt florissant pour les secteurs de friches en France

Dans cette partie, et afin de poser le cadre sur les notions et enjeux gravitant autour de la question des friches, seront évoquées successivement les mutations récentes du cadre législatif encadrant l'aménagement du territoire qui place les friches au cœur du projet, les difficultés à définir la notion tant elle est complexe et variée. Seront également abordées les difficultés rencontrées par les communes voulant renouveler les pratiques sur ces espaces et les manières dont la reconversion des friches peut être intégrée dans les documents d'urbanisme quelle que soit l'échelle.

A. Un cadre législatif en constante évolution

La notion de renouvellement urbain est apparue en France dans les années 80 après avoir émergée dans d'autres pays comme les Etats-Unis. L'objectif est alors de faire évoluer la ville sur la ville en opérant des mutations sur le tissu urbain pour l'adapter aux nouveaux besoins et usages. Pour cela, différentes méthodes peuvent être utilisées comme la densification, la réhabilitation ou la reconversion de friches ou plus récemment la surélévation ou le BIMBY¹. L'ensemble de ces méthodes a l'avantage de permettre un contrôle de l'étalement urbain et de la périurbanisation en préférant des secteurs déjà urbanisés. Néanmoins, le renouvellement ne se décrète pas. En effet, il entraîne dans la majorité des cas des surcoûts importants concernant la dépollution ou la remise à nu du site et de nouvelles difficultés apparaissent notamment concernant le respect des contraintes réglementaires (pourcentage d'espaces verts lors d'opérations de densification, hauteur des bâtiments, règles d'implantation du bâti) ou la maîtrise foncière. Néanmoins, les nouveaux enjeux récents d'optimisation du foncier incitent peu à peu les Communes à revenir sur ces gisements fonciers autrefois oubliés.

En effet, bien avant la loi Climat et Résilience, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, également appelée loi SRU (2003), la loi Grenelle 2 en 2010 puis la loi ALUR en 2014, ont peu à peu contraint les territoires dans l'artificialisation des sols. En parallèle, les évolutions législatives récentes sont de plus en plus incitatives et encouragent grandement les communes à entamer des démarches de renouvellement urbain et de reconversion des friches afin de développer de nouveaux projets d'aménagement. Dorénavant, chaque territoire à l'échelle communale comme intercommunale, doit justifier qu'il a cherché à mobiliser tous les potentiels fonciers déjà artificialisés avant de consommer de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers lors de la mise en place d'un projet d'aménagement.

La loi ALUR encadrait et incitait déjà les collectivités à recycler le foncier existant. En effet, selon Frédérique CADIERE, cheffe adjointe du service Friches urbaines et sites pollués à l'ADEME, *“la loi ALUR facilitait déjà la reprise du foncier industriel”*. Puis, différentes lois se sont succédées : loi Biodiversité puis loi Climat et Résilience qui a fait émerger le concept

¹ Selon le Ministère de la Transition Écologique, le BIMBY, de l'acronyme “Build in my Backyard” (construire dans mon jardin en français), est une démarche qui consiste à organiser de la densification à l'initiative des habitants propriétaire dans le cadre d'opérations d'aménagement.

de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) proposé par la convention citoyenne. La notion de ZAN a émergé en Juillet 2019, dans le rapport “*Objectif Zéro Artificialisation Nette : quels leviers pour protéger les sols ?*” de France Stratégie. Ce rapport permet de mettre en avant les dynamiques très hétérogènes d’artificialisation sur le territoire et pointe deux facteurs déterminants à réguler : les différentiels de prix du foncier et la sous-exploitation du bâti existant. Premièrement, en fonction de la localisation d’un terrain, de sa proximité aux aménités, aux pôles urbains, ... le prix du terrain ne sera pas le même. Ainsi, dans certains secteurs, le coût du terrain sera tellement important que les constructeurs doivent faire des économies sur le montage de l’opération afin de ne pas proposer des lots bâtis inaccessibles à la vente pour la majorité, tout en conservant un bilan d’opération positif. Enfin, dans de nombreux secteurs, de plus en plus de bâtiments existants sont inexploités ou sous-occupés. L’objectif est alors de tout mettre en œuvre pour utiliser les constructions existantes avant d’aller créer de nouvelles opérations. Cette logique permet, au préalable, de rentabiliser le foncier déjà consommé avant d’artificialiser de nouvelles terres aux yeux de la loi Climat et Résilience. La notion de ZAN, avec toutes ses mesures compensatoires, émerge alors. La loi Climat et Résilience a repris ces idées en ajoutant une dimension supplémentaire relative à la préservation ou la restauration des sols vivants et de leurs fonctions écosystémiques.

L’objectif principal de la loi Climat et Résilience est de réduire la consommation foncière. En effet, l’artificialisation des sols porte grandement atteinte à l’environnement. Les effets néfastes de cette pratique sont l’étalement urbain, l’imperméabilisation des sols et la perturbation des écosystèmes, pratiques qui sont à l’origine de nombreux impacts négatifs sur l’environnement. L’imperméabilisation croissante des sols est notamment le résultat d’un contexte démographique croissant, d’un développement de l’habitat individuel, ... Tout l’enjeu est alors de repenser les méthodes d’aménagement du territoire pour les rendre compatibles avec les enjeux actuels. La réutilisation du foncier déjà artificialisé, notamment des sites en friches, est l’un des leviers à activer pour lutter contre l’artificialisation des sols.

Ainsi, la démarche d’intégration des friches, potentiellement polluées, dans les stratégies des territoires découle plus largement de la mise en œuvre d’une diversité de politiques publiques aux objectifs divers :

- le renouvellement urbain, la restructuration des espaces urbanisés ainsi que la lutte contre l’étalement urbain
- la redynamisation du territoire

- l'utilisation plus économe des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère
- la sécurité et la salubrité publiques
- la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature
- la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles

La démarche de réhabilitation des friches s'inscrit alors parfaitement dans la continuité des nouvelles réglementations en vigueur comme la loi Climat et Résilience du 21 Août 2021 et la notion de ZAN. En effet, l'étalement urbain tend progressivement à se stopper alors que les démarches de renouvellement urbain, de densification, de surélévation, les nouvelles formes urbaines, ... seront de plus en plus appréciées, tout en garantissant un cadre de vie optimal à la population. Les bénéfices sont effectivement visibles sur différentes dimensions comme l'écologie (protection de la biodiversité, réduction du risque de ruissellement, augmentation du stockage carbone, ...), ou encore les dimensions sociologiques et économiques : réduction des coûts des équipements publics, réduction des temps de déplacement et de la facture énergétique des ménages, revitalisation des territoires délaissés, augmentation du potentiel de production agricole, amélioration et création de nouveaux cadres de vie, comblement des dents creuses, ...

Les friches sont alors devenues des secteurs aux multiples enjeux car ce sont des ressources foncières rares en milieu déjà urbanisé. Par conséquent, ce type de projet ne consomme aucun terrain en ENAF (espace naturel, agricole et forestier), ce qui n'est pas négligeable dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation et l'irréversibilité de celle-ci. La mise en application de cet objectif se traduit par une diminution de 50% de la consommation foncière des Communes d'ici 2031 par rapport à la consommation effectuée entre 2011 et 2021. En 2050, toute consommation foncière en ENAF devra être compensée par la désartificialisation d'un autre gisement foncier. Ainsi, la reconquête des friches, y compris celles présentant de la pollution, concerne tous les territoires et pas uniquement ceux ayant un passé industriel.

Afin de traduire ce tout nouvel objectif dans les politiques publiques locales, l'ensemble des strates géographiques et des territoires doit comprendre et intégrer le ZAN dans l'ensemble de leurs réflexions. Cependant, les compétences en urbanisme sont réparties de manière inégale sur le territoire. En effet, alors que les territoires urbains qui possédaient la compétence

urbanisme connaissent le sujet et le maîtrisent, les Communes intermédiaires ne possédaient pas forcément les compétences ou de moyens nécessaires à l'exercice de leur compétence. Elles ont, dans la majorité des cas, délégué leurs compétences à une strate différente (EPCI ou autre). Autrement, lorsque les territoires sont très ruraux, certaines compétences comme la compétence urbanisme ont été transmises à l'échelle du Pays, du SCoT ou même du département, faute de trouver des techniciens ou des strates compétentes à une échelle plus fine. Néanmoins, aujourd'hui, chaque strate sera gagnante en se penchant sur la question des gisements fonciers en secteur de friches, afin de pouvoir continuer de développer leur Commune sans consommer de terres naturelles, agricoles et forestières. En effet, les friches peuvent devenir des secteurs à vocation habitat, espace vert, zone commerciale, zone artisanale, zone de production d'énergie, ... *“Les collectivités ont tout à gagner à intégrer les friches dans leur réflexion sur la stratégie d'aménagement, au service de leur projet de territoire, appuie Frédérique CADIERE, cheffe adjointe du service Friches urbaines et sites pollués à l'ADEME. Cela passe au préalable par la réalisation d'un travail de recensement de ce gisement, puis un second travail d'observation”*.

Néanmoins, certaines friches seront toujours considérées comme « hors marché privé »² afin de réaliser certaines opérations d'aménagement. Ainsi, elles pourront accueillir des projets que l'on pourrait qualifier de projets alternatifs tels que : des centrales photovoltaïques au sol, des projets de phytoremédiation, de la renaturation ou encore d'urbanisme transitoire.

B. Les friches en France : des espaces majoritairement délaissés

Aujourd'hui, les friches sont probablement l'une des clés les plus prometteuses pour contribuer à l'aménagement durable des territoires et générer de nouvelles pratiques plus vertueuses en matière d'urbanisme. La reconversion des friches constitue alors un levier important à disposition des territoires pour répondre aux grands enjeux de la transition écologique : atténuer et s'adapter au dérèglement du climat, réduire drastiquement les consommations d'énergie et les émissions de carbone, limiter l'épuisement de nombreuses ressources (minerais, sables, ...) préserver les espaces et les sols agricoles, naturels et forestiers, réduire la production de déchets et les valoriser massivement, ... et n'oublions pas,

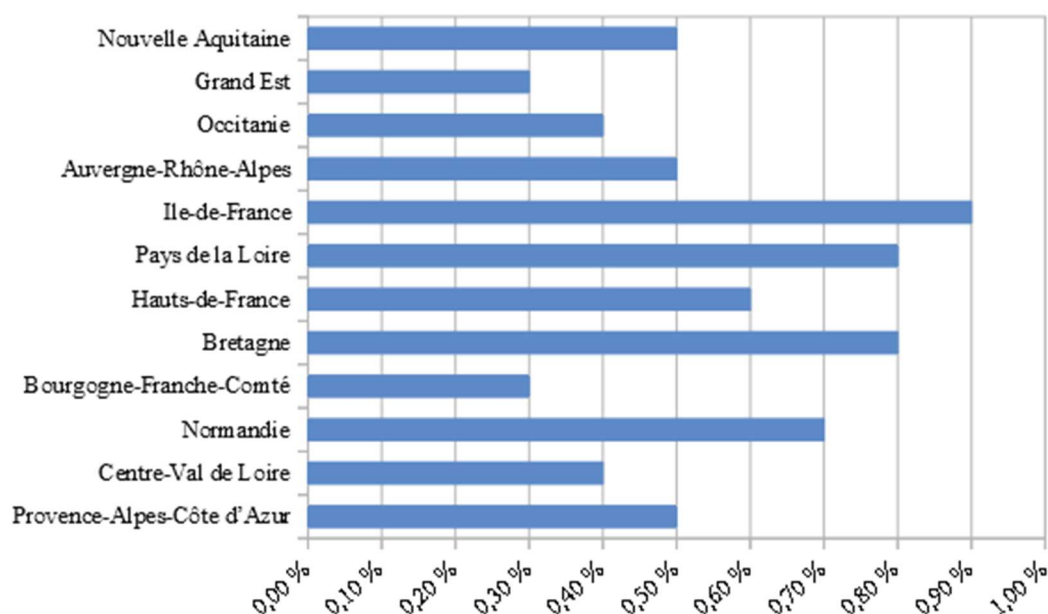
² Les friches considérées comme “hors marché privé” sont des secteurs où la réhabilitation du secteur malgré les aides et les financements disponibles n'est pas solvable tant le site possède des points de complexité dans le proto-aménagement.

préservé la santé publique en réduisant et maîtrisant les sources de polluants souvent présents dans leur environnement.

Néanmoins, il est important de rappeler que la question des friches n'est pas un sujet récent, puisque la reconversion des friches industrielles a débuté au milieu des années 1980 dans les contrats de plan de certaines régions françaises. Cette pratique s'est notamment installée dans les régions confrontées à de lourds enjeux de mutations économiques, sociales et urbaines. Sont alors principalement concernées le Nord-Pas-de-Calais, la Lorraine, la Normandie, et la région stéphanoise. Le traitement de ces friches, réalisé en grande partie par les Établissements Publics Fonciers (EPF) dans chacune de ces régions, a permis de développer de nombreuses compétences, notamment techniques et juridiques, qui seront ensuite largement diffusées sur l'ensemble du territoire national et auprès des acteurs et opérateurs impliqués dans le renouvellement urbain, et notamment la reconversion des friches.

Le graphique ci-dessous représente le pourcentage d'espaces consommés entre 2009 et 2020 par rapport à la superficie régionale. Cela nous permet de rapporter le nombre d'hectares consommés à la superficie et ainsi déterminer le rythme de consommation foncière des différentes régions françaises. Ainsi, certaines disparités apparaissent : par exemple, les régions de l'Ouest de la France (Bretagne, Pays de la Loire, Normandie) et l'Ile-de-France ont un rythme de consommation foncière plus élevé que d'autres régions de l'Est ou du Centre (Occitanie, Grand Est, Bourgogne).

Figure n°1 : Pourcentage d'espaces consommés entre 2009 et 2020 par rapport à la superficie régionale



Source : Portail de l'artificialisation, CEREMA

La moyenne nationale du pourcentage d'espaces consommés entre 2009 et 2020 par rapport à la superficie régionale est de 0.5%

Avec l'apparition récente du ZAN, chaque région va devoir, d'ici 2031, diviser par deux sa consommation foncière avant d'arriver à la Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050. Pour cela, les gisements fonciers en secteur de friches se révèlent être une aubaine afin de continuer à élaborer des projets sans consommer de foncier. En 2020, sur le territoire métropolitain, la surface occupée par des secteurs de friches a été estimée entre 90 000 et 150 000 hectares. Le potentiel de projets sur ces espaces est alors non négligeable tant la surface est importante. Notons tout de même que chaque région détient un potentiel de friches reconvertibles inégal en fonction de son passé. C'est ainsi que le Nord de la France avec son lourd passé industriel possède une quantité de friches plus importante que la Bretagne par exemple. Pour le moment, nous ne pouvons pas connaître le potentiel de chaque région sur ce sujet car le travail de recensement n'a pas été réalisé à l'échelle nationale. Pour ce faire, chacune d'elles doit réaliser un inventaire de ses friches en interne. Le plus souvent ce recensement est réalisé à l'échelle de l'EPCI.

Néanmoins, les secteurs de friches sont parfois laissés à l'abandon pour plusieurs raisons. Premièrement, certaines friches appartiennent à des propriétaires privés ne souhaitant pas vendre le terrain. Dans ce cas, aucun projet ne peut voir le jour si le propriétaire n'a pas l'ambition de réaliser et/ou de porter financièrement ce type de projet. Deuxièmement, les travaux d'aménagements préliminaires à la reconversion des friches sont des processus longs, coûteux et nécessitant plusieurs acteurs qui complexifient grandement la réalisation d'un projet. Enfin, la possibilité de pouvoir développer le territoire sur des espaces ENAF, plus économiques et plus simples à aménager disqualifiait automatiquement les friches. Le ZAN, par la fin des ENAF constructibles, replace les friches comme secteurs opportuns pour les projets.

Effectivement, depuis peu, le sujet de la reconversion des friches a cependant trouvé un nouveau sens suite à l'évolution de la conception de la consommation foncière. De plus, aux friches industrielles, sont venues s'ajouter les friches habitat, commerciales, militaires, ferroviaires, et de façon plus générale les sites publics désormais déclassés. Cette mise en friche massive dans certains secteurs s'explique notamment par les mutations rapides de la distribution, de la logistique et du commerce qui viennent ajouter tout un lot de nouvelles

friches commerciales. Les phénomènes d'obsolescence de l'habitat qui touchent des quartiers entiers d'Agglomérations et de villes en perte d'attraction, et même parfois les Métropoles attractives, ne sont pas non plus des facteurs à négliger car ils contribuent grandement à l'abandon de certains secteurs habités. Une conséquence importante de cette évolution est l'élargissement des territoires concernés par les friches, bien au-delà des seules régions industrielles historiques : le sujet concerne maintenant l'ensemble du territoire national et révèle une diversité des natures de friches avec chacune des spécificités à prendre en compte lors de la réhabilitation ou de la reconversion de l'une d'elles.

Nouveaux enjeux, nouvelles complexités et prise en charge des défis de la transition écologique sur les pratiques sociales et les activités sont autant de facteurs qui poussent les collectivités à agir. Néanmoins, le facteur incitatif a aussi été d'agir sur l'organisation de nos territoires de vie, ce qui conduit à promouvoir et légiférer pour une approche économe dans la gestion du foncier. Grâce à cela, toute friche, dans tout type de territoire, pourra être replacée au cœur d'un d'aménagement, qu'elle soit immobilière, environnementale, d'équipement ou d'activité.

Mais, à la différence des procédures d'aménagement programmé linéaire "sans passif" sur des secteurs en extension urbaine ou sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers, la reconversion des friches relève d'une logique qui articule des boucles itératives, emboîtant des étapes techniques et réglementaires, des phases de décisions "Go, No Go", parfois des impasses, débouchant sur des reformulations intermédiaires d'objectifs. La reconversion des friches doit aussi être appliquée sur du foncier "à passif" possédant des espaces plus ou moins construits et pollués, selon sa propre histoire. On se confronte alors à une complexité opérationnelle qui nécessite une parfaite appréhension de l'écosystème des acteurs et de leur gouvernance (parties prenantes du déroulement du processus) ainsi que d'une vision transversale des enjeux écologiques, techniques, réglementaires mais également politiques, et ce durant tout le processus d'aménagement.

C. Qu'est-ce qu'une friche ?

1. Les causes de la vacance

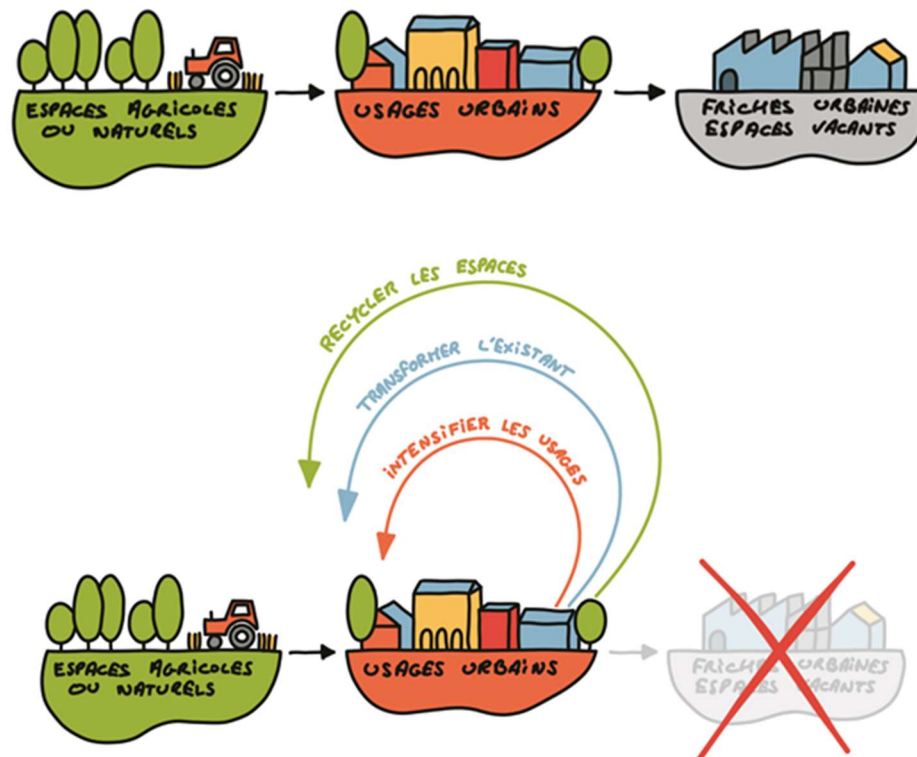
Aujourd'hui, les causes de la vacance se sont multipliées, les friches peuvent être le résultat de plusieurs grandes tendances qui parfois peuvent également se cumuler :

- Des mutations sociétales : changement de modèle économique et de consommation (déindustrialisation, numérisation, mécanisation ...), changement démographique (diminution de la population, vieillissement, décohabitation, ...) ou mutation des modes de vie (besoin d'espaces extérieurs, commerces en ligne causant la baisse de fréquentation des commerces physiques, ...).
- Des mutations territoriales : délocalisations et transferts d'activités, de services ou d'équipements sur des lieux plus favorables.
- Des politiques publiques nationales de reconfiguration ou de retrait (fermeture de services publics, d'administrations, ...).
- Des évolutions réglementaires : par exemple, la loi dite Royal de 1992 a conduit à la fermeture d'anciennes décharges brutes. Ces dernières sont encore en grande majorité des espaces laissés en état de friche.
- Un cadre bâti devenu obsolète, dont les travaux sont trop importants par rapport aux capacités d'absorption du marché, produisant des charges foncières négatives (rénovations énergétiques, structurelles ...).
- Des propriétaires ou des exploitants défaillants : disparition, succession, faillite, ...
- Des politiques locales inadaptées : il est courant de voir des projets neufs mal définis par rapport aux besoins des territoires et produisant alors une sur-offre (souvent en extension urbaine). L'équilibre du marché est ici déséquilibré.

Selon Sylvain GRISOT, urbaniste et fondateur de dixit.net, agence de conseil et de recherche en faveur de la transition de la fabrique de la ville, c'est l'urbanisme linéaire tel qu'il est réalisé en grande majorité aujourd'hui qui produit des friches, des délaissés et traduit la déprise des territoires. Aborder la question des friches c'est alors s'inscrire dans un cercle plus vertueux que l'on appelle l'urbanisme circulaire. L'urbanisme circulaire est une notion qui s'applique à tous les aménagements qui intensifient les usages fonciers et régénèrent en continu

les terrains et bâtiments à l'abandon. Les nouvelles planifications des SCoT et des PLUi commencent à intégrer ces enjeux. Depuis 2021, la loi Climat et Résilience les contraint d'intégrer ces notions sous un certain délai sous peine de ne plus pouvoir délivrer de permis de construire. Désormais, les documents de planification régionaux (SCoT) ont jusqu'en 2026 pour se mettre en conformité alors que les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi) possèdent un délai ouvert jusqu'en 2027.

Figure n°2 : Faire de l'urbanisme circulaire



Source : Sylvain GRISOT, "Faire un urbanisme circulaire", Juillet 2021

De plus, les friches peuvent être perçues négativement dans les territoires. En effet Franck LEROY, vice-président de la région Grand-Est dira "les friches non seulement enlaidissent le paysage, mais stigmatisent aussi les territoires". Assurément, la vision d'une friche donne une image plutôt péjorative de l'état de l'économie d'un territoire et sa capacité à s'adapter aux mutations. Ainsi, les friches pourraient porter atteinte à l'attractivité urbaine. De plus, les espaces de friches laissés à l'abandon sont souvent des sites pollués tant au niveau du sol que des constructions existantes. Par conséquent, laisser ces espaces en l'état procure des risques sanitaires et environnementaux plus ou moins élevés. Au-delà de l'image dynamique d'une ville procurée par la réhabilitation d'une friche, la dépollution des sites permet de limiter les impacts néfastes de la pollution sur l'environnement ou la santé des habitants.

2. Une absence de définition juridique harmonisée

La recherche d'une définition de la "friche urbaine" a constitué la toute première étape pour ce terme apparu depuis vingt à trente ans en France. Néanmoins, au fur et à mesure de l'avancée des recherches, et suite à la consultation d'études menées sur d'autres territoires (Vosges Centrales, Pays du Grand Amiénois, département du Haut-Rhin, ...), les publications produites sur la thématique des friches révéleront qu'il n'existe pas de définition commune du terme "friche urbaine". Ainsi, dans le droit français, le terme friche n'est pas une notion clairement définie. Par conséquent, la définition de la notion de "friche urbaine" reste complexe et non officielle. Par ailleurs, il est vrai que la "friche urbaine" est une notion d'autant plus complexe qu'elle définit à la fois un lieu et une dynamique.

Deux angles d'approche de cette notion sont alors plausibles et complémentaires :

- Une vision statique qui définit le terme comme une surface antérieurement utilisée et aujourd'hui dépourvue de fonction officielle et reconnue.
- Une vision dynamique de la notion qui appréhende la friche comme un espace de transition. Dans cette seconde vision de la notion, la friche est le résultat d'un phénomène « frictionnel » du fait de l'inadéquation entre la structure urbaine et ce qu'elle contenait ou est censée contenir. Cette approche prendrait en compte à la fois les mécanismes générateurs de friches et le suivi de l'évolution des sites et d'anticipation de leur réutilisation.

L'absence de définition commune oblige les territoires qui le souhaitent à mettre en place leur propre méthodologie. Néanmoins, l'étude des définitions du terme "friche urbaine" sur plusieurs territoires révèle plusieurs points de divergence. Premièrement, les surfaces des secteurs retenus sont très disparates. Par exemple, alors que la Direction Régionale de l'Équipement de Picardie retient les secteurs de plus de 300m², pour l'IAU Ile-de-France une friche est un terrain dont la superficie est supérieure à 5000 m². En ce qui concerne l'état du site, tous s'accordent et parlent de secteurs dégradés, délabrés, abandonnés, sous-occupés ou en cours de délaissement. Cependant, Dinan Agglomération et l'EPF Bretagne ajoutent une nouvelle dimension à la notion en parlant de la nécessité d'une remise en état en amont du projet ou encore de sites "hors marché privé" comme le définit l'EPF. Pour tous, la définition d'une friche urbaine prend en compte l'ensemble des typologies d'activités autrefois réalisées sur le site. Finalement, l'ensemble des définitions s'accordent sur le fait que l'occupation

actuelle du site doit être inexistante sur l'ensemble du site ou sur une partie seulement (EPF Bretagne) ou que ce dernier doit être délaissé.

Quelques exemples de définitions

Pour l'IAU Ile-de-France (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France)

“Une friche est un terrain dont la dimension est supérieure à 5000 m², l'occupation s'est arrêtée depuis au moins une année, la nature et l'état peuvent être très variés, suivant l'activité qui s'y est exercée et la dégradation des bâtiments présents sur le site.”

Pour l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

L'EPF, qui peut intervenir sur la restructuration de friches urbaines ou industrielles en partenariat avec les collectivités, apporte une définition de la notion dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2016 – 2020 : *“Une friche est un site qui n'est pas pleinement occupé (partiellement ou totalement sans activité). Ce type de site s'inscrit « hors marchés privés », c'est-à-dire qu'aucun investisseur ou exploitant privé ne peut intervenir dessus en l'état. Le site est donc amené à faire l'objet d'un abandon, à moins qu'une instance publique intervienne dans le but de permettre une remise du bien sur le marché. Une friche peut être isolée ou inscrite au sein d'une zone d'activités économiques, et ce dans tous types de secteurs ou de tissus, quelle que soit sa taille.”*

Pour le Syndicat Mixte du SCoT des Vosges Centrales

“Une friche, c'est un espace bâti ou non, privé ou public, utilisé auparavant par des activités (industrielles, commerciales, ferroviaires, militaires, etc.), vacant, sous-utilisé ou en cours d'abandon, d'une superficie minimum de 1000 m².”

Pour la Région Auvergne

L'Auvergne qui mène actuellement un travail d'identification et de caractérisation sur les friches urbaines, a défini ce type d'espace à partir des travaux de réflexion conduits par l'agence d'urbanisme de Clermont-Ferrand sur leur territoire d'intervention :

- *“Terrain, bâti ou non, dont l’activité a cessé, caractérisé par son délaissement et inséré dans le tissu urbain (zonage U du PLU). Cela englobe différentes typologies : friches industrielles, commerciales, infrastructures (éducation, religieuses, santé, transport, culture, loisirs, administration), militaires.”*

Il est à noter que leur définition exclut dans un premier temps des notions de temporalités et de seuil de surface qui nécessitent d’être affinées en fonction des typologies de friches. Par ailleurs, les friches résidentielles et agricoles ne sont pas prises en compte.

Pour la Direction Régionale de l’Équipement de Picardie

Un inventaire des friches d’activités a été effectué en 2007 à partir de la définition suivante: *“Une friche d’activité est un espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales, ferroviaires ou militaires, désormais vacant depuis plus de deux ans voire sous-largement sous-utilisé, de plus de 300 m².”*

Pour l’ADEME

L’ADEME définit les friches urbaines de la manière suivante : *“Situé en milieu urbain, il s’agit d’un terrain bâti ou non qui peut être pollué. Sa fonction initiale ayant cessé, le site de taille extrêmement variable demeure aujourd’hui abandonné, voire délabré.”*

Finalement, dans toutes les définitions abordées précédemment, certaines notions se croisent et permettent de fixer le cadre de la définition finale. Néanmoins, certains aspects divergent selon les définitions. C’est notamment le cas de la superficie minimale des friches qui ne comporte parfois pas de limite alors que d’en d’autres cas des limites diverses sont clairement énoncées.

Pour Dinan Agglomération

Lors de l’élaboration de son premier référentiel foncier sur les friches, fin 2020, Dinan Agglomération avait défini la notion de friche de la manière suivante :

“Une friche est un site qui n’est pas pleinement occupé (partiellement ou totalement sans activité). Ce type de sites inscrit “hors marchés privés”, c’est-à-dire qu’aucun investisseur

ou exploitant privé ne peut intervenir dessus en l'état. Le site est donc amené à faire l'objet d'un abandon, à moins qu'une instance publique intervienne dans le but de permettre une remise du bien sur le marché.

Il est donc nécessaire de distinguer les friches des sites vacants.

Une friche peut être isolée ou inscrite au sein d'une zone d'activités économiques, et ce dans tous types de secteurs ou de tissus, quelle que soit sa taille."

C'est seulement à partir du 22 Août 2021 et l'adoption de la loi Climat et Résilience qu'apparaît une définition officielle du terme de "friches". Cette définition prévue dans l'article L.111-26 du Code de l'Urbanisme apporte un cadre à la notion sans pour autant traiter du risque de pollution des sols ou des bâtiments initialement présents. Néanmoins, tout comme l'EPF Bretagne ou encore Dinan Agglomération, la définition précise qu'un secteur de friches ne peut être considéré comme tel que si une intervention publique ou privée est nécessaire en amont du projet d'aménagement. Finalement, la loi Climat et Résilience (2021) a permis de définir cette notion à l'article L-111-26 du Code de l'Urbanisme :

"Au sens du présent code, on entend par "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"

3. Des espaces aux typologies multiples

Les friches existantes sont très diverses et variées. Effectivement, chaque site est unique par sa localisation, sa taille, sa configuration, son état d'abandon, sa situation foncière et les enjeux qu'il revêt pour l'acquéreur, le territoire et son potentiel de développement. Néanmoins, une typologie est possible en se basant sur l'utilisation passée du site en question.

Fiches industrielles

Les friches industrielles sont essentiellement issues de l'industrie lourde (métallurgie, aéronautique, automobile...), de l'agroalimentaire ... Elles possèdent dans la majorité des cas des emprises foncières très importantes, des structures bâties complexes et une pollution du sol très élevée. Elles présentent alors des gisements fonciers importants mais complexes et coûteux à reconvertir, réhabiliter ou renaturer.

Friches militaires

Les friches militaires sont issues des activités militaires et appartenaient auparavant au Ministère de la Défense. Elles peuvent prendre différents aspects comme par exemple : casernes, camps, infrastructures industrielles et logistiques, bureaux, hébergements, blockhaus, ...

Friches ferroviaires

Les friches ferroviaires se composent d'emprises ferroviaires qui ne sont plus en activité ou de bâtiments techniques, hangars, gares de triage qui n'ont plus d'utilisation en lien avec l'activité ferroviaire.

Friches portuaires

Les friches portuaires sont le résultat de l'activité portuaire française et européenne qui a connu d'importantes mutations à partir des années 1970-1980. Par exemple, la fermeture des chantiers navals en 1987 à Nantes et à Dunkerque a entraîné l'apparition de friches importantes. Lorsque les activités portuaires ont définitivement abandonné un site, la reconversion de certaines friches portuaires peut s'opérer dans le cadre de projets urbains de grande ampleur (exemple : l'île de Nantes et les anciens chantiers navals représentent une surface de 340 ha) et permet aux territoires urbains de repenser leurs relations avec l'eau et de développer de nouvelles fonctions en lien avec la proximité des rives.

Les friches présentes sur les ports peuvent résulter de plusieurs facteurs : inadéquation des outils de production à la forme accueillant l'activité, structures bâties devenues obsolètes, vétustes, hors normes, emprise foncière réduite. Elles sont comparables, par la nature de leur activité, aux friches industrielles mais une distinction s'impose quant au réemploi lorsque la friche est située sur le Domaine Public Portuaire. Le traitement d'une friche portuaire doit effectivement viser un réemploi pour des activités en lien avec les fonctions portuaires sans oublier que ces terrains sont généralement assez pollués.

Friches administratives et équipements publics

Cette catégorie de friches est assez diverse. Elle se compose des bâtiments non utilisés ou sous-occupés par l'Etat, ses administrations, les collectivités et leurs groupements. Elles peuvent être des écoles, des lycées, un stade sportif, une gendarmerie, un hôpital, ...

Friches habitat

L'habitat peut également être touché par le phénomène de friche quand son abandon se conjugue avec un état d'insalubrité et de dégradation qui nécessite d'importants travaux de réhabilitation. Il peut être ponctuel, en cœur de bourg ou en campagne (habitat individuel ancien dégradé), et plus rarement toucher des quartiers entiers.

Friches commerciales

Le phénomène de friche peut également affecter des magasins, centres commerciaux qui ne sont plus suffisamment rentables et ne sont plus exploités depuis un certain temps. L'ADEUS (Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise) les définit ainsi *“ce sont des bâtiments, des locaux ou des bureaux situés en milieu urbain, dans une Commune de plus de 5 000 habitants, d'une surface minimum de 300 m² d'emprise, vides depuis au moins deux ans et dont l'état n'importe pas (c'est-à-dire aussi bien réutilisables en l'état que dégradés).”*

Les Communes ou EPCI peuvent désormais instituer une taxe annuelle sur les friches commerciales situées sur leur territoire et inexploitées depuis un certain délai : 5 ans, ramenés à 2 ans par la loi de finances pour 2013. Cela permet de limiter ce phénomène de friche en se limitant à de la vacance commerciale à durée limitée. Cette taxe facultative est destinée à lutter contre l'abandon des commerces, notamment en centre-ville, qui peut être le résultat soit d'opérations spéculatives, soit de la négligence des propriétaires, freinant alors l'animation des Communes. Cependant, la taxe sur les friches commerciales ne s'applique pas quand l'absence d'exploitation du bien est indépendante de la volonté du propriétaire..

D. Montage du projet, pollution, surcoûts, ... : le long parcours de l'aménagement d'une friche

Lors de la réhabilitation d'une friche, la première phase d'aménagement consiste, comme dans tout autre projet, à connaître le site. Dans le cas précis d'une friche, 3 points majeurs sont à ne pas négliger :

- **L'histoire de la friche** : Contrairement à un terrain non bâti, vierge de tout aménagement ou à une opération de déconstruction/reconstruction, l'histoire du lieu,

les types d'usages passés, le propriétaire actuel, mais aussi les contraintes réglementaires et techniques particulières associées (réglementations applicables, contraintes patrimoniales, état technique, ...) sont autant d'éléments nécessaires pouvant préfigurer la difficulté et un surcoût lors de la mise en place de l'opération.

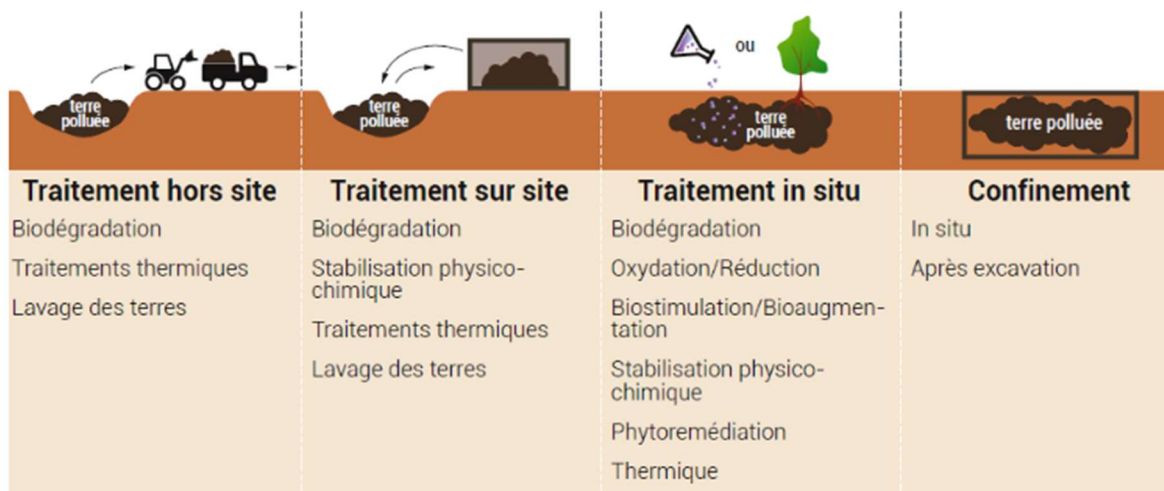
- **L'insertion dans l'existant et la programmation du projet :** Ce second point aborde la question du besoin. En effet, dans un contexte de raréfaction du foncier, les projets convoités doivent plus que jamais répondre à un véritable besoin ou apporter une plus-value d'ordre économique, social, environnemental tout en s'inscrivant dans la démarche politique mise en place. Suite à cela, il est nécessaire de confronter les besoins et la typologie de la friche existante afin de voir si les deux notions sont compatibles. Pour finir, un projet en renouvellement urbain doit nécessairement s'inscrire avec l'existant afin de ne pas créer un îlot dans le tissu préexistant. Pour cela, les acteurs locaux peuvent être intégrés dans la phase de réflexion autour du projet afin de faire entendre les attentes, craintes et pouvoir les anticiper au mieux.
- **Les acteurs impliqués :** Acteurs publics (Etat, collectivités territoriales), établissements publics fonciers (EPF), acteurs privés (aménageurs, bureaux d'études, etc.), associations, sont autant de partenaires à identifier, pour déterminer leurs apports (financiers, administratifs, juridiques, compétences métiers, ressources) et la temporalité des sollicitations. Les opérations sur les friches étant souvent plus complexes et plus coûteuses que des opérations « conventionnelles », la prise en compte de tous les acteurs mobilisables et de leurs apports, notamment économiques et financiers, est indispensable pour faire émerger le projet accessible à toutes les typologies de Communes. Il est aussi important de savoir qu'à n'importe quelle étape du projet, des acteurs peuvent être disponibles et apporter leurs connaissances afin de répondre à d'éventuelles interrogations.

Pourtant, malgré les nombreux points positifs mis en avant lors de la réhabilitation d'une friche, les freins aux opérations de réhabilitation demeurent nombreux. En effet, la reconversion de friches se heurte toutefois à de nombreux obstacles qui doivent être levés pour le bon déroulement du projet d'aménagement. Ces freins sont d'ordre juridique et financier et concernent également l'action publique :

- des difficultés d'ordre juridique du fait de l'intervention de différents droits, d'un empilement des procédures; des freins liés au droit de la propriété et à l'acquisition du foncier, au droit de préemption, au droit d'expropriation même si ces derniers ne sont pas utilisés dans la majorité des cas.
- des coûts de réhabilitation et de dépollution élevés nécessitant, pour être rentables, des financements publics nationaux qui restent encore aujourd'hui insuffisants et des financements européens parfois méconnus et majoritairement sous-utilisés. Dans la majorité des cas, les opérations de réhabilitation de friches sont alors déficitaires et les Communes doivent être en mesure d'absorber ce déficit plus ou moins important. Néanmoins, le niveau de dépollution des sites qui joue sur le volet financier dépend du projet futur. En effet, dans certains cas la dépollution devra être complète alors que dans d'autres une dépollution partielle sera suffisante.

Les travaux de dépollution en fonction de la nature des polluants, quelle que soit leur ampleur, peuvent être réalisés de différentes manières; celles-ci pouvant être plus ou moins coûteuses. Le traitement hors site par exemple est un moyen d'action plus coûteux car il implique l'excavation de l'acheminement de la terre vers d'autres espaces d'enfouissement sur des secteurs plus ou moins éloignés.

Figure n°3 : Dépolluer les sols : les méthodologies utilisées



Source : Préfecture des Ardennes, "Les friches dans les Ardennes", guide à l'usage des collectivités territoriales, 2016

- une absence de volonté de l'action publique pour mieux prévenir la formation des friches (mise en place de moyens prévoyant la réversibilité des bâtiments), ou alors

pour simplifier les procédures administratives et revoir la fiscalité (taxes foncières, droits de mutation, imposition sur les plus-values foncières). L'objectif est ici d'agir en amont de l'abandon du site et d'anticiper afin d'éviter de laisser des espaces délaissés tomber en friche. Pourtant, aujourd'hui encore, l'action publique a des lacunes en moyens d'action pour réguler cette observation. Parfois c'est aussi le manque de compétences techniques qui la freine car ce sujet récent et complexe n'est pas maîtrisé par l'ensemble des acteurs.

Enfin, l'État doit devenir coordinateur sur les projets de réhabilitation. Pour cela, une plateforme d'ampleur nationale permettant la réalisation d'inventaires des friches et nommée Cartofriche a été mise en place pour faciliter le recensement de ces gisements fonciers.

CARTOFRICHE :

Le serveur Cartofriche a été mis en place par le CEREMA en 2020. Il a pour objectif principal de regrouper de la donnée sur les friches et leur état à l'échelle nationale. Néanmoins, Cartofriche recense également tous les lauréats des différents appels à projet comme le Fonds Friches, le Fonds Vert, ... En faisant cela, le serveur peut aider les collectivités qui ne se sont pas encore saisies de la question afin de leur présenter des exemples de reconversion, de projets qui ont fonctionné.

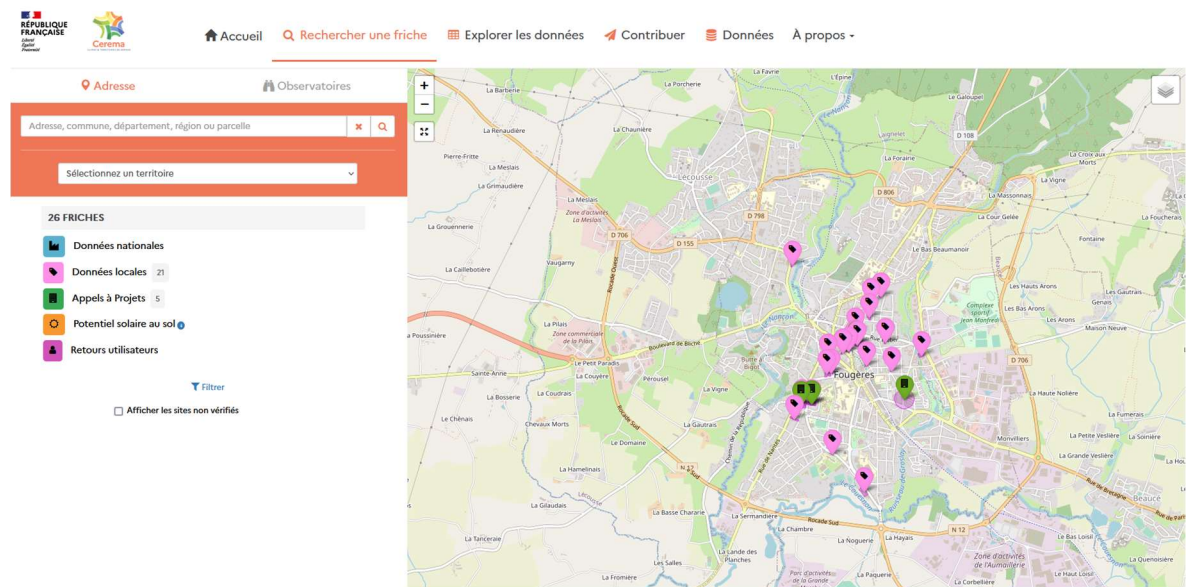
Établi sous la demande du Ministère de la Transition Écologique, Cartofriche aide des collectivités et l'ensemble des porteurs de projets à localiser et caractériser les friches pour les réutiliser et ainsi réduire l'artificialisation des sols.

Cartofriche est une plateforme collaborative. En effet, alors que certaines sources de données nationales ont été injectées directement sur la plateforme (BASOL, BASIAS, candidatures aux appels à projet, ...), le reste du travail doit s'opérer en interne par les acteurs locaux (EPCI, collectivités, ...) afin de compléter eux-mêmes leurs données grâce à leur connaissance du territoire. Ce second travail d'inventaire sous forme de recensements locaux devra constamment être mis à jour.

Le serveur Cartofriche a également permis de développer en parallèle de nouveaux outils de conseil et d'accompagnement des collectivités et des porteurs de projets dans leurs

démarches de réutilisation des friches (UrbanSimul³, UrbanVitaliz⁴ ou des programmes nationaux comme Terre d'Industrie). Ce serveur est un complément de l'Observatoire National de l'artificialisation des sols.

Interface de la plateforme sur la ville de Fougères :



Récemment, une étude menée par Carbone 4, cabinet spécialiste de la décarbonisation et de l'adaptation au changement climatique fondé par Alain GRANDJEAN et Jean-Marc JANCOVICI, a révélé 2 scénarios possibles pour atteindre d'ici 2050 l'objectif ZAN.

Le premier scénario, nommé "sobriété", implique une diminution de la consommation de nouveaux ENAF au-delà des 50% préconisés par la loi Climat et Résilience. Avec la mise en place de ce scénario, l'objectif de diviser par deux le rythme de consommation des sols à horizon 2030 est atteint et même dépassé. Le deuxième scénario dit "pro-techno" stipule que l'objectif ZAN à horizon 2050 ne sera atteint que si les pratiques actuelles changent considérablement en séparant la notion de croissance et les impacts sur l'environnement. La réutilisation des bâtis existants, dont le recyclage de friches et la densification des nouvelles constructions, sont entre autres des pistes de réflexion à ne pas négliger. Dans les deux scénarios proposés, l'objectif de Zéro Artificialisation Nette est atteint en 2050 en ayant recyclé

³ UrbanSimul est un outil d'analyse mis en place par le CEREMA regroupant des données sur l'occupation du sol à l'échelle de la parcelle. Il permet notamment de mettre en place des politiques ou des stratégies foncières grâce à un aperçu du potentiel foncier.

⁴ UrbanVitaliz est un service qui permet de répondre aux points de blocages des collectivités dans la reconversion ou la réhabilitation des gisements foncières déjà artificialisés et notamment les friches.

entre 80 000 et 115 000 ha de friches. La réhabilitation de ces friches mobilise entre autres, des activités de déconstruction, de dépollution, de traitement, de reconstruction des sols. Pourtant ces opérations sont très coûteuses. Compte tenu d'un coût moyen pour réhabiliter un hectare de friche proche de 900 000 euros (source : ADEME, "Reconversion des friches urbaines"), l'investissement à allouer à la réhabilitation des friches sur la période 2021 – 2050 se situe entre 77 Md€ et 106 Md€ à l'échelle nationale, ce qui revient à un montant oscillant entre 2,6 Md€ et 3,5 Md€ annuels moyens, à ajouter aux coûts de réalisation d'un projet quelconque. Cependant, malgré cette estimation de coût proposée par l'ADEME, le modèle est difficilement modélisable. En effet, chaque projet nécessite un niveau de dépollution différent avec des techniques différentes qui font osciller les coûts. L'état du site à l'origine influe aussi sur l'enveloppe budgétaire à allouer à la remise en état de la friche. Par conséquent, il est difficile aujourd'hui de s'avancer sur le coût approximatif d'une dépollution. En plus de cela, lors de la réalisation des travaux, de nouveaux éléments peuvent être découverts car le diagnostic n'est pas exhaustif. Les coûts s'alourdissent alors de nouveau.

Plus concrètement, sur les thématiques qui nous intéressent, les 2 scénarios auraient les impacts suivants :

Figure n°4 : Déclinaison des 2 scénarios de l'étude Carbone 4 pour atteindre la sobriété foncière

	PROTO-TECHNO Décorrélacion entre la croissance et les impacts sur l'environnement	SOBRIÉTÉ Diminution de la croissance pour préserver l'environnement
Dynamiques territoriales	Poursuite de l'urbanisation et densification des villes, disparités de la connectivité entre centres et périphéries/espaces ruraux et potentielles inégalités sociales associées.	Rapprochement entre les zones d'activités et les zones résidentielles, décentralisation et désurbanisation des grandes villes au profit des zones urbaines de petite à moyenne taille et circuits courts.
Artificialisation	Demande stable en nouvelles constructions, impacts de l'artificialisation limités par une modification des pratiques, réutilisation des friches et recours à la désartificialisation.	Faible volume de nouvelles constructions, concentrées sur les friches existantes. Peu de nouvelles surfaces artificialisées.

Source : Bureau d'étude Carbone 4

Finally, even if the 2 scenarios encourage more sobriety in land use, the methodology adopted differs slightly. In effect, while one recommends the reduction of growth in order to preserve the environment and limit artificialization, the other encourages cities to rethink their planning practices by opting for more sober practices without for that matter hindering growth. This is notably achieved through the reuse or optimization of land already used.

Outre la lutte contre l'artificialisation, la réhabilitation des friches permet aussi de gérer les niveaux de pollution des sites et ainsi de traiter les problèmes sanitaires qui y sont liés. Généralement, la pollution y est soit confinée grâce à des méthodes artificielles ou naturelles soit extraite.

E. Un projet de territoire global retranscrit dans une pluralité de documents d'urbanisme

En aménagement du territoire, tout cadre politique et territorial local doit évoluer en relation avec les autres échelles territoriales. En effet, ce dernier doit être compatible avec les documents de planification auxquels les élus ont contribué lors de leur élaboration. Il s'agit des schémas d'aménagement régionaux : SRADDET, PADDUC (Corse), SDRIF (Ile de France) ou SAR (Outre-Mer) en fonction des régions, puis des Schémas de Cohérence Territoriaux (SCoT), et enfin, les PLU, PLUi ou, plus rarement, des cartes communales dans les territoires plus isolés possédant des enjeux d'aménagement moindres et à échelle plus fine.

Le document élaboré par la Région (SRADDET en Bretagne) offre une perspective de lecture large qui permet de comprendre la dynamique dans laquelle s'inscrit la politique de reconversion des friches face à différents enjeux tels que la démographie, les dynamiques économiques et résidentielles, la qualité des connexions avec les aménagements existants ou encore sa localisation. Suite à la loi Climat et Résilience du 22 Août 2021, l'ensemble des documents d'urbanisme régionaux sont en cours de révision afin d'y intégrer les objectifs de la loi à savoir, dans un premier temps, la division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette révision ou modification s'appuie en grande partie sur les propositions formulées par la conférence des SCoT et doit être programmée avant le 22 Octobre

2022 dans tous les territoires concernés. La conférence des SCOT bretons a remis le 17 Octobre 2023 ses propositions à la région pour atteindre la Zéro Artificialisation Nette.

Le SRADDET Bretagne approuvé le 16 Mars 2021 pose les différents principes incitatifs en faveur du renouvellement urbain. Par exemple :

“Le SRADDET pose le principe que toutes les nouvelles extensions d’urbanisation déterminées par les SCOT peuvent être accompagnées par un effort soutenu en matière de densification de l’existant, de requalification des friches ou de renaturation de fonciers stratégiques en matière de biodiversité et/ou d’agriculture” (Cahier “Objectifs” du SRADDET Bretagne)

L’objectif à terme est de faire du renouvellement urbain la première ressource foncière en Bretagne afin de revitaliser les centralités et limiter l’extension urbaine en respectant l’objectif ZAN.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) apporte des précisions et fixe le cadre sur les politiques publiques d’organisation de l’espace, d’aménagement économique, de mobilité, d’habitat, de climat-énergie ou encore de biodiversité. Le SCoT a aussi vocation à trouver un point d’équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain, préservation des espaces naturels et agricoles, ... Ainsi, il établit un diagnostic de la consommation passée et fixe des objectifs pour la consommation future. Dans ce cadre, il peut alors imposer une part de renouvellement urbain volontariste, favorable aux dynamiques de reconversion des friches. Il donne également des orientations primordiales afin d’imaginer le devenir des friches notamment au niveau de la programmation et des usages des futurs projets d’aménagement. Cela se décline essentiellement par des objectifs de densité et de mixité qui seront ensuite déclinés dans le PLUI (PADD, OAP, ...). Les SCoT doivent, tout comme le document régional, intégrer les objectifs de réduction de la consommation d’espaces ENAF en lien avec la loi Climat et Résilience avec une échéance fixée à Février 2027. Cela est d’autant plus important que cette division par deux à l’échelon régional peut se traduire de manière plus ou moins dure sur les territoires des SCoT.

Pour finir, le **PLU(i)** apporte, à l’échelle d’une intercommunalité ou d’une Commune, le cadre intégrateur des politiques territoriales. Il permet de traduire les intentions précédemment citées et encadre les possibilités de droits à construire. Dans son rapport de présentation, un PLU(i) se doit d’exposer la stratégie foncière de la collectivité ou de la Commune et ainsi évaluer les capacités foncières, les capacités de densification ou encore de

mutation des espaces bâtis. Se devant d'analyser et d'expliquer les dispositions qui favorisent la densification et la limitation de l'étalement urbain, il doit évaluer le potentiel de renouvellement urbain, et s'appuyer sur le gisement foncier présent sur les friches. Les PLU ont désormais jusqu'en Février 2028 pour intégrer les nouveaux objectifs de la loi Climat et Résilience territorialisés auparavant dans les documents régionaux et SCoT.

En matière de reconversion des friches, les documents de planification contraignent ou ouvrent des possibilités, mais sont inopérants et inefficaces en l'absence d'un portage politique déterminé, portage qui a pour rôle d'arbitrer, prioriser et hiérarchiser les différentes interventions notamment en matière d'aménagement sur le territoire.

F. Un accompagnement financier comme levier

Les Fonds Friches puis plus récemment, le Fonds Vert sont des financements tous les deux gérés par l'Etat puis délégués à la DREAL (représentante de l'Etat en région). En effet, la DREAL a le rôle de pilote et met en œuvre les politiques du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire sous l'autorité du préfet de région. Ainsi, lorsqu'une Commune souhaite obtenir les subventions Fonds Friches ou Fonds Vert, c'est vers la DREAL qu'il faut se tourner. A ce moment-là, la Commune doit remplir une convention afin d'expliquer le projet en question, les modalités de financement, les enjeux, l'état d'avancement, ... Suite à la réception de tous les dossiers répondant à l'appel à projet, la DREAL ainsi que la DDTM, l'ADEME et parfois le CEREMA examinent les candidatures, sélectionnent certains projets matures pour respecter les échéances annoncées afin de leur allouer une partie de cette subvention. Le montant de la subvention est calculé selon les capacités de contribution financière de la collectivité locale, la fragilité socio-économique du territoire, les contraintes opérationnelles du projet (pollution, dureté foncière, ...).

1. Le plan France Relance et déploiement du Fonds Friches

Le Fonds Friches est un dispositif mis en place par l'État dans son programme "France Relance" évoqué pour la première fois en 2020. L'objectif est de réaliser plusieurs appels à projets successifs auxquels les Communes pourront répondre. A l'issue, les lauréats

bénéficieront d'une aide sous forme de subvention dont le montant dépend du projet. Les projets d'aménagement subventionnés doivent nécessairement conserver un bilan économique déficitaire malgré la recherche et l'optimisation des leviers d'équilibre et après la prise en compte de toutes les subventions publiques disponibles. Il faut également que le projet présenté soit assez mature et réfléchi pour obtenir ce financement.

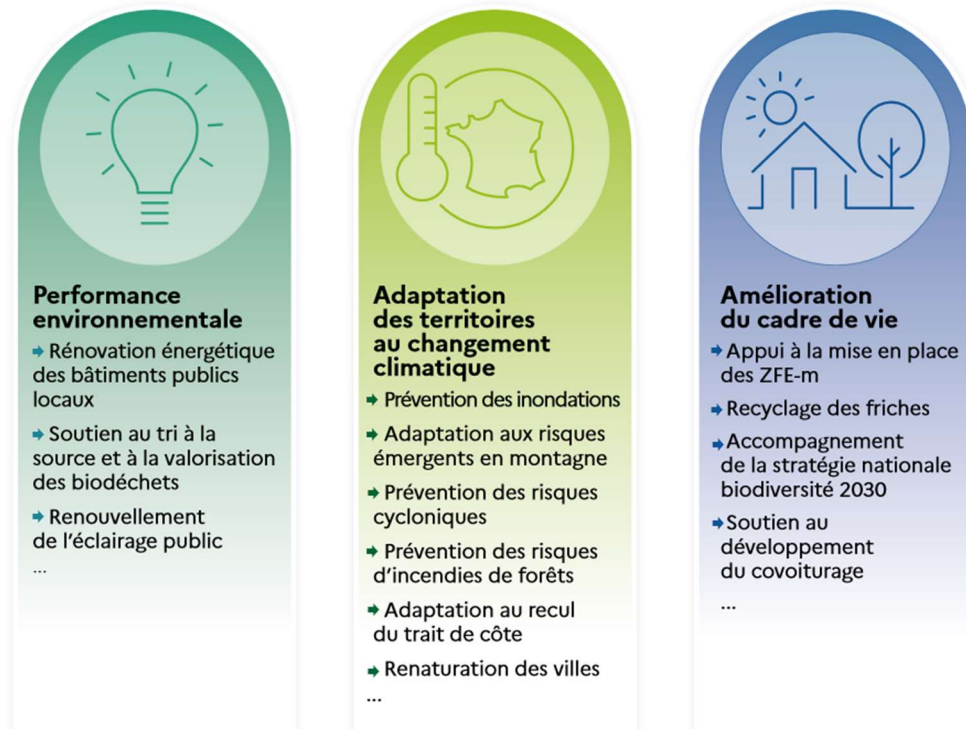
La liste des bénéficiaires est large car elle concerne autant les collectivités, les EPL (Entreprises Publiques Locales), les SEM, les opérateurs et établissements publics d'État, les entreprises privées ou encore les bailleurs sociaux. Néanmoins, afin de prétendre à ces fonds, plusieurs critères d'éligibilité de priorité régionale ont été mis en place.

Une priorité à l'échelle nationale sera donnée pour les territoires où le marché est tendu au sens de la politique du logement, aux Communes s'inscrivant dans les programmes tels que Action Coeur de Ville, Petites Villes de Demain, faisant l'objet d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) ou s'inscrivant dans une démarche de développement durable. Au niveau régional, des critères ont été ajoutés afin de donner la priorité aux projets encourageant la densification ou la préservation de la ressource foncière ou s'inscrivant dans la continuité partenariale entre l'Etat, la Région et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

2. La loi Finances de 2023 et l'apparition du Fonds Vert

Suite à trois appels à projet fortement plébiscités, la Première Ministre, Elisabeth BORNE, a annoncé le 27 Août 2022, la fondation d'un nouveau fonds permettant d'accélérer la transition écologique des territoires. La reconversion des friches en fait bien évidemment partie. Ce nouveau fonds est doté d'une enveloppe de 2 milliards d'euros déconcentrés dans les régions sous la responsabilité du préfet. Les projets souhaitant prétendre à cette enveloppe doivent répondre aux critères suivants : performance environnementale, adaptation au territoire, au changement climatique et amélioration du cadre de vie.

Figure n°5 : Objectifs du Fonds Vert



Source : “France Nation Verte”, Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des territoires et Ministère de la Transition Énergétique

Le Fonds Vert permet alors, dans la continuité du Fonds Friches déployé par le programme France Relance, de soutenir les collectivités qui veulent s'engager dans des démarches de reconversion de friches.

Les crédits du Fonds Vert au même titre que le Fonds Friches financent essentiellement les études, les acquisitions foncières, les travaux de démolition, de dépollution ou de proto-aménagement⁵, le tout ayant pour objectif le recyclage d'une friche définie précédemment. Ce fonds n'a pas vocation à se substituer aux financements préexistants mais à les compléter pour permettre la réalisation des projets. Les porteurs de projets éligibles sont les maîtres d'ouvrage des projets de recyclage d'une friche. Comme par exemple, les collectivités, les établissements ou opérateurs publics locaux, les établissements ou opérateurs publics d'état, des aménageurs publics, des bailleurs sociaux ou encore des entreprises privées si un accord est délivré par la collectivité ayant la compétence urbanisme.

⁵ L'étape du proto-aménagement se compose d'opération ayant vocation à préparer le foncier après son acquisition en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement (CEREMA)

Lors des différents entretiens menés au cours de l'étude, le sentiment général vis-à-vis de ce dispositif était unanime : l'obtention du Fonds Friches ou du Fonds Vert agit comme un levier pour débiter un projet d'aménagement et compenser dans une certaine mesure les coûts de remise à nu du site initial. Ce fonds permet en quelque sorte de débiter le projet sur un terrain viable sans avoir eu à payer la totalité des coûts de dépollution et de déconstruction. Pour la plupart des maires, l'obtention d'un tel financement permet alors d'équilibrer ou au moins de réduire considérablement la perte due aux travaux préliminaires.

Le DREAL a pu appuyer ce ressenti partagé car depuis leur apparition, les appels à projet Fonds Friches et plus récemment Fonds Vert sont largement plébiscités. Depuis leur création, le nombre de demandes déposées ne cesse de croître. En effet, le problème actuel est qu'il n'existe pas de modèle économique viable pour porter un projet urbain sur une friche dans un secteur rural ou périurbain. Toutes les Communes sont soumises aux appels à projet pour débiter leur projet. Le ZAN doit alors s'accompagner d'un changement de modèle fiscal.

II - Dinan Agglomération, un territoire précurseur sur la reconversion des friches ?

Dinan Agglomération, territoire costarmoricaïn de 65 Communes est traversé par de nombreux flux (touristiques, économiques socio-démographiques) qui en font un territoire éminemment dynamique. Afin d'accueillir et d'absorber ces dynamiques, des réflexions doivent être menées pour changer le modèle d'aménagement. C'est ainsi que des pratiques innovantes et en avance sur leur temps sont apparues sur le territoire. C'est notamment le cas de la reconversion des friches. Toutes ces initiatives ont notamment été accompagnées par des acteurs et un jeu de gouvernance bien rodé qui permet d'accompagner les Communes lors des différentes étapes du montage de projet.

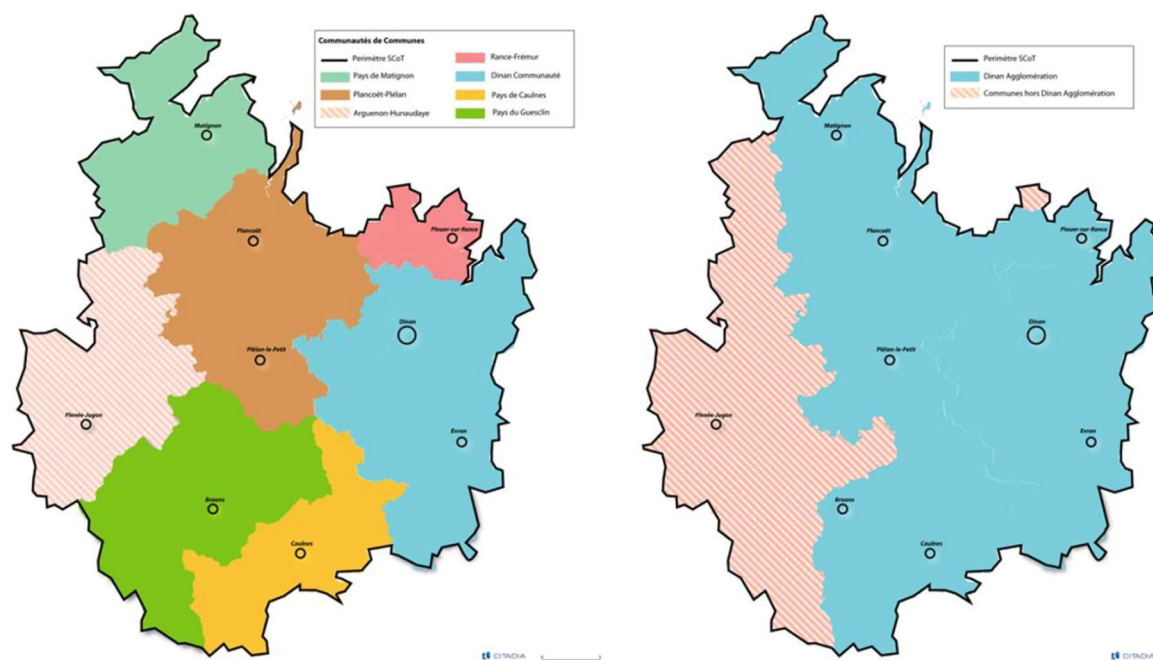
A. Présentation du territoire de Dinan Agglomération

1. Localisation

Afin de compléter les apports contextuels apportés par les différentes lectures scientifiques, le présent mémoire se basera également sur une enquête de terrain avec différents acteurs du territoire de Dinan Agglomération.

Dinan Agglomération est un territoire créé en 2017 et situé au Nord de la Bretagne dans le département des Côtes d'Armor. Auparavant, les Communes composant la Communauté d'Agglomération faisaient partie de différentes Communautés de Communes : Communauté de Communes du Pays de Caulnes, Communauté de Communes de Plancoët-Plélan, Dinan Communauté, Communauté de Communes du Pays de Du Guesclin, Communauté de Communes de Pays de Matignon et la Communauté de Communes Rance-Frémur.

Figure n°6 : Dinan Agglomération : des Communautés de Communes à la Communauté d'Agglomération



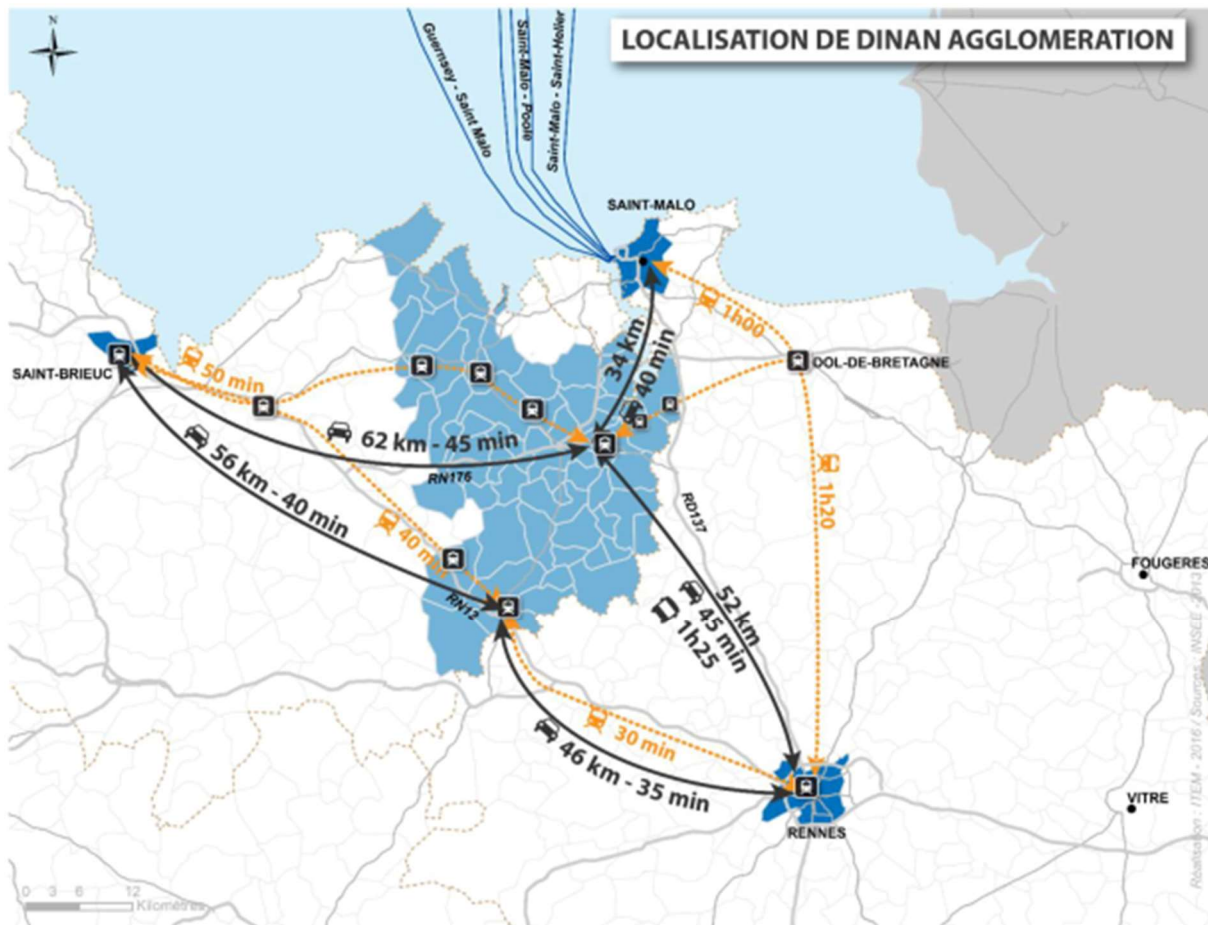
Source : Rapport de présentation du PLUiH de Dinan Agglomération (actualisation 2022)

Ce territoire de 65 Communes, 997 km² et plus de 105 000 habitants (en 2022) est un bassin de vie dynamique situé entre terre et mer. Cet EPCI est le plus peuplé des Côtes

d'Armor. Le territoire a enregistré entre 2011 et 2016, une croissance démographique de +0,65% par an, plus élevée que celle du département. Néanmoins, cette progression est fortement portée par l'arrivée d'habitants de plus de 60 ans au sein de l'Agglomération. Les axes structurants et les services de transports départementaux font de ce territoire un carrefour stratégique avec des atouts pour développer son attractivité tant commerciale, touristique que résidentielle. Les 65 communes de Dinan Agglomération, toutes variées, se regroupent autour de Dinan, ville-centre de près de 15 000 habitants (2020). Aujourd'hui, le projet de territoire mis en avant dans le PADD est le suivant : "Accompagner le développement démographique en préservant une identité forte au sein d'un cadre paysager, patrimonial et naturel exceptionnel".

Situé en Haute-Bretagne, aux portes du littoral et à la jonction des Côtes-d'Armor et de l'Ille-et-Vilaine, Dinan Agglomération jouit d'une situation géographique privilégiée. De plus, la présence d'infrastructures de transports routières régionales et structurantes (RN 12, RN176, RD137) ainsi que des infrastructures ferroviaires (2 lignes SNCF) et la proximité de grands pôles d'emploi (Rennes, Saint-Malo, Saint-Brieuc) offrent à Dinan Agglomération des atouts majeurs propices à son attractivité. En période estivale, l'attractivité du territoire ajoute un flux touristique important qui vient s'ajouter aux flux préexistants.

Figure n°7 : Localisation de Dinan Agglomération



Source : Rapport de présentation PLUiH - Dinan Agglomération

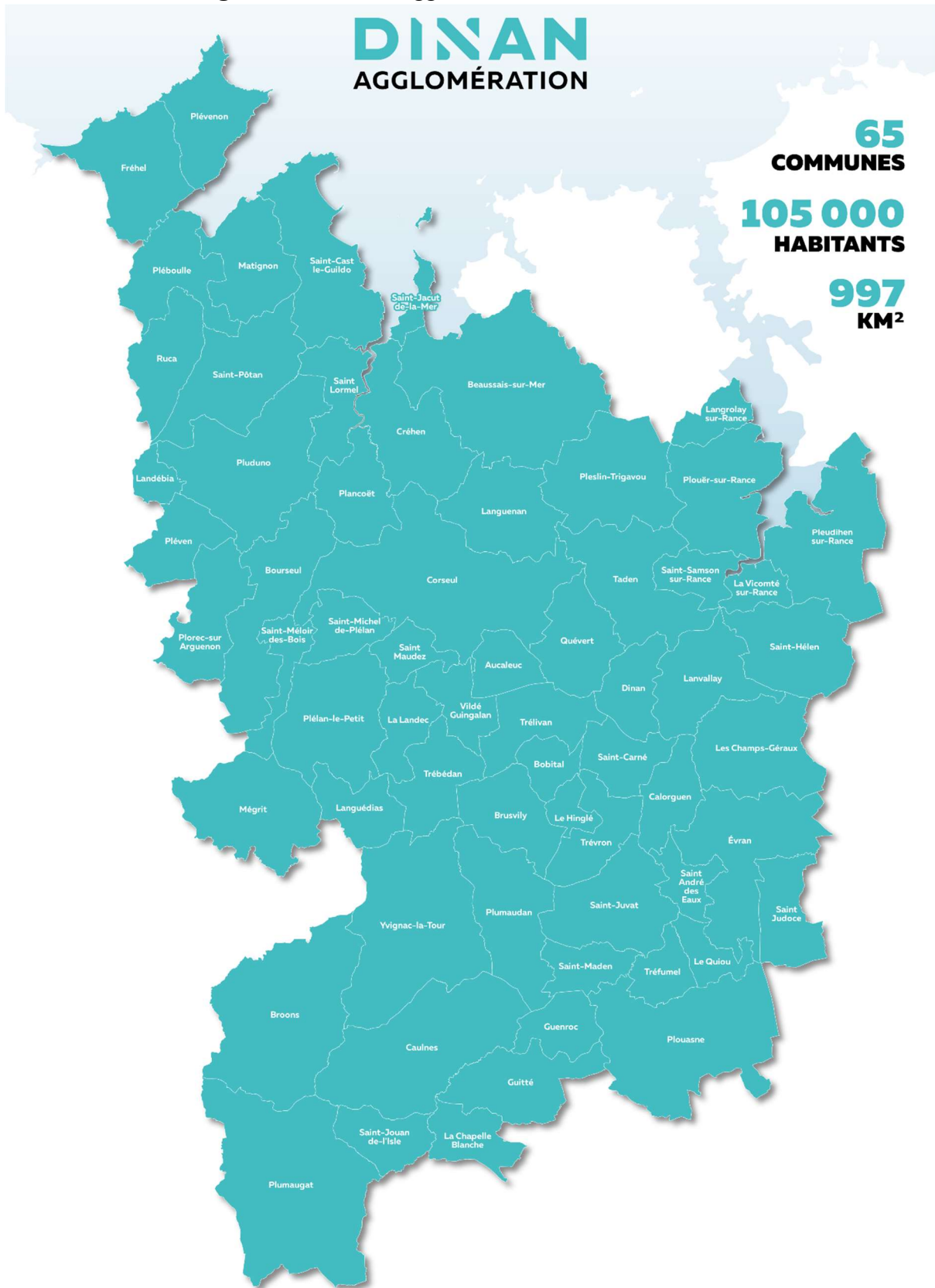
Cette situation géographique engendre des dynamiques variables et des influences hétérogènes entre les différents bassins de vie. La polarité économique de Dinan, les communes du littoral et de l'estuaire de la Rance sont caractérisées par leur attractivité touristique et résidentielle. Le sud du territoire se place davantage dans l'aire d'influence de Rennes Métropole.

Composé de 65 communes, aux spécificités complémentaires et d'une ville-centre de près de 15 000 habitants, le territoire propose un maillage de services et de commerces dense. L'économie est donc principalement orientée vers les services et le commerce, mais avec une structure touristique forte sur le littoral et dans l'estuaire de la Rance. Sur le territoire, le socle industriel manufacturier, notamment dans le domaine agroalimentaire se maintient. Le taux de chômage est légèrement supérieur à la moyenne régionale (7,9% contre 7,5% au 3ème trimestre 2020), mais inférieur à la moyenne nationale (9%).

Pour autant, le territoire est confronté à certaines problématiques face auxquelles il convient, dès aujourd'hui, de trouver réponses dans un espace riche de ressources. En son sein,

les habitants et les acteurs de la vie sociale et économique doivent pouvoir construire ensemble un horizon partagé à 2045.

Figure n°8 : Dinan Agglomération au 1er Janvier 2023

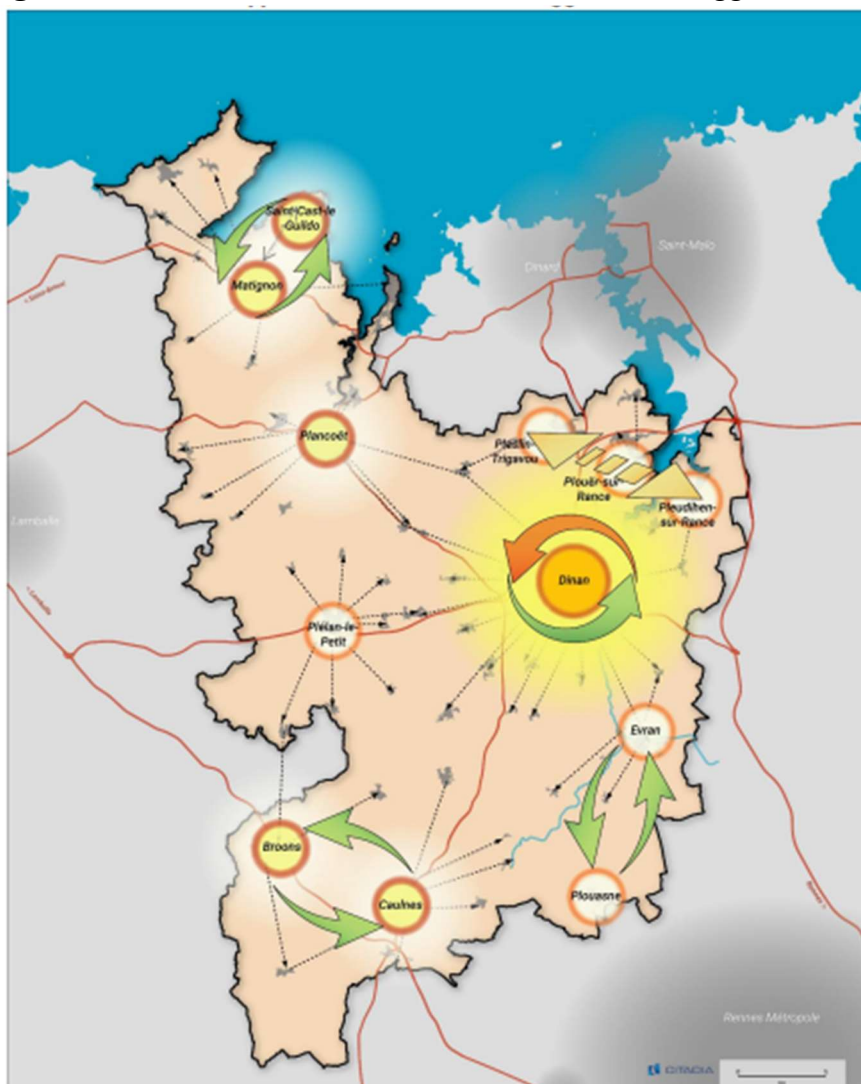


Source : PADD du PLUiH de Dinan Agglomération (actualisation 2022)

Afin de répondre à cet objectif tout en prenant en compte les particularités des territoires, Dinan Agglomération appuie sa stratégie sur une armature territoriale qui prend en compte la complémentarité mais aussi la diversité des Communes du territoire. Le territoire est alors découpé en 4 familles de Communes, dont le rôle et les fonctions sont les suivantes :

- Le pôle de centralité principal de Dinan composé de Dinan Commune Nouvelle (Commune centre), Lanvallay, Trélivan, Taden et Quévert
- Les pôles de centralité secondaire : Plancoët, Broons, Caulnes, Matignon et Saint-Cast-le-Guildo
- Les pôles relais :
 - Pôles relais estuariens : Plouër-sur-Rance, Pleudihen-sur-Rance
 - Pôles relais intérieurs : Plélan-le-Petit, Pleslin-Trigavou, Evran-Plouasne
- Le maillage communal : Aucaleuc, Bobital, Bourseul, Brusvily, Calorguen, Corseul, Créhen, Fréhel, Guenroc, Guitté, La-Chapelle-Blanche, La Landec, Landébia, Langrolay-sur-Rance, Languedias, Languenan, La Vicomté-sur-Rance, Le Hinglé, Le Quiou, Les-Champs-Géraux Mégrit, Plébouille, Pleven, Plévenon, Plorec-sur-Arguenon, Pluduno, Plumaudan, Plumaugat, Ruca, Saint-André-des-Eaux, Saint-Carné, Saint-Hélen, Saint-Jacut-de-la-Mer, Saint-Jouan-de-l'Isle, Saint-Judoce, Saint-Juvat, Saint-Lormel, Saint-Maden, Saint-Maudez, Saint-Méloir-des-Bois, Saint-Michel-de-Plélan, Saint-Pôtan, Saint-Samson-sur-Rance, Trébédan, Tréfumel, Trévron, Vildé-Guingalan et Yvignac-la-Tour
- Beaussais-sur-Mer : commune intégrée au 1er janvier 2023, elle n'apparaît pas encore dans la carte de l'armature territoriale de Dinan Agglomération. Auparavant intégrée à la Communauté de Commune Côtes d'Emeraude (Pays de St Malo), elle présentait le rôle de polarité.

Figure n°9 : Armature territoriale du PADD de Dinan Agglomération



Source : PADD du PLUiH de Dinan Agglomération (actualisation 2022)

Dinan Agglomération a mis en place son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLH) suite à la création de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) en 2017. Ce document a été approuvé le 27 Janvier 2020 et fait depuis l'objet d'une modification chaque année. La dernière modification en date du 27 Février 2023 est entrée en vigueur le 11 Avril 2023. Ce document définit les règles de construction et d'occupation du sol pour les Communes membres de Dinan

Agglomération, à l'exception de la Commune de Beaussais sur Mer, arrivée plus tardivement au sein de l'EPCI. La Commune dispose encore de son propre PLU. Ainsi, le territoire de Dinan Agglomération est riche de diversité avec 65 Communes diverses rurales ou urbaines, côtières ou non, attractives ou peinant à accueillir de nouveaux habitants, ...

Suite aux nouveaux enjeux de réduction de la consommation foncière, Dinan Agglomération, comme beaucoup d'autres EPCI en France, a eu recours à la mise en place d'une politique foncière afin de considérablement réduire la consommation de foncier lors de la réalisation de projets.

En effet, afin de respecter les nouveaux objectifs imposés par le ZAN, chaque Commune se verra attribuer une enveloppe d'hectares urbanisables d'ici 2030. Le nombre d'hectares attribués à Dinan Agglomération (243 ha pour la période 2021-2031) provient de l'enveloppe attribuée au SRADDET puis décliné dans le SCoT. L'objectif est désormais de réfléchir à la répartition de ces hectares entre les différentes vocations : mobilités, économie, habitat, ... et les différentes Communes de l'Agglomération. Afin d'arriver à la répartition la plus juste possible de nombreux paramètres entreront en compte comme le maillage territorial, l'attractivité de la Commune, sa localisation, la desserte en transports, les aménités dont elle dispose, et la consommation foncière effectuée ces dernières années. Reste encore à déterminer quelle sera la pondération de ces critères pour retenir un scénario de répartition à intégrer dans le futur PLUiH. Cette réflexion sera entamée dès le début de l'année 2024, lorsque la procédure de révision générale du PLUiH débutera.

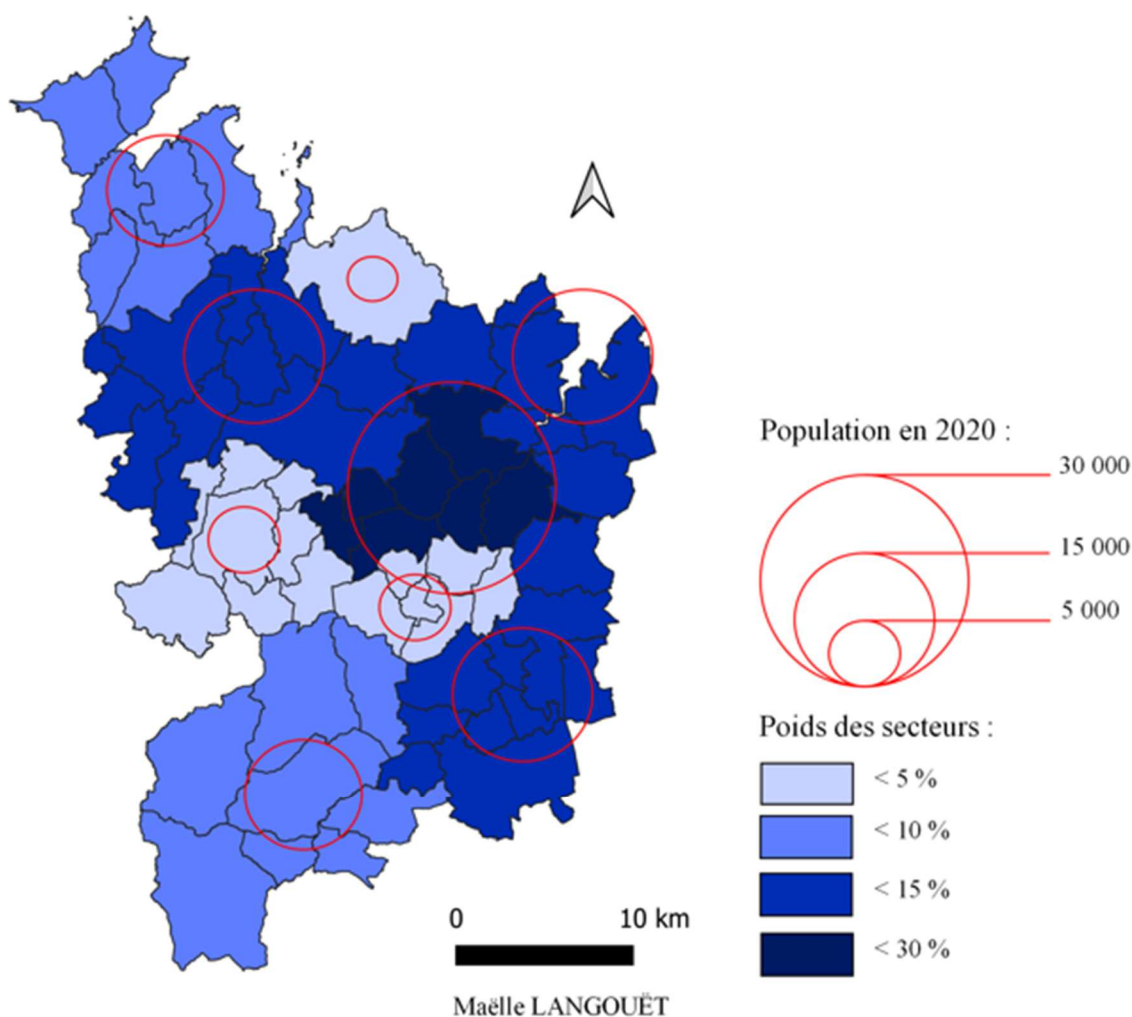
En effet, au regard du contexte règlementaire qui a fortement évolué ces dernières années : loi ELAN (2018), adoption du SRADDET (2021), loi climat et résilience (2021), préfiguration d'un Parc Naturel Régional..., le changement de périmètre du SCoT et la caducité du SCoT du Pays de Dinan, Dinan Agglomération a prescrit l'élaboration d'un nouveau SCoT à l'échelle de Dinan Agglomération. Compétent en matière de PLUiH depuis 2017, l'élaboration du SCOT rend la révision générale nécessaire pour traduire les nouvelles orientations politiques. Une révision générale qui sera prescrite en 2024 pour être approuvée en 2027. Lors de l'élaboration de ce nouveau PLUiH, une nouvelle hiérarchisation sera réfléchi afin de suivre les évolutions des communes et correspondre autant que possible au statut et à la place occupée par chaque commune aujourd'hui. Au-delà des réflexions entamées par les techniciens, les élus devront se positionner sur cette question ainsi que sur la pondération des critères pris en compte lors des travaux et des groupes de travail organisés dans le cadre de l'élaboration du SCoT.

2. Contexte et diagnostic de territoire

Le territoire de Dinan Agglomération compte aujourd'hui plus de 105 000 habitants avec une progression globale de la population sur l'ensemble du territoire depuis les années 1970. En effet, la variation annuelle de la population, qui est d'ailleurs inégale sur le territoire, reste importante par rapport aux autres intercommunalités du département. Seule la communauté de Communes Lamballe Terre et Mer, qui possède une morphologie de territoire très similaire à Dinan Agglomération, a une dynamique plus importante.

A l'échelle de l'Agglomération, les 65 Communes sont réparties en 9 secteurs avec à leur tête une ou deux Communes pôles. L'ensemble des secteurs présentés dans le tableau ci-dessous possède une morphologie variée, des dynamiques et un régime démographique varié :

Figure n°10 : Poids démographique des différents secteurs de Dinan Agglomération



Source : INSEE, 2023

Ainsi, chaque secteur possède un poids différent à l'échelle de l'Agglomération. Leurs besoins en foncier et les aménagements nécessaires sont donc différents selon le secteur concerné. Rappelons-le, la Commune de Beaussais-sur-Mer n'est pas encore intégrée à un secteur car ces derniers ont été mis en place lors de la rédaction du PLUiH, approuvé en 2020. Beaussais-sur-Mer a rejoint l'Agglomération en début d'année 2023.

L'habitat, tout comme le développement économique sont deux domaines qui consomment énormément de foncier. Néanmoins, bien avant l'adoption de la loi Climat et Résilience (22 Août 2021), l'actuel PLUiH de Dinan Agglomération, approuvé en 2020, démontre dans son PADD la volonté du territoire de réduire la consommation foncière :

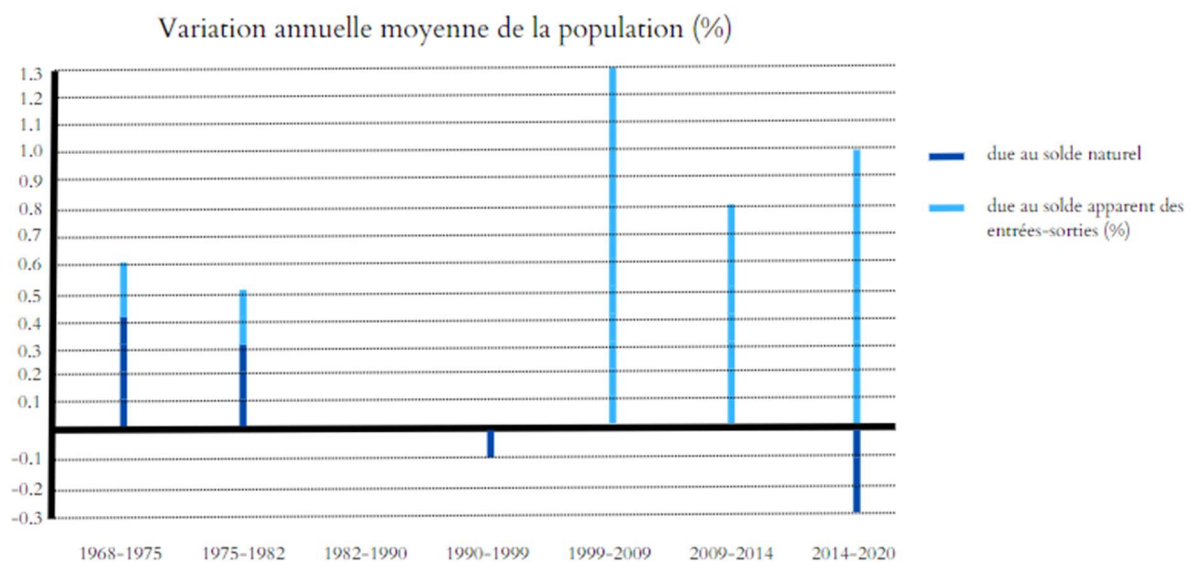
“le PLUi-H doit donc adopter en matière de production de logements une politique volontariste : privilégier la densification au sein de l’enveloppe urbaine existante, utiliser les capacités de comblement des dents creuses et la réhabilitation des sites en friches plutôt que de favoriser l’étalement urbain. Ce principe de production privilégiée dans l’enveloppe urbaine existante va de pair avec le renforcement des centralités, voulu par Dinan Agglomération.”.

Plus précisément, sur la question des friches, le PADD approuvé émet la volonté suivante :

“Le PLUiH favorisera la reconversion des friches existantes disséminées sur le territoire de Dinan Agglomération en permettant de nouveaux usages (habitat, commerce, services, tertiaire, loisirs...) compatibles avec la pollution éventuelle des sites.”

Néanmoins, il est important de rappeler que sur l’ensemble du territoire la croissance démographique est due en grande partie à l’apport migratoire et non au solde naturel. Dans les faits, Dinan Agglomération attire toujours plus de nouveaux habitants. Cela implique en parallèle d’adapter les infrastructures (habitat, services, ...) afin de répondre à cette demande.

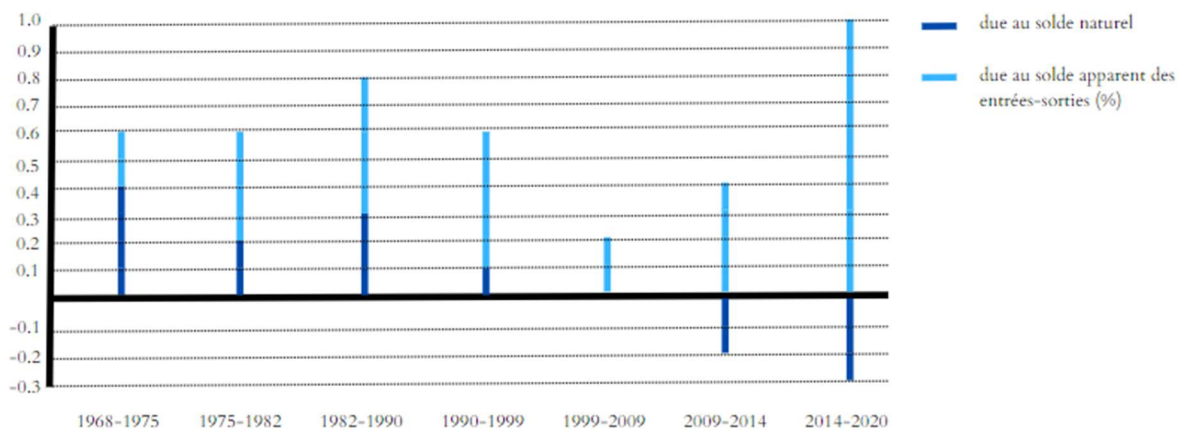
Figure n°11 : Variation annuelle moyenne de la population - Dinan Agglomération



Source : INSEE, 2023

Figure n°12 : Variation annuelle moyenne de la population - Saint-Malo Agglomération

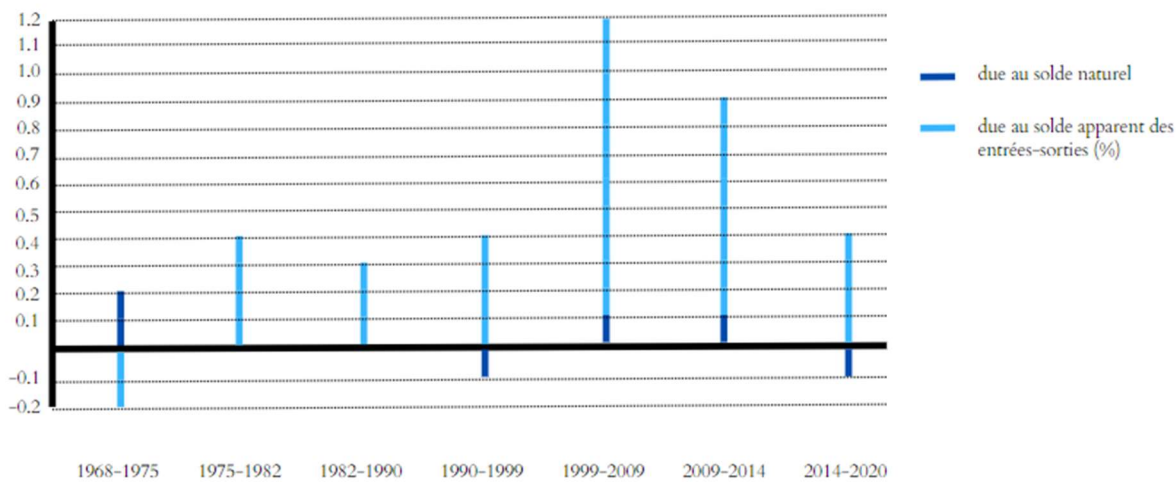
Variation annuelle moyenne de la population (%)



Source : INSEE, 2023

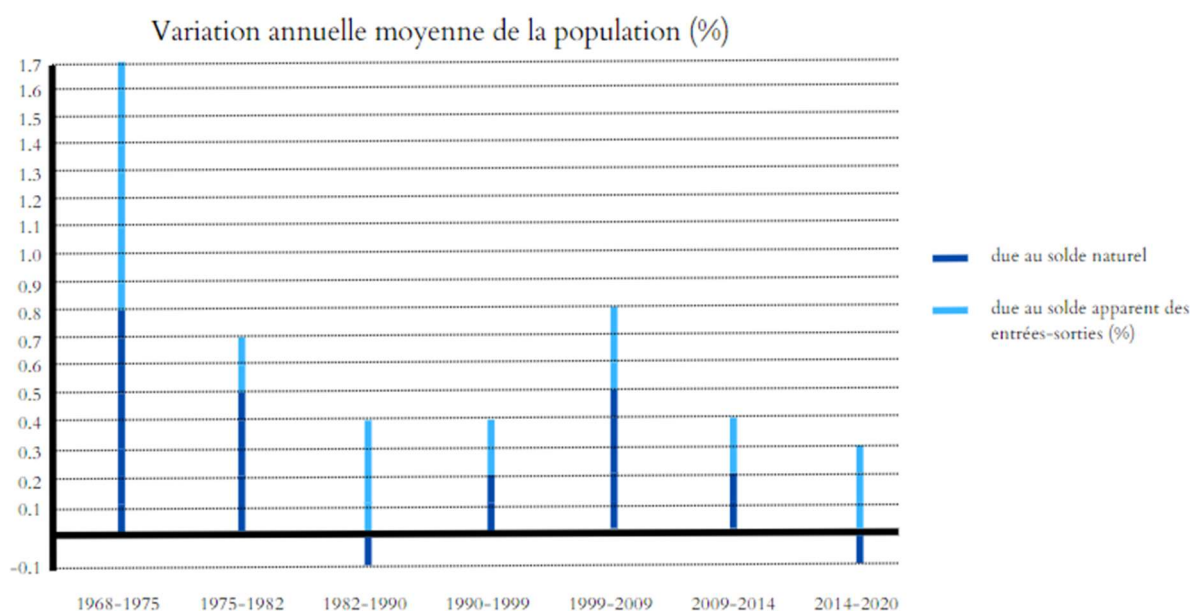
Figure n°13 : Variation annuelle moyenne de la population - CA Lamballe Terre et Mer

Variation annuelle moyenne de la population (%)



Source : INSEE, 2023

Figure n°14 : Variation annuelle moyenne de la population - CA Saint-Brieuc Armor Agglomération



Source : INSEE, 2023

Comme, nous le montrent les graphiques suivants, jusqu'en 1982, la variation de la population sur le territoire de Dinan Agglomération était majoritairement liée au solde naturel⁶. Néanmoins, depuis les années 1990, ce solde naturel est négatif. Au contraire, alors que le nombre d'entrées-sorties sur le territoire était plutôt constant de 1968 à 1982, puis nul entre 1982 et 1999, ce chiffre est en constante évolution depuis les années 2000. La variation de population due aux entrées et sorties du territoire a atteint + 1,3% entre 1999 et 2009.

A titre de comparaison, sur le territoire de Saint-Malo Agglomération, la variation due aux entrées et sorties a toujours été plus importante que le solde naturel en excluant la période de 1968 à 1975. Cependant, depuis 2009, le solde naturel est négatif. A Lamballe Terre, le solde naturel n'excède pas +/- 0,1% depuis 1975. Bien au contraire, les entrées-sorties prennent de plus en plus de place dans les variations de population et notamment entre 1999 et 2014, où ce chiffre a atteint les + 1,1%. Finalement, contrairement aux autres EPCI, Saint-Brieuc a pendant longtemps conservé un solde naturel positif. En effet, il était encore à + 0,5% entre 1999 et 2009. En parallèle, la variation de population due aux entrées et sorties sur le territoire est relativement stable, entre + 0,2% et +0,3%, depuis les années 90.

⁶ différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès calculé dans la majorité des cas sur une année.

Aujourd'hui, le scénario démographique de Dinan est certes positif mais les projections démontrent qu'il sera stable voire négatif dans plusieurs dizaines d'années. Ce phénomène lointain (l'après papy-boom) pose de nombreux enjeux pour le territoire. En effet, alors que Dinan Agglomération tente actuellement d'accueillir un nombre d'habitants croissant, que deviendront l'ensemble de ces infrastructures lorsque le régime démographique évoluera ? La question se pose également sur les nombreuses résidences seniors actuellement présentes sur le territoire qui devront sûrement trouver une nouvelle utilité lorsque ces dernières seront de moins en moins occupées.

Depuis 1968, le rythme démographique de l'agglomération dinannaise est assez irrégulier. En effet, jusque dans les années 1982, la démographie était progressive avant de baisser jusque dans les années 1999. La période 1999 - 2014 verra le rythme démographique du territoire repartir à la hausse. A titre d'exemple, entre 2009 et 2014, 3 210 nouveaux habitants sont arrivés sur le territoire.

Cependant, nous pouvons noter que le territoire fait face à un vieillissement global de sa population. En 2013, l'âge moyen était évalué à 43,4 contre 42,6 en 2008. C'est ainsi que l'indice de dépendance économique⁷ est également très élevé sur le territoire. En effet ce chiffre s'élevait à 116,3 contre 102 à l'échelle de la Bretagne (lors de la publication du rapport de l'Agence de Développement des Côtes d'Armor en 2019). Cela veut dire que le territoire regroupe davantage de jeunes et de seniors que de personnes en âge de travailler. Le secteur littoral est d'ailleurs largement frappé par le vieillissement de sa population. Les communes littorales aujourd'hui dans Dinan Agglomération possédaient en 2013 un indice de jeunesse inférieur à 0,5%. Elles possèdent un taux de dépendance économique⁸ favorable et un taux d'emploi faible (de 32% à 40% en 2013).

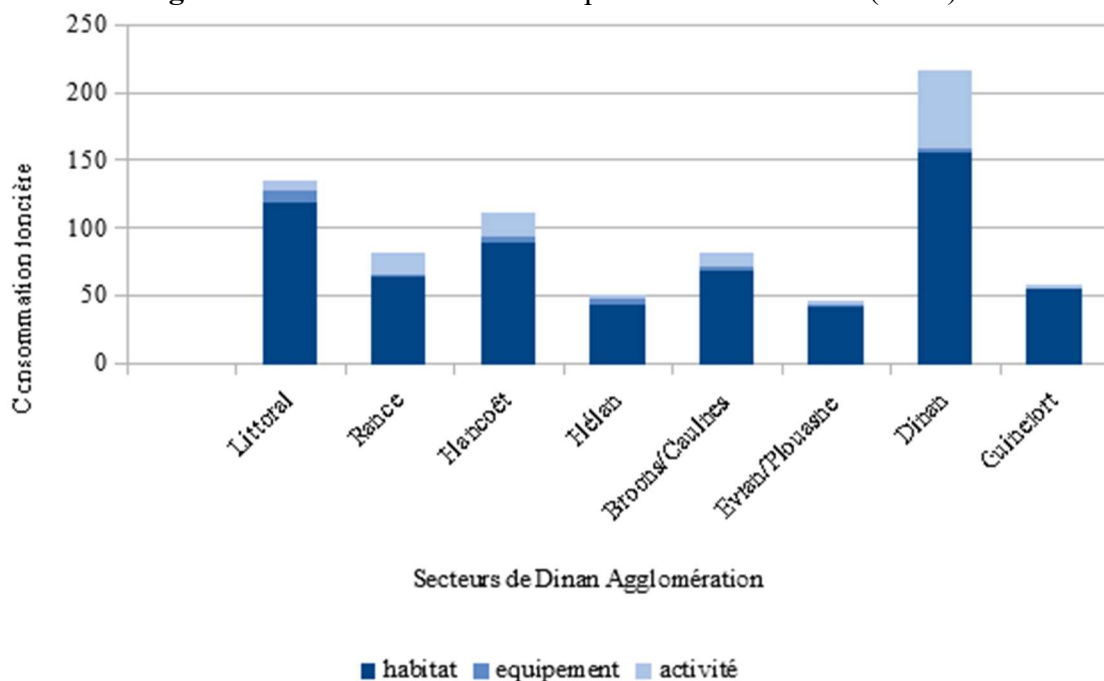
Le second sous-jacent derrière le développement croissant de l'Agglomération est la question de l'équilibre entre ressources et développement. En effet, pour accueillir de plus en plus d'habitants, le territoire doit être en capacité de leur mettre à disposition toutes les ressources nécessaires (électricité, eau, assainissement) sans pour autant fonctionner à flux

⁷ Rapport entre les populations jeunes et les personnes âgées (moins de 20 ans et 60 ans et plus) face aux populations en âge de travailler (de 20 à 59 ans). Plus ce rapport est proche de 100, plus il y a de jeunes et de seniors face aux personnes en âge de travailler.

⁸ Indice qui permet de mesurer la charge que représentent les populations jeunes et âgées (majoritairement inactives) pour les personnes en âge de travailler.

tendus et mettre à mal les ressources du territoire. De la même manière, pour absorber l'attractivité, l'Agglomération se doit d'accueillir et de construire de nouvelles infrastructures (équipements, habitat, ...). Dans un contexte où le foncier devient une ressource de plus en plus rare à préserver, de nouvelles alternatives doivent être trouvées pour accompagner cette croissance sans entacher la qualité et le cadre de vie. Ainsi, les friches comme tout aménagement en renouvellement urbain apparaissent être une alternative pouvant concilier ces deux objectifs. En effet, pour absorber tout ce flux, Dinan Agglomération a consommé un grand nombre de ressources foncières ces dernières années. Comme nous le montre le graphique suivant regroupant la consommation d'espace entre 2003 et 2012 par secteur et par vocation.

Figure n°15 : Consommation d'espace entre 2003/2012 (en ha)



Source : Rapport de présentation - Dinan Agglomération

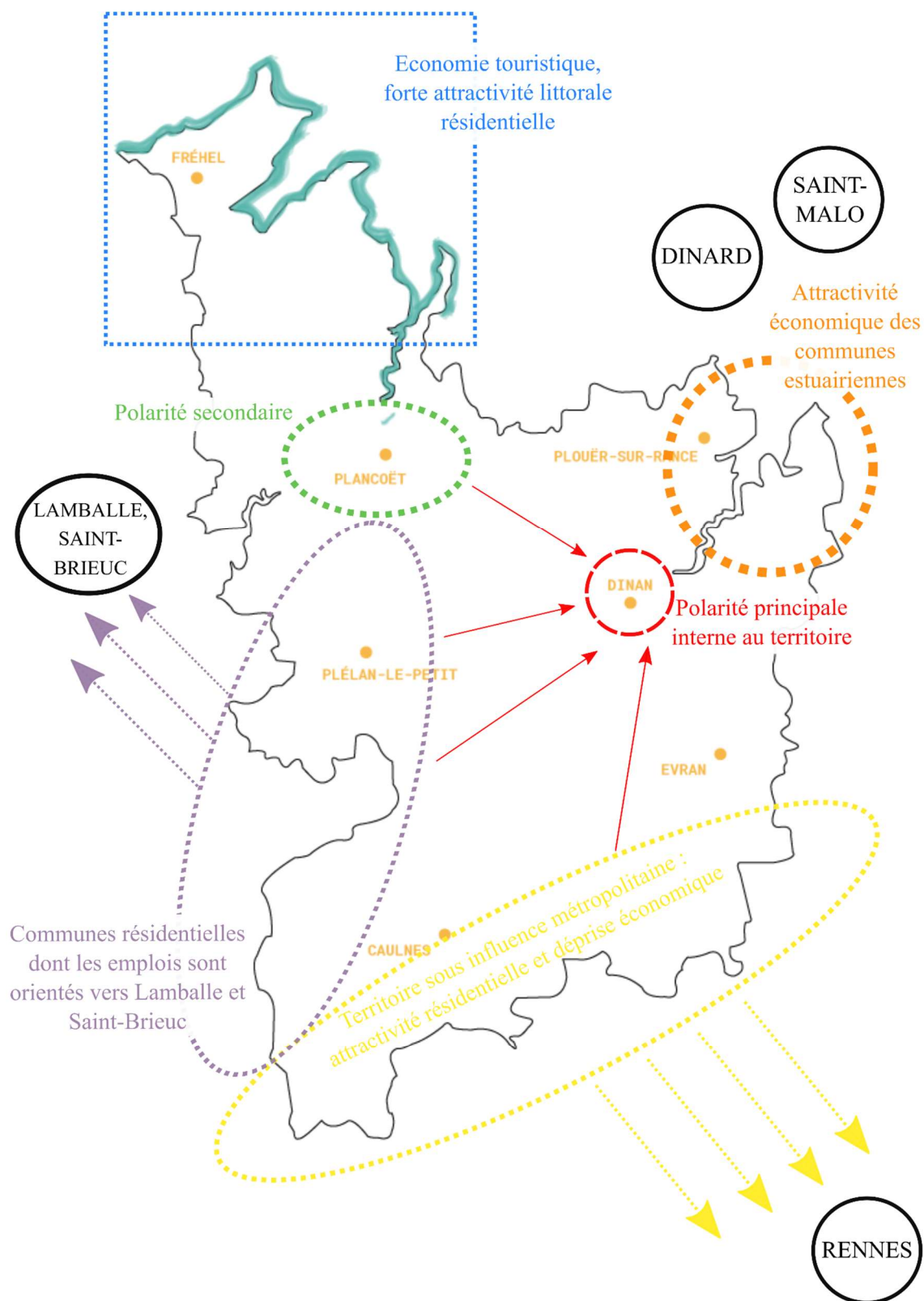
Sur l'ensemble du territoire, la part que représente l'habitat dans la consommation foncière n'est pas une part à négliger. En effet, en fonction des années, la part de l'habitat dans la consommation totale oscille entre 74% (en 2015) et 86% (en 2012).

Entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'élevait à environ 418 hectares (58 ha pour le volet économique, 41 ha pour les équipements, 19 ha pour les infrastructures et 300 ha pour l'habitat et les projets urbains mixtes). Ici encore, la prédominance du volet habitat n'est pas négligeable. Néanmoins, à pas de temps presque équivalent, la consommation foncière est passée d'environ 785 hectares entre 2003 et 2012 à 418 hectares entre 2011 et 2021, soit une différence notable de presque 50%. Ce résultat est

cependant à nuancer car les méthodologies d'analyses étaient différentes. Entre 2003 et 2012, le calcul a été réalisé par simple comparaison aérienne. A l'inverse, c'est le MOS qui a été utilisé pour calculer la consommation foncière entre 2011 et 2021. Néanmoins, les initiatives encouragées par Dinan Agglomération bien avant la mise en place des nouvelles réglementations ont permis de réduire peu à peu la consommation foncière du territoire.

Cependant, le secteur littoral est un secteur qui demeure fortement consommateur d'espace au regard de la population qu'il abrite. Ce constat appelle une nécessaire vigilance sur les impacts potentiels du développement urbain sur un milieu fortement sous pression. Cette observation peut notamment s'expliquer par la place importante qu'occupe la résidence secondaire sur ce territoire. En effet, nombre de logements sont construits chaque année alors même qu'ils ne permettent pas l'accueil de populations permanentes en résidence principale. Aujourd'hui encore, il n'existe que peu de moyens techniques permettant d'enrayer ce phénomène.

Figure n°16 : Dinan Agglomération, un territoire aux multiples dynamiques



Maëlle LANGOUËT

Du fait de sa localisation, sa morphologie et le nombre de Communes faisant partie de son Agglomération, Dinan Agglomération est un territoire où se croisent flux, enjeux et dynamiques démographique. Pour commencer, Dinan Agglomération se situe au croisement de 3 pôles majeurs que sont Saint-Malo/Dinard, Lamballe/Saint-Brieuc et Rennes. Par conséquent, de part et d'autre de ces pôles, et plus particulièrement pour Rennes et Lamballe/Saint-Brieuc, certaines Communes sont considérées comme Communes résidentielles où l'influence, l'emploi ou encore l'activité économique sont tournés vers les pôles extérieurs. Ces villes peuvent parfois être considérées comme des villes dortoirs.

Au contraire, les Communes littorales ou estuariennes du bord de la Rance profitent d'une attractivité économique, touristique et résidentielle importante.

Dinan, en tant que polarité principale attire également de nombreux flux économiques, démographiques, touristiques, ... En effet, la ville allie le caractère médiéval historique tout en mettant à disposition des Dinannais(es) et des résidents des Communes aux alentours toutes les aménités dont ils ont besoin. Enfin, certaines Communes comme Plancoët jouent le rôle d'un pôle secondaire en prenant le relais de Dinan pour les Communes les plus éloignées de cette première polarité. Ces communes disposent d'une offre de service suffisante pour satisfaire la majorité des besoins.

Finalement, Dinan Agglomération est un territoire qui regroupe de nombreux flux. En plus de ces derniers, de nouveaux flux externes s'ajoutent. Ils peuvent être extérieurs au territoire vers les grands pôles métropolitains de proximité comme Rennes ou Saint-Brieuc ou internes vers les polarités et les territoires attractifs comme Dinan, les Communes littorales, ...

B. Un écosystème d'acteurs autour d'une méthodologie commune

1. Une multiplicité d'acteur pour un projet de territoire

Pour commencer, Dinan Agglomération est un territoire de 65 Communes aux morphologies et à l'attractivité très variées. En effet, alors que les Communes du Nord du territoire et plus particulièrement les Communes littorales font face à une pression foncière très importante, les Communes du Sud du territoire sont quant à elles moins attractives et subissent une pression moindre. Par conséquent, le Sud du territoire possède actuellement un plus grand nombre de gisements fonciers en friches alors que le Nord, plus attractif, lui jouit d'une pression foncière plus importante de la part des promoteurs et des aménageurs.

Ajoutons à ce premier constat le volontarisme des acteurs du territoire qui n'ont pas hésité à traiter ce sujet bien avant l'apparition de la loi Climat et Résilience, en intégrant des préconisations allant dans ce sens dans les différents documents d'urbanisme. En effet, comme évoqué précédemment, les techniciens et représentants de l'État intervenant sur le territoire n'ont pas hésité à évoquer et parler des secteurs de friches lorsque les Communes évoquaient la réalisation d'un nouveau projet. D'ailleurs, ces objectifs ont très vite été intégrés dans le PLUiH de Dinan Agglomération et notamment le PADD qui évoque à plusieurs reprises la volonté de limiter l'étalement urbain en privilégiant le renouvellement urbain et notamment la réhabilitation de friches comme nous le montre l'extrait suivant :

“1.1. Mener une politique de renouvellement urbain ambitieuse

L'identification des disponibilités au sein de friches (industrielles, agricoles, résidentielles, commerciales) permettront de favoriser la réutilisation des espaces délaissés et de limiter l'artificialisation de nouveaux espaces. Le PLUi favorisera la reconversion des friches existantes disséminées sur le territoire de Dinan Agglomération en permettant de nouveaux usages (habitat, commerce, services, tertiaire, loisirs...) compatibles avec la pollution éventuelle des sites. Il s'agit notamment :

- *D'augmenter l'intensité urbaine ;*
- *D'urbaniser en priorité à l'intérieur des enveloppes bâties existantes ;*
- *De donner la priorité au renouvellement urbain (valoriser le potentiel foncier des friches, favoriser la reprise et le changement d'usage des constructions...) et à la réhabilitation des espaces bâtis existants.*

Le PLUi prévoit des projets dans le tissu urbain existant qui seront réalisés :

- *Dans le cadre d'une évolution réglementaire permettant d'optimiser ce tissu sous conditions de qualité morphologique (pas de rupture identitaire des espaces urbains existants, densification spontanée, division parcellaire ...) ;*
- *Par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;*
- *Par le biais de l'identification des espaces en friches ou mutables, pouvant faire l'objet d'un renouvellement ou d'une reconversion.”*

L'implication des acteurs tels que la DDTM, le CAUE, l'EPF Bretagne ou encore Dinan Agglomération a aussi permis à de nombreuses Communes de réaliser des études urbaines sur

leur territoire afin d'installer un plan de développement à long terme. Une étude urbaine est une démarche engagée par la Commune et réalisée par un bureau d'étude mandaté. L'objectif est de recenser les problématiques actuelles, les besoins de la Commune et de ses habitants, le foncier disponible ou mobilisable à court, moyen ou long terme et concilier cela pour créer un plan de développement. Sur la majorité des Communes ayant débuté une étude urbaine, de nombreuses friches ont été repérées pouvant faire l'objet d'une programmation prévisionnelle d'aménagement.

De plus, dès lors que des secteurs de friches sont repérés lors d'une étude urbaine, des OAP sont rédigées en concertation avec la Commune afin d'orienter et de guider le futur porteur de projet dans le montage de son aménagement tout en respectant certaines données liées au PLUiH (densité) et préconisations repérées en amont. C'est notamment le cas de la trame viaire ou encore de l'insertion paysagère du projet. De plus, Dinan Agglomération est un territoire comportant une majorité de Communes rurales. Dans ces secteurs, maintenir la vitalité et la ruralité s'appuie sur l'amélioration du cadre de vie existant essentiellement dans le bourg. Ainsi, les Communes ont très vite été incitées à entamer des réflexions sur la réhabilitation de leur friche ou le mélange des usages et des vocations dans les locaux existants.

Le dynamisme d'une Commune passe également par le renforcement de la centralité. En effet, cette dernière est fédératrice, créatrice de lien et met à disposition des habitants des commodités et des services. Par conséquent, le comblement des dents creuses et la réhabilitation des friches en cœur de bourg apparaît encore une fois comme une solution pour insuffler une dynamique communale plutôt que l'étalement urbain en dehors de l'enveloppe urbaine existante.

2. L'Observatoire des friches, un outil évolutif d'aide à la décision ?

C'est dans ce cadre que Dinan Agglomération a choisi de réaliser en parallèle de l'élaboration d'un nouveau SCoT et en amont de la révision du PLUiH un Observatoire des friches. Ce dernier a vocation à regrouper l'identification des friches urbaines (réalisée par le service Urbanisme-Foncier) et des friches économiques (réalisée par le service Développement Economique). L'objectif est de pouvoir obtenir un inventaire le plus exhaustif possible afin de repérer de potentiels secteurs de projet à étudier. Dinan Agglomération souhaite ensuite intégrer cet Observatoire des friches sur le serveur de données nationales Cartofriche. La première étape de réalisation de cet Observatoire a donc été d'analyser les Observatoires des

territoires ayant déjà réalisé cet exercice afin de mieux appréhender les enjeux, les données à renseigner, ... Par ailleurs, afin de pouvoir transférer l'inventaire local sur le serveur national, les champs à renseigner pour chaque secteur de friches doivent être uniformisés en adoptant une méthodologie commune. Lors de cette étape, une réflexion a été menée afin de déterminer quelle définition allait être retenue afin de savoir quels gisements fonciers allaient être retenus ou non dans l'inventaire. A cette question sera retenue la définition de l'EPF Bretagne qui rejoint finalement celle de la loi Climat et Résilience. Seront alors recensés, les gisements fonciers abandonnés actuellement hors marché privé, c'est à dire qu'ils ne pourront être reconvertis sans une intervention préalable, publique ou privée. Les sites catégorisés en "site à enjeu" quant à eux sont des secteurs qui ne sont pas en friche, parfois utilisés mais dont l'activité et l'occupation seraient amenées à évoluer dans un futur plus ou moins proche. Une attention particulière doit alors être portée sur ces secteurs car leur statut pourrait évoluer et de nouveaux secteurs de projet pourraient apparaître.

La seconde étape de la réalisation de cette mission a alors été de s'approprier les données préexistantes sur le territoire. En effet, Dinan Agglomération avait entamé, il y a deux ans, un premier travail grâce à des bases de données nationales (BASIAS et BASOL) et la rencontre de quelques élus. Néanmoins, les dynamiques foncières étant importantes sur le territoire, un travail a dû être réalisé en interne afin de mettre à jour cette première source de données suite aux évolutions et pour correspondre aux données Cartofriche.

Ensuite, afin de compléter ce premier travail entamé avec certaines Communes et commencer le travail avec les autres, des entretiens ont été menés sur le terrain, dans les Communes et avec les Maires ou les élus chargés de l'urbanisme afin de profiter de leurs connaissances du territoire pour compléter la première base de données. Pour chaque secteur repéré, une fiche est complétée afin d'avoir les informations nécessaires pour identifier le secteur et quelques données importantes à prendre en compte dans un projet de reconversion comme le nombre de bâtiments, l'occupation passée du site ou encore la valeur patrimoniale des constructions.

Figure n°17 : Fiche de recensement des friches de Dinan Agglomération

<p><u>INFORMATIONS GENERALES</u></p> <p>Identifiant du site Nom du site Occupation du site Catégories (industrielle, militaire, ferroviaire, portuaire, ferroviaire, portuaire, équipement, habitat, commerciale, tertiaire, agricole) Surface de la parcelle Date de l'identification Date d'actualisation de la fiche Type d'occupation (publique, privée)</p>	<p><u>LOCALISATION</u></p> <p>Commune Adresse Existence d'un projet Statut (site à enjeux, friche, friche avec projet, friche avec étude)</p>
	<p><u>PASSE</u></p> <p>Occupation et usage passé Suspicion pollution/déconstruction</p>
<p><u>URBANISME</u></p> <p>Type de document d'urbanisme : PLUiH Zonage PLUiH Date d'approbation du document d'urbanisme : 27/02/2023 Contraintes Intérêt urbain et paysager Intérêt pour la renaturation</p>	<p><u>BATI</u></p> <p>Nombre de bâtiment Surface de plancher totale Présence de bâtiment à valeur patrimoniale Année de construction du local le plus récent Année de construction du local le plus ancien</p>
<p><u>PROPRIETE</u></p> <p>Personne physique ou morale Type de propriétaire (public, privé) Nom du propriétaire Contact du propriétaire Date de la dernière mutation Numéro de la parcelle Etude en cours, remarques Observations, photos</p>	

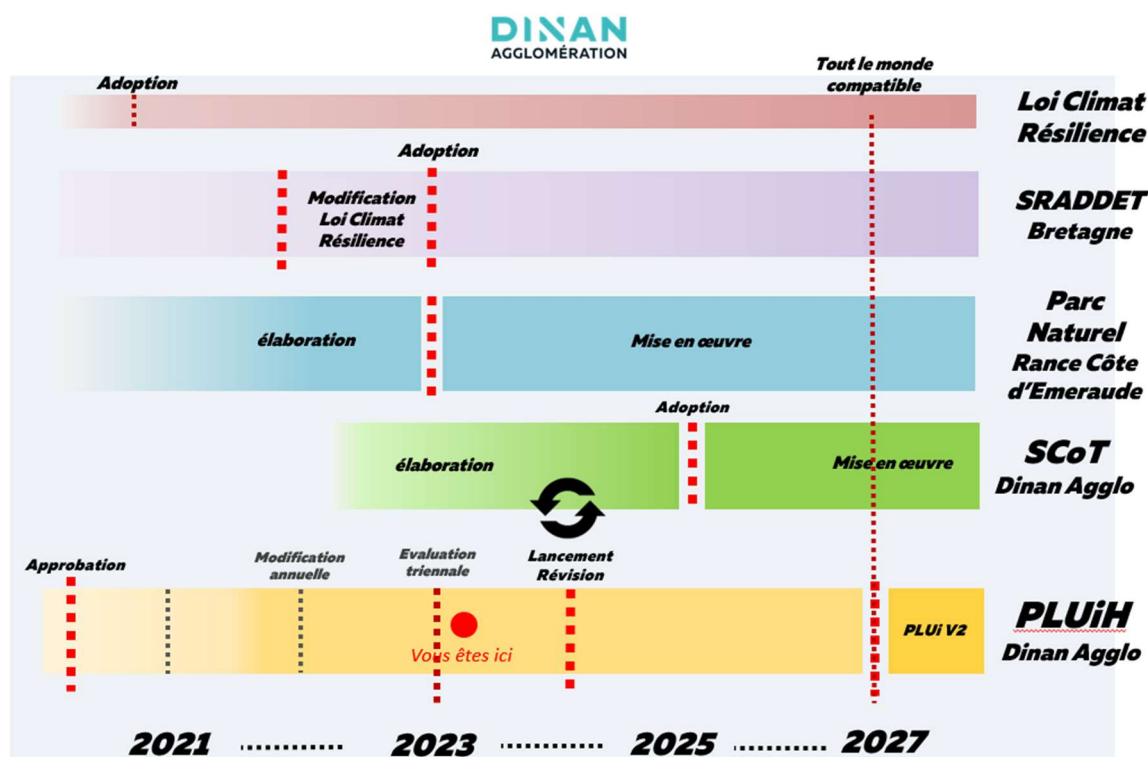
Maëlle LANGOUËT

La réalisation de l'Observatoire des friches sur le territoire de Dinan Agglomération intervient dans un contexte de révision générale des documents d'urbanisme afin d'y intégrer les objectifs de réduction consommation foncière développés dans la loi Climat et Résilience. Ainsi, comme nous le montre le calendrier ci-après, le SRADDET puis le SCoT et enfin le PLUiH seront tour à tour révisés. Ainsi, dans un contexte de raréfaction du foncier disponible,

la question des friches comme potentiel secteur de projet est une dimension fondamentale à intégrer aux réflexions menées lors de l'écriture des documents et notamment le SCoT et le PLUiH qui se déclinent plus localement.

La grande différence entre le SCoT et le PLUi réside essentiellement dans la temporalité du document de planification. En effet, alors que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) développe une réflexion stratégique à long terme et à grande échelle, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), à l'inverse, a vocation à préciser les déclinaisons et la mise en oeuvre opérationnelle de cette stratégie. Cependant, sur le territoire de Dinan Agglomération, la portée juridique de ces documents s'opère sur le même périmètre. Le travail de révision de ces deux documents doit donc s'établir en parallèle avec des temps communs car les objectifs à atteindre sont similaires. Ainsi les objectifs du PAS et du DOO seront retranscrit dans le PADD puis déclinés de manière plus opérationnelle dans les différentes pièces composant le PLUiH (OAP, emplacements réservés, zonage, règlement littéral, ...).

Figure n°18 : Calendrier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme



Source : Service Urbanisme-Foncier - Dinan Agglomération

Aujourd'hui, le territoire dispose à l'échelle du SCoT et du PLUiH d'une enveloppe de 243 hectares pour 2021-2031. Tout l'enjeu reste alors de savoir quelle sera la répartition de ces

hectares entre les 65 communes du territoire. Cette réflexion sur les critères à retenir ainsi que leur pondération sera travaillée par les élus en 2024. Parmi les grands enjeux qui seront débattus se distinguent par exemple la différence entre l'équité et l'égalité, la place et le rôle joué par la commune dans l'agglomération, le potentiel de renouvellement urbain, dont le nombre de secteurs en friches pouvant être réhabilités, ...

Finalement, la constitution de cet Observatoire permettra à la collectivité d'avoir une source de données la plus exhaustive possible sur des gisements fonciers importants afin de pouvoir, ensuite, organiser et coordonner l'action publique. Cela pourra prendre différentes formes comme une réflexion sur les besoins actuels et futurs, la mise en place de temps de concertation avec les populations, l'inscription d'objets dans les documents de planification et de maîtrise du foncier, ... En effet, aujourd'hui, les intérêts portés sur ces secteurs sont d'ordre sociaux, environnementaux mais aussi économiques.

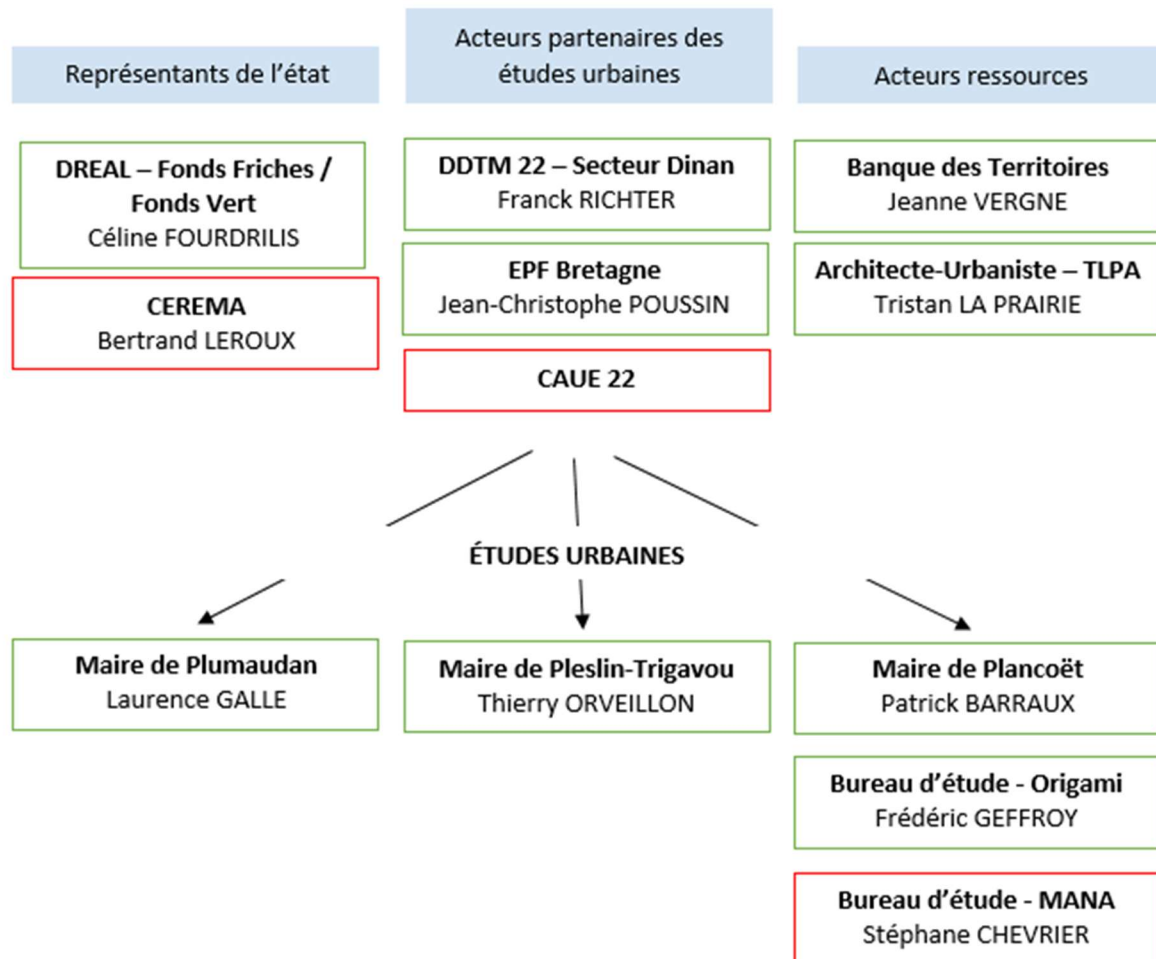
La constitution de cet Observatoire a été réalisée suite à une étape d'investigation sur les territoires ayant déjà réalisé ce travail en interne. Ce travail avait pour objectif de comprendre les motivations qui ont poussé ces territoires à réaliser cet exercice, d'appréhender et d'assimiler la méthodologie utilisée et de pouvoir consulter les documents de rendus et les conclusions que ces territoires ont pu tirer de cet exercice. La méthodologie mise en place pour la création de l'Observatoire des friches de Dinan Agglomération s'inspire alors de la méthodologie utilisée par les territoires étudiés.

Aujourd'hui, plusieurs territoires ont d'ores et déjà réalisés le travail d'inventaire en interne avant de l'intégrer sur la plateforme nationale Cartofriche :

- les lauréats des appels à projet "reconquête des friches" en Occitanie
- L'observatoire des friche en Lorraine par l'EPF Grand-Est
- L'observatoire des friches en Normandie par l'EPF Normandie
- L'observatoire des friches de l'Ain par le Réseau Foncier de l'Ain, l'EPF, le département, la SAFER et le Direction Départementale des Territoires de l'Ain
- L'observatoire des friches des Ardennes par la Direction Départementale des Territoires des Ardennes
- Le recensement des friches et dents creuses dans le département de la Marne
- L'observatoire des friches de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Somme
- Les friches recensées en 2020 sur le territoire du Grand Angoulême

- L’atlas des friches d’activités de l’Agence de développement et d’urbanisme du Grand Amiénois
- Les bâtiments en friches recensés dans le cadre de la révision du PLU de Fougères

Figure n°19 : Cartographie des acteurs rencontrés



Afin d’appréhender autant que possible le schéma de gouvernance mis en place entre les différents acteurs intervenants lors de la reconversion d’une friche, il m’a paru intéressant d’interroger dans le cadre d’entretiens à la fois des représentants de l’Etat, des partenaires et accompagnateurs et des acteurs que l’on pourrait qualifier de “ressource”. En parallèle, des acteurs locaux tels que des maires et élus, des bureaux d’étude ayant travaillé sur différents projets du territoire ont aussi été rencontrés dans le cadre d’entretiens. Cette vision multiple a permis de comprendre au mieux le rôle de chacun et de déterminer dans quel cas et à quel moment leur intervention est nécessaire lors de la réalisation d’un projet d’aménagement sur une friche. Chaque acteur a été rencontré lors d’un entretien en physique ou en visioconférence avec une grille d’entretien (annexe n°2).

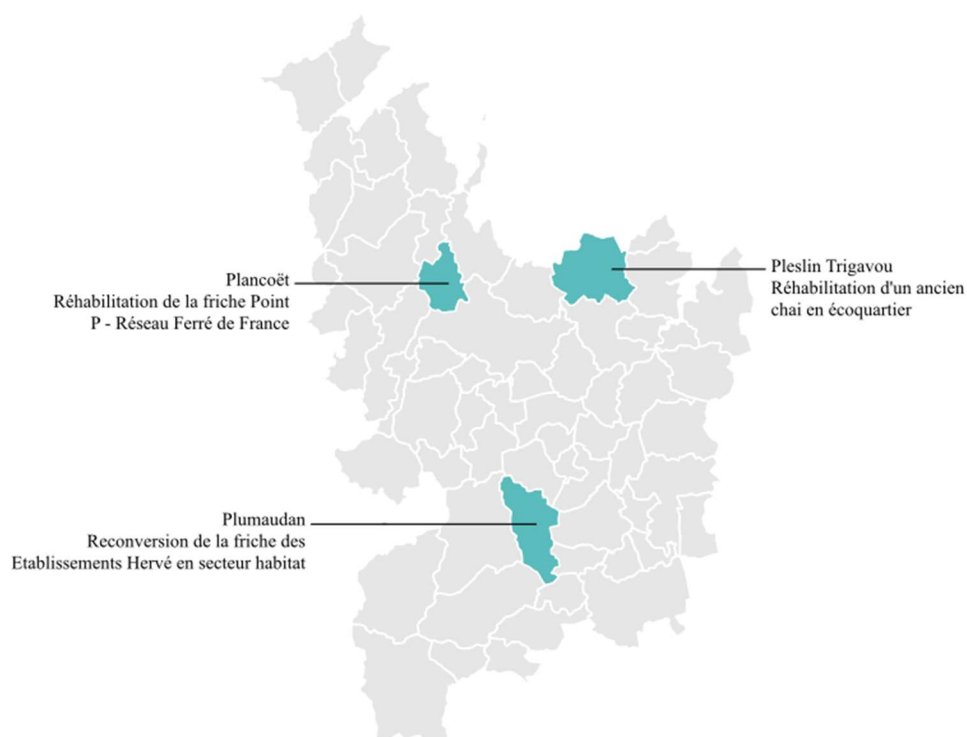
Ces entretiens ont permis premièrement de rencontrer les techniciens et représentants de l'Etat ayant majoritairement un rôle de conseiller et d'accompagnant. L'EPF et la Banque des Territoire quant à eux sont présents pour la dimension et le montage financier du projet au-delà de leur fonction de conseil.

Les entretiens avec les maires des communes de Pleslin-Trigavou, Plumaudan et Plancoët ont quant à eux permis de comprendre la position des élus face à leurs projets de développement communal. Enfin, les entretiens avec les bureaux d'étude ont permis à la fois d'obtenir un point de vue d'une instance privée sur la thématique de la reconversion des friches mais aussi de prendre du recul et de pouvoir sortir du cadre de l'agglomération pour avoir une vision plus globale (une présentation plus détaillée de chaque personne interrogée est disponible en annexe n°2).

III - Reconvertir une friche : un parcours en plusieurs étapes

Cette dernière partie présentera tour à tour 3 études de cas de réhabilitation de friches sur le territoire de Dinan Agglomération. Chacun des 3 exemples se trouve aujourd'hui à une étape différente du montage de projet. En effet, alors que les travaux d'aménagement d'un écoquartier débutent sur l'ancien chai de Pleslin-Trigavou, la friche des Établissements Hervé à Plumaudan a fait l'objet d'une réflexion lors de l'étude urbaine menée sur la Commune et des démarches ont d'ores et déjà été entamées avec l'EPF pour réaliser du portage foncier et mener les travaux de dépollution. Reste maintenant à retranscrire précisément dans un projet les orientations d'aménagement préconisées lors de l'élaboration de la stratégie de développement de la Commune. Enfin, à Plancoët, le site de l'ancien Point P et Réseau Ferré de France a également fait l'objet de réflexions lors de l'étude urbaine. Néanmoins, une étude plus spécifique sera menée plus précisément sur ce secteur de projet. La Commune a déjà fait appel au Fonds Vert pour l'aménagement du site et a obtenu une enveloppe de 500 000€.

Figure n°20 : Pleslin-Trigavou, Plumaudan et Plancoët : trois projets avec une méthodologie commune



Source : Maëlle LANGOUËT

PLESLIN-TRIGAVOU



Figure n°21 : Schéma du projet d'écoquartier à Pleslin-Trigavou

Le plan de composition



Vues du futur quartier



PLANCOËT

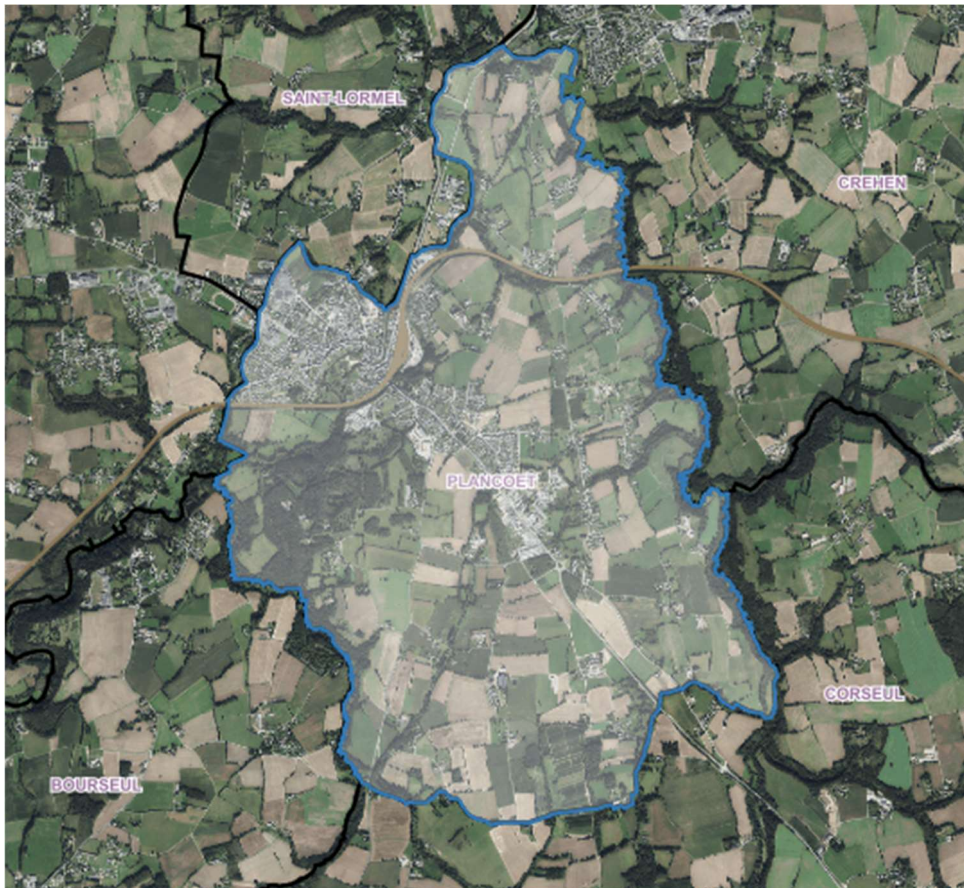
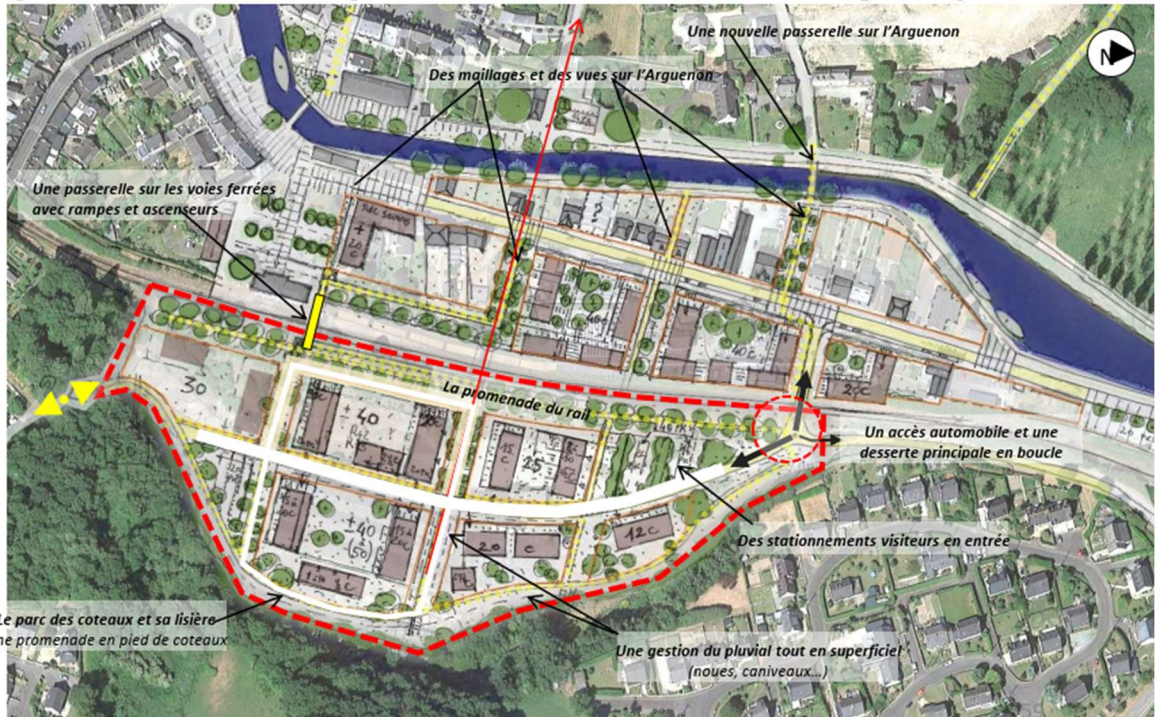


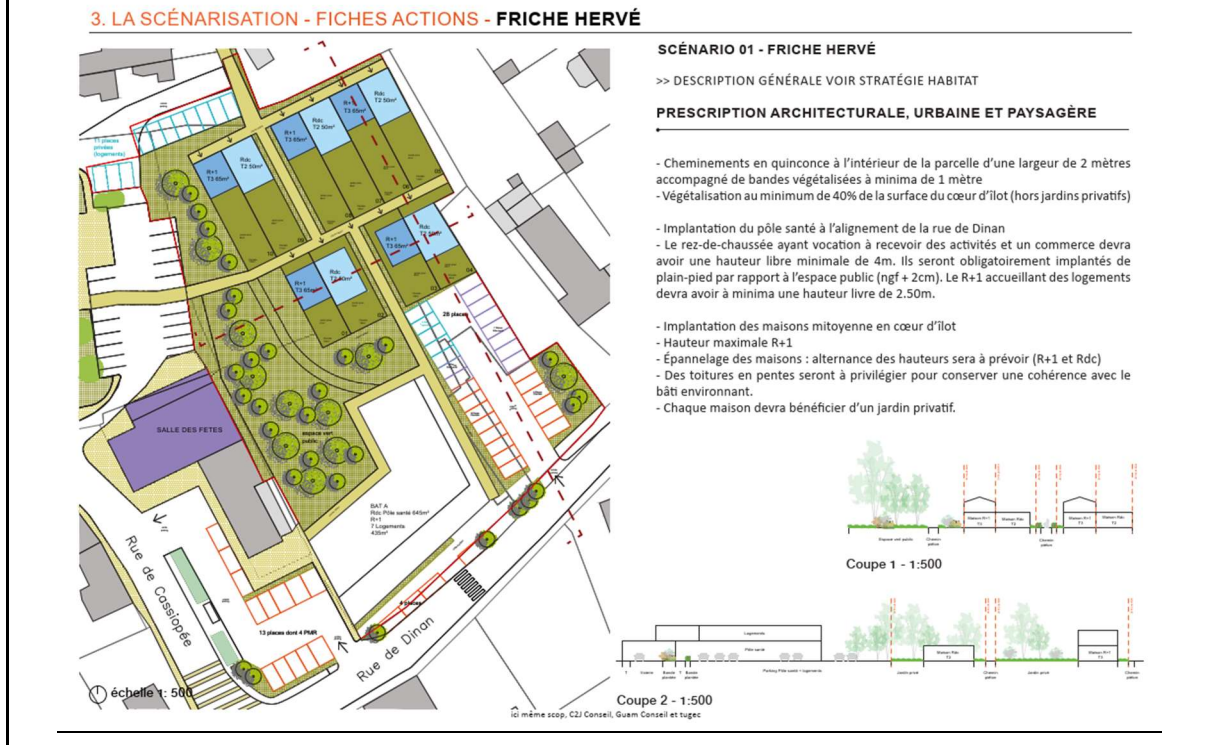
Figure n°22 : Plan d'aménagement indicatif issu de l'étude urbaine par Origami - Plancoët



PLUMAUDAN

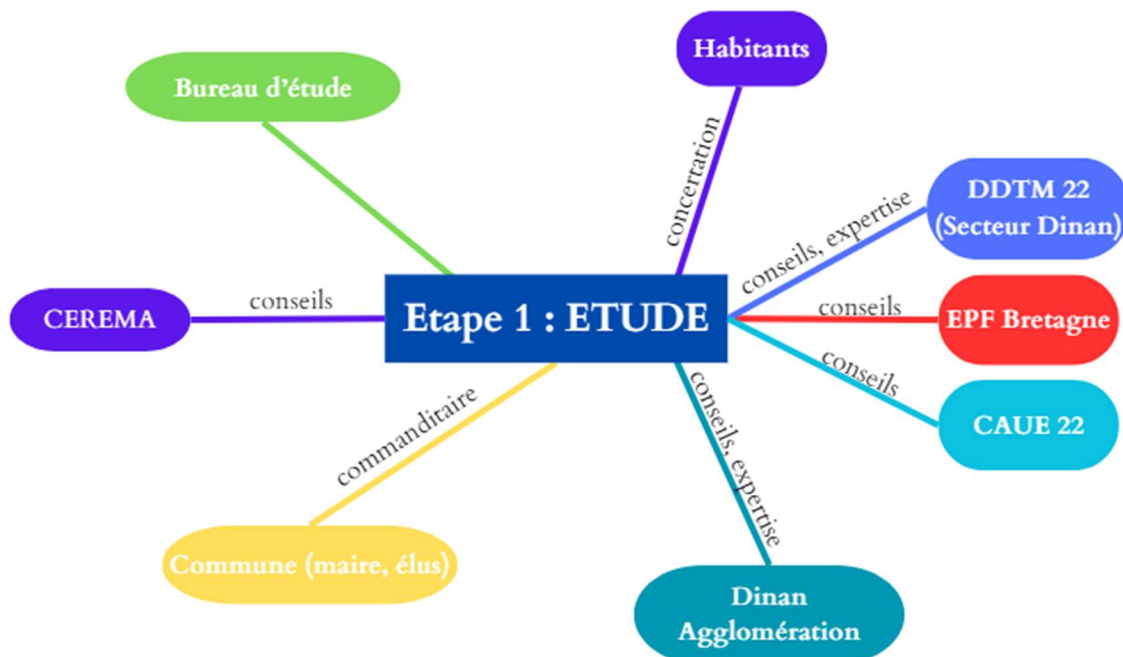


Figure n°23 : Schéma indicatif d'aménagement indicatif issu de l'étude urbaine par Ici Môme - Plumaudan



A. Une étude urbaine aux prémices du projet

Figure n°24 : Cartographie des acteurs durant la phase d'étude



Maëlle LANGOUËT

Tout projet de reconversion d'une friche débute par une phase d'étude d'une durée d'environ 1 an. Cette dernière peut être à l'initiative de la Commune, recommandée par l'Agglomération ou les représentants de l'État et plus rarement suite à la sollicitation d'un porteur de projet. La plupart du temps, lorsque la Commune souhaite entamer une démarche de ce type, la DDTM, l'EPF ainsi que le CAUE, viennent la soutenir au même titre que l'Agglomération afin d'apporter leur expertise et leurs connaissances de la Commune. En plus de son aide technique, l'Agglomération possède également les compétences en matière de document d'urbanisme. La présence de ces techniciens est alors nécessaire lorsqu'il s'agit de voir ce qui est possible de faire ou pas et dans quelles mesures le document d'urbanisme en vigueur pourrait être amené à évoluer. Parfois, certains acteurs peuvent également être partenaires de l'étude en apportant un soutien financier à la Commune commanditaire du projet. Lors de cette phase d'étude il est également important d'associer les personnes allant fréquenter le secteur. Les habitants ont alors leur rôle à jouer lors de réunions de concertation, d'ateliers ou encore de balades urbaines pour exprimer leurs ressentis, leurs attentes, leurs besoins, leurs craintes, ...

1. Un travail de prospective menant à un projet de territoire

Une étude urbaine est, rappelons-le, l'élaboration d'un projet de territoire pour une Commune sur un périmètre donné (souvent l'ensemble de la Commune ou son centre-bourg). Par conséquent, les projets qui y sont évoqués ne sont pas tous réalisables en quelques années d'un point de vue financier ou logistique. En effet, certains secteurs de projets présentent une dureté foncière⁹ qui mettra quelques années avant d'aboutir. Certains projets sont donc des projets réalisables seulement à moyen ou long terme. Ainsi, la majorité des projets proposés s'étalent sur une durée de 20 à 40 ans et permettent alors à la commune d'avoir une ligne de conduite à long terme qui garantit une meilleure cohérence entre l'ensemble des aménagements proposés. En effet, cette cohérence d'ensemble est plus compliquée à trouver lorsque les intentions d'aménagement arrivent les unes après les autres sans véritable lien. En effet, Mme GALLE, maire de Plumaudan l'a justement soulevé :

“Au lieu de travailler au coup par coup, on s'est dit, il nous faut une vue d'ensemble pour essayer de bien construire nos projets. Et puis financièrement, on

⁹ Selon le CEREMA, la dureté foncière est fondée sur la connaissance de l'état des propriétés foncières. Elle évalue la stratégie à adopter pour maîtriser un terrain en prenant en compte la difficulté à l'acquérir ou à le mobiliser selon différentes contraintes.

sait très bien qu'on est quand même tenu et contraint, mais ça permet de faire un plan d'investissement sur plusieurs années et de prévoir les choses, d'avoir une ligne de conduite.”

Mr BARRAUX, maire de Plancoët a quant à lui utilisé l'expression de “*cohérence territoriale*”. En effet, selon lui, l'objectif à l'heure actuelle n'est plus de réaliser de nouveaux aménagements de manière isolée mais plutôt de créer des relations et des connexions entre le maillage communal.

Étapes d'une étude urbaine :

1. Diagnostic du territoire (analyse socio-démographique, de l'extension urbaine, du marché de l'immobilier local, du foncier, des espaces publics et des équipements, des commerces, activités et services et des réseaux) et formalisation des enjeux.
2. Scénarisation des plans de développement à long terme puis choix de la stratégie qui répond le mieux aux enjeux évoqués en amont (durant cette phase : concertation, ateliers, entretiens, ...).
3. Formulation de fiches actions qui permettent d'expliquer, d'imager et d'avoir une prévision budgétaire pour chaque projet à mettre en place tant sur du court, moyen que du long terme.

2. Une prise de distance faisant émerger des projets

L'intervention d'un bureau d'étude extérieur permet également à la Commune de prendre du recul ou de bénéficier d'un avis nouveau, extérieur et sans a priori. A de nombreuses reprises, cela a permis de renouveler les idées, de mettre en place des projets innovants et de sortir des vocations et préoccupations d'aménagement habituelles qui sont parfois plus ou moins adaptées et viables à long terme. C'est d'ailleurs le cas pour la Commune de Pleslin-Trigavou :

“On a lancé, une première étude urbaine sur la Commune en 2018 de mémoire, qui avait pour objectif de trouver un emplacement pour un nouveau multiservice, de trouver le meilleur emplacement pour une médiathèque et de définir l'aménagement de la rue principale (la rue Léon Pépin). Donc c'est un premier bureau d'études qui avait fait le travail et qui avait permis à la fois de répondre aux 3 objectifs que je viens de citer”.

Cette dernière s'est servie de son étude urbaine pour repérer des secteurs de projet répondant aux enjeux et aux besoins de la Commune. Pour la Commune de Plumaudan, l'étude urbaine a parfois permis de remettre en question certains projets de la Commune afin de prioriser des projets plus viables à long terme.

“On avait aussi le jardin d'une propriété d'environ 1000 m² en rectangle. Au début, on était plutôt parti pour un parking pour les enterrements, ... Maintenant je dis heureusement qu'on ne s'est pas précipité à faire ce parking parce que dans l'étude urbaine, forcément j'ai évoqué cet endroit et le projet de parking n'est pas ressorti. Le bureau d'étude conseillait plutôt des logements et un commerce.”

De la même manière, Mr BARRAUX, maire de Plancoët reconnaîtra que certains des projets qui sont nés sur la Commune ne verraient plus le jour aujourd'hui de la même manière suite à l'étude urbaine. En effet, en réfléchissant au projet de territoire de la Commune, les priorités de la Commune et les secteurs de projets ont légèrement évolué par rapport aux certitudes passées. Ainsi, certains projets menés il y a quelques années ne seraient pas reconduits aujourd'hui.

3. Une implication citoyenne au cœur de la démarche

Lors de la mise en place de ce processus, l'implication citoyenne prend une place importante dans les projets. En effet, les habitants sont les usagers actuels des espaces et le resteront pour la plupart dans le futur. Ce sont donc les personnes les plus à même d'évoquer des besoins, des envies, des manques, des problématiques qui pourront ensuite être traités lors de la mise en place des scénarios finaux.

Leur intervention peut prendre différentes formes qui permettent de traiter tous les sujets à des temporalités différentes.

Premièrement, des balades urbaines sont mises en place au début du processus afin que les habitants puissent partager leur ressenti face à des situations ou à des lieux qu'ils côtoient. C'est d'ailleurs l'une des étapes essentielles selon L.GALLE, maire de Plumaudan : *“Et puis, faire des réunions publiques, avoir l'avis de la population c'est important.”* Parfois, ces balades sont réalisées à différents moments de l'année. En effet, bien souvent, en fonction de la saisonnalité, les espaces et notamment les espaces publics ne sont pas utilisés de la même manière.

Dans un second temps, et particulièrement lors de l'élaboration de scénarios, les citoyens, petits ou grands, sont invités à participer à des ateliers pour imaginer leur Commune

dans le futur. Ces ateliers prennent souvent des formes ludiques (travail sur des cartes, post-it, tracés, jeux de cartes) afin que chacun, à son échelle, puisse participer. Néanmoins, plusieurs maires ont évoqué l'un des inconvénients de cette méthode qui est la participation. En effet, dans cette configuration de réunion publique, les personnes présentes sont souvent les mêmes et en petit nombre et ne représentent pas tous les profils sociologiques présents dans une Commune.

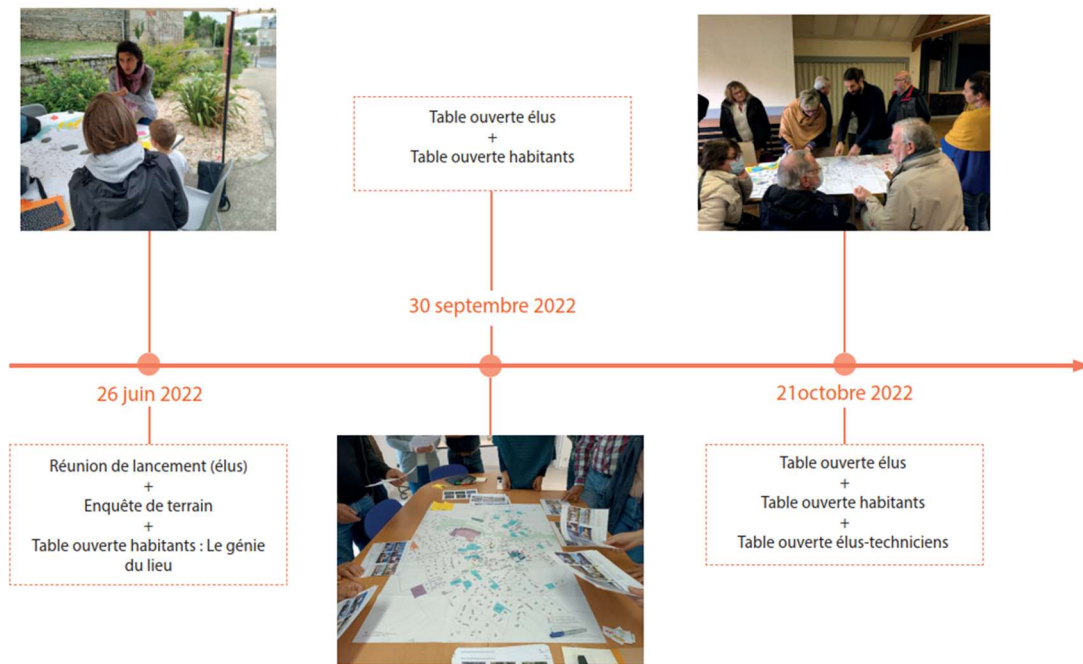
“Alors pour après les réunions publiques, c'est comme tout, hein, c'est que il y a l'idée, la bonne intention et l'exécution. C'est dire qu'on s'aperçoit finalement que les gens ne sont pas spécialement intéressés, c'est toujours les mêmes qu'on voit dans les réunions publiques.”. (T.ORVEILLON, maire de Pleslin-Trigavou)

Ainsi, pour toucher un spectre d'habitants plus large, la Commune a décidé de réaliser une exposition des fiches actions dans un lieu où le passage est fréquent : la médiathèque. *“Là, il y a eu beaucoup de monde à venir voir cette exposition, donc à la médiathèque, et nous n'avons eu aucun retour négatif.”*

Enfin, certaines études urbaines sont complétées par une série d'entretiens semi-directifs afin d'obtenir des avis plus précis sur les secteurs d'aménagements futurs, sur l'évolution de la Commune, ... Parfois, ces entretiens peuvent également être menés avec les propriétaires des gisements fonciers repérés afin de leur présenter le potentiel relevé.

Figure n°25 : Les citoyens comme ressource pour créer un projet de territoire

1. LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE - METHODOLOGIE SUIVIE



Source : étude urbaine de Plumaudan

4. L'étude urbaine : une démarche d'un an pour un projet de territoire à long terme

■ L'ébauche du projet

Bien souvent la volonté des Communes de mettre en place une étude urbaine émane d'une rencontre de la Commune avec Dinan Agglomération ou encore la DDTM 22 afin d'évoquer un projet. Dès lors, il leur est conseillé de réaliser une étude de ce type afin de ne pas simplement répondre à un besoin immédiat mais réfléchir sur le temps long à un projet de territoire global.

Généralement, le coût d'une étude urbaine varie en fonction du cahier des charges établi par la Commune. Étala sur le long terme, cet investissement est perçu comme rentable pour la plupart des Communes au vu de la temporalité du document. Investissement, qui plus est, est financé en partie par la DDTM 22. Dinan Agglomération investit dans ces études en mettant à disposition ses chargés de projet et leurs connaissances techniques. A titre indicatif, les études urbaines de Plancoët et de Plumaudan ont coûté environ 50 000€. Sur ce montant initial, L. GALLE, maire de Plumaudan nous a confié que l'EPF avait pris en charge une partie tout comme la région qui a remboursé cette étude à hauteur de 50%.

Finalement, le retour des Communes ayant entamé cette démarche, qui dure généralement un an, est très positif, à l'image des retours ci-dessous. Tous conseilleraient à une Commune qui hésite à se lancer de débiter l'étude et certains maires regrettent même de ne pas avoir engagé la démarche plus tôt, en début de mandat, car cela aurait permis de composer leur programme de mandat pour l'aménagement de leur Commune, le tout en gardant une constante cohérence. Laurence GALLE reconnaîtra que l'étude urbaine aura permis de revoir les priorités d'aménagement sur la Commune et de programmer son développement sur plusieurs années. Pour elle c'est une étape à laquelle la majorité des Communes devraient se confronter. En parlant des projets retenus et détaillés elle énoncera *“ça c'est grâce à l'étude urbaine. Donc moi j'encourage vraiment les Communes à le faire”*. En effet, même si le contexte législatif et les besoins de la Commune peuvent évoluer avec le temps, le plan développement servira tout de même de guide répondant à des enjeux avérés même si quelques modifications pourront être apportées. C'est également l'un des points relevés par Mme GALLE, maire de la Commune de Plumaudan

“Après voilà peut-être que la vie, les années futures, les nouvelles lois qui sortiront. Bon, il y aura peut-être des petites modifications parce que faut s'adapter aussi mais dans l'ensemble nous connaissons désormais le plan de développement de la Commune.”

■ Rédaction du cahier des charges et choix du bureau d'étude

Afin de recruter un bureau d'étude, la Commune doit passer un marché public en commençant par rédiger un cahier des charges. Là encore, les acteurs du territoire et notamment Dinan Agglomération restent présents pour aider la Commune à formuler ses besoins ou attentes de l'étude.

Par la suite, l'étude des demandes est réalisée en parallèle par la Commune et un/une technicien(ne) de Dinan Agglomération. Suite à une mise en commun, seuls quelques bureaux d'étude ayant répondu seront convoqués pour un entretien.

Les entretiens se déroulent là encore en présence notamment de Dinan Agglomération, la DDTM, le CAUE et l'EPF. Tous les partis participent ensuite au choix du bureau d'étude retenu pour la démarche qui dure environ un an. Cette multiplicité d'acteurs permet d'avoir une vision d'ensemble sur la thématique grâce à leurs compétences diverses et variées. Par exemple, Dinan Agglomération possède la compétence urbanisme, le CAUE possède des compétences variées et notamment en architecture, l'EPF a la capacité de maîtriser le foncier

et de mettre en place une stratégie foncière. Finalement, l'Etat, au travers de la DDTM, permet de faire le lien entre les modes de financements (appels à projets, subventions, ...) et la commune. Ainsi, les visions et compétences sont si variées qu'elles ne s'entrecoupent pas et permettent de couvrir tous les champs d'un projet.

■ **COPIL et restitutions**

Chaque phase d'une étude urbaine est suivie d'un COPIL pour présenter le travail effectué et faire des ajustements si nécessaire avant de passer à la phase suivante. Lors de ces COPIL sont conviés : Dinan Agglomération, la DDTM 22, l'EPF, le/la maire, ses adjoints et le bureau d'étude mandaté. Ainsi chacun, avec des compétences complémentaires, peut participer à l'élaboration du projet et veiller à ce que tous les sujets et les dimensions nécessaires à la mise en place de leur plan guide soient traités.

A la fin de l'étude urbaine, une réunion publique est organisée dans la Commune en présence notamment du maire et du bureau d'étude afin que les citoyens qui le souhaitent puissent découvrir le travail effectué sur le devenir de leur Commune.

■ **Mise en place du schéma directeur et des fiches actions**

Suite à la validation du scénario retenu, le bureau d'étude mandaté va débiter sa phase de rédaction de fiches actions. Chaque fiche détaille le projet d'aménagement d'un secteur initialement repéré. A l'intérieur de chacune d'elles se trouvent des informations sur le projet à porter, un schéma d'aménagement, une liste des objectifs, les éventuelles modifications à apporter dans le document d'urbanisme en vigueur, un budget prévisionnel, une idée de l'échéance à laquelle le projet pourrait être réalisé, et parfois un benchmark comportant des exemples de projets similaires ayant été réalisés dans d'autres Communes afin de pouvoir visualiser plus facilement ce à quoi pourrait ressembler le futur projet.

L'élaboration des fiches actions fait souvent l'objet de va-et-vient entre les différentes parties prenantes de l'étude afin de s'assurer que les aménagements proposés répondent bien à une demande, sont réalisables et respectent les préconisations des documents d'urbanisme approuvés.

- **Ajustement des documents d'urbanisme si nécessaire (ER, OAP, zonages, ...)**

Justement, la réalisation d'une étude urbaine permet, dans la majorité des cas, de mettre à jour le PLUiH. Les éléments à ajouter sont souvent des emplacements réservés, des OAP densité, des OAP sectorielles et plus rarement des changements mineurs de zonage. Les emplacements réservés demandés sont pour la plupart destinés à créer des liaisons douces parcourant l'ensemble de la Commune. Les OAP quant à elles permettent de garder un certain contrôle sur les potentiels aménagements sur les secteurs stratégiques de la Commune qui ont été repérés lors de l'étude urbaine. Certains secteurs possédaient déjà une OAP en amont de la démarche mais leur vocation ou le schéma d'aménagement a souvent été amené à évoluer, entraînant alors une modification de l'OAP pré-existante.

Les modifications demandées permettront à l'avenir de passer en phase opératoire, dans l'intention de réaliser les aménagements du plan guide issu de l'étude urbaine. Les modifications mentionnées ci-dessous sont intégrées au PLUiH existant lors de modifications annuelles.

Sur le territoire de Dinan Agglomération, l'actuel PLUiH a été approuvé en 2020. Depuis, une modification a eu lieu tous les ans jusqu'à la modification de droit commun n°3 engagée cette année (qui sera d'ailleurs la dernière). Dès l'année prochaine, une révision générale du PLUiH sera lancée dans le but d'intégrer les nouveaux objectifs de consommation foncière dans le document avant 2027, date limite fixée par l'État pour intégrer les objectifs ZAN, sous peine de ne plus pouvoir délivrer de permis de construire au sein des zones à urbaniser.

- **Un accompagnement sur le long terme pour la mise en oeuvre des fiches actions**

La dernière étape du déploiement d'une étude urbaine est la mise en place de fiches actions. Elles ont pour objectif de détailler chaque étape de l'élaboration du plan guide et apporter toutes les informations nécessaires pour passer de la phase réflexion à la phase opérationnelle. Dans ces fiches, sont généralement expliqués :

Les enjeux à prendre en compte dans l'aménagement futur

Ils résultent de la combinaison du diagnostic et de l'élaboration du plan guide. Les enjeux servent à poser un cadre et déterminer les invariants qui composeront le projet futur tout en répondant aux besoins de la Commune et de ses habitants.

Un ou plusieurs scénarios d'aménagement avec des prescriptions architecturales, d'insertion paysagère, des images d'ambiances, ...

Tout comme pour les enjeux, les phases de diagnostic et d'élaboration du plan guide ont permis d'établir un profil de la Commune et de déterminer l'ambiance générale des différents secteurs. De plus, afin de s'insérer au mieux dans l'enveloppe urbaine existante, les futurs projets d'aménagement doivent également suivre la tendance architecturale adoptée par la Commune. Ainsi, les fiches actions des études urbaines proposent une ou plusieurs esquisses de projet répondant à toutes les attentes. Grâce à des images d'ambiance et de benchmark, la Commune peut ainsi visualiser et se projeter pour imaginer plus facilement le projet futur. Le benchmark permet également de donner à voir et de s'inspirer de ce qui a pu être réalisé sur d'autres territoires aux enjeux similaires. Néanmoins, il est important de rappeler que chaque territoire est unique et le projet doit pouvoir s'adapter au contexte, à la Commune et aux éléments qui pourraient être amenés à évoluer avec le temps.

Des hypothèses de montage pour la partie opérationnelle du projet

Une fois que le projet est acté, une étape reste encore à déterminer : il s'agit du montage opérationnel. Pour cette phase, différents opérateurs ou promoteurs seront interrogés sur leur pratique afin de produire une évaluation la plus proche de ce qui pourrait être réalisé. Si les scénarios avancés sont très divers, plusieurs scénarios peuvent être proposés.

Une estimation chiffrée de l'opération sur la base des esquisses présentées en amont

Toujours sur la base des esquisses proposées, le bureau d'étude mandataire de l'étude urbaine produit un bilan chiffré de l'opération à titre indicatif. Cela permet à la Commune de connaître l'enveloppe budgétaire à allouer à chaque projet et ainsi anticiper au mieux possible la réalisation des projets dans le temps.

Une idée de la temporalité dans laquelle s'insère le projet

Les différents secteurs de projets sont ensuite classés en fonction du projet projeté, de son importance pour la Commune, mais aussi du cadre législatif ou encore de la dureté foncière.

Par exemple, la mise en place d'un emplacement réservé pour voirie, ou alors la mise en place d'une OAP doivent nécessairement apparaître dans une modification du document d'urbanisme (PLUiH dans le cas de Dinan Agglomération). Les Communes sont alors soumises au calendrier de modification du document. A ce titre, un projet nécessitant une modification mineure de zonage sera également dans l'obligation d'attendre l'approbation du nouveau document pour pouvoir être effectif.

Pour d'autres secteurs, c'est la question du foncier qui conditionne la réalisation du projet dans des temporalités plus ou moins longues. En effet, certains secteurs repérés ont encore des propriétaires occupants qui ne permettent pas de réaliser le projet dans l'immédiat. Dans d'autres cas, et notamment quand il s'agit de secteurs de densification en fond de parcelles, le projet est conditionné à l'accord de tous les propriétaires. Si l'un d'eux n'est pas d'accord, il faudra attendre que celui-ci vende son terrain pour le racheter. La procédure peut donc s'étaler sur des temporalités plus ou moins importantes.

A Plumaudan, par exemple, un secteur intéressant composé de plusieurs fonds de parcelles a été mis en évidence dans les conclusions de l'étude urbaine. Néanmoins, pour que le projet voit le jour, l'ensemble des propriétaires possédant un terrain dans l'emprise foncière doit être d'accord pour vendre. Si l'un d'eux ne souhaite pas densifier son fond de jardin, il faudra attendre la vente de la parcelle pour espérer acheter la partie de la parcelle nécessaire au projet. En attendant, une OAP a été demandée par la commune pour prescrire les futurs axes d'aménagement du secteur. Cependant, ce projet est amené à évoluer à moyen ou long terme pour les raisons évoquées de dureté foncière.

Figure n°26 : Secteur de densification en BIMBY, Plumaudan

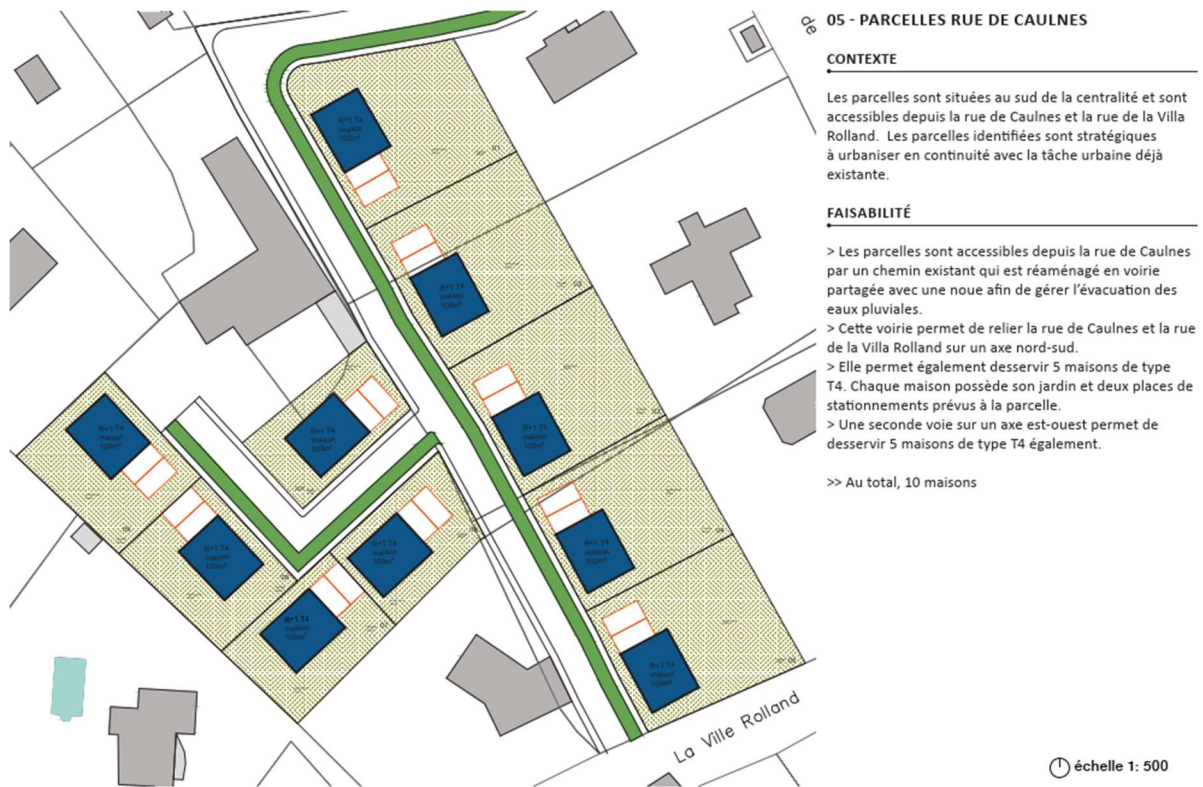


Figure n°27 : OAP demandée par la commune de Plumaudan pour un secteur de densification

05 - OAP

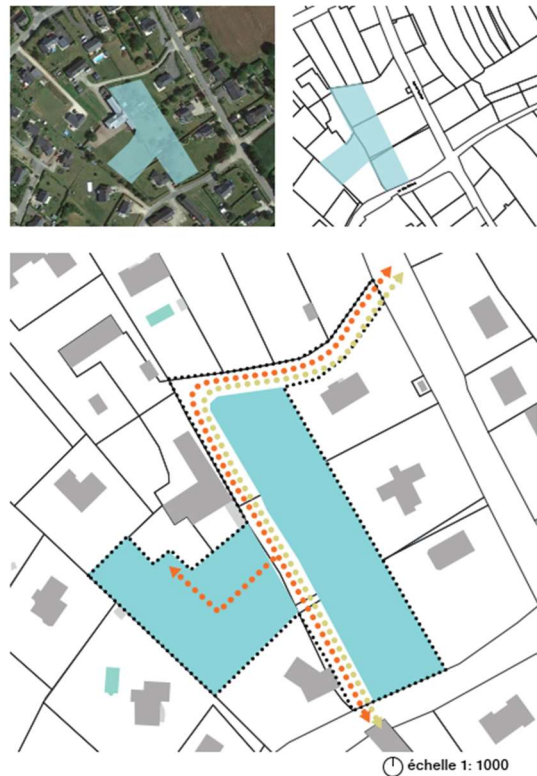
- Surface du site OAP : 0,61 hectare
- Zonage PLUi : UCa Zone urbaine pavillonnaire
- Parcelles cadastrales concernées : n° 537 - 508 - 509 - 510 - 258

PROGRAMMATION

- Habitat individuel

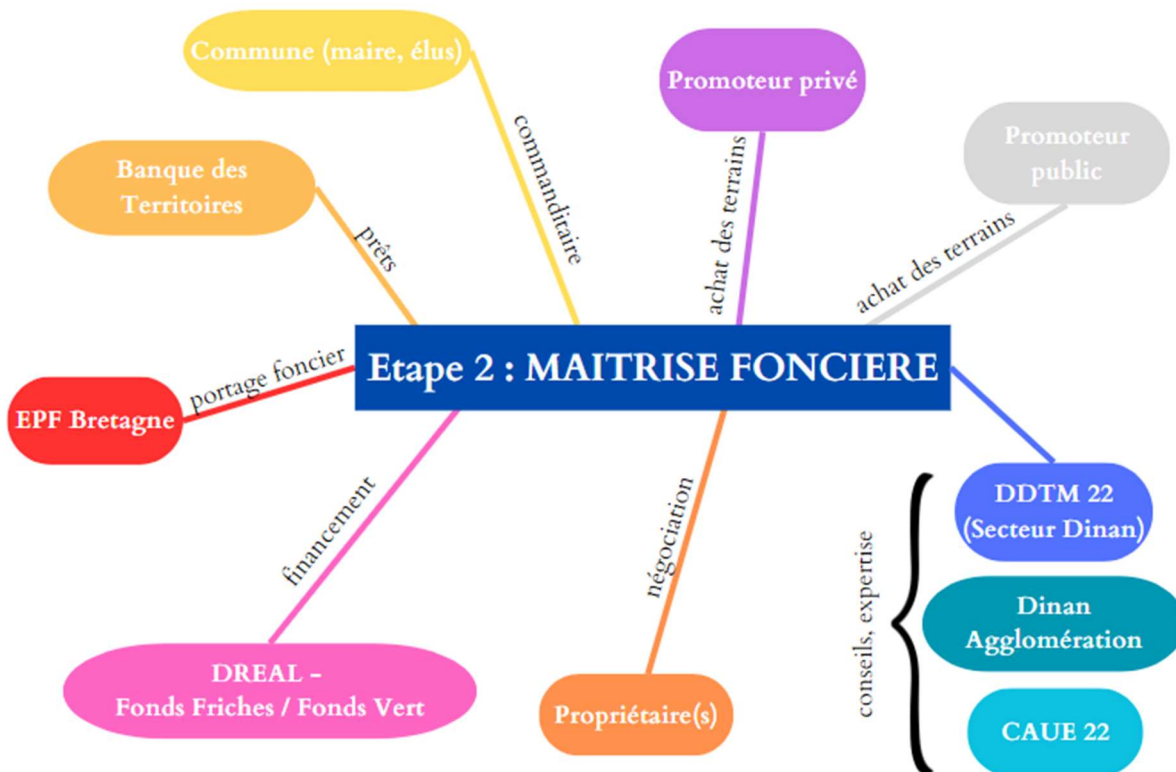
- > L'aménagement du site reposera sur une desserte de la parcelle depuis la rue de Caulnes au nord-est et la rue Villa Rolland.
- > Des voiries seront à créer pour desservir le cœur d'îlot.
- > Des liaisons douces permettront de traverser des axes nord-sud.
- > L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
- > Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons individuelles.
- > Du stationnement à la parcelle sera à prévoir et devra être végétalisé et perméable pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et amener la nature dans la parcelle.

- Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Habitat individuel
- ⋯ Voie de desserte à créer
- ⋯ Liaison douce à créer



B. Les friches : des gisements fonciers pollués à maîtriser

Figure n°28 : Cartographie des acteurs lors de la maîtrise du foncier



Maëlle LANGOUËT

Lorsque la phase d'étude arrive à son terme, et que le devenir et la vocation du site sont déterminés, vient la phase de la maîtrise foncière. Lors de cette étape, les deux parties (propriétaire(s) et acquéreur) doivent trouver un accord et fixer les dispositions permettant l'acquisition du terrain afin de réaliser l'opération. Parfois les propriétaires peuvent être plusieurs, vendeurs ou non, en accord ou non avec le projet. Tous ces paramètres entrent en compte dans le calcul de la dureté foncière d'un secteur de projet. Une nouvelle fois, des discussions et des négociations s'engagent entre la collectivité et les partenaires du projet d'un côté et les propriétaires de l'autre afin de déterminer à quelle échéance mais surtout à quel prix d'acquisition pourrait être vendu le terrain pour accueillir un nouveau projet d'aménagement. Cette étape est d'importance capitale car le prix d'acquisition du terrain joue un rôle important dans le prix total de l'opération. Lorsque le prix dépasse un certain seuil (seuil calculé selon le projet souhaité à l'avenir) le bilan de l'opération ne pourra pas s'équilibrer et deviendra déficitaire.

Lors de cette étape, les partenaires de l'étude (Dinan Agglomération, la DDTM, l'EPF et le CAUE) sont présents pour apporter leurs conseils techniques et leurs connaissances sur le marché dans les Communes du territoire. Lors de la réalisation d'un projet, différents acquéreurs peuvent intervenir en fonction du projet réalisé. Tout d'abord, les promoteurs publics peuvent directement acquérir le foncier afin d'y construire des logements sociaux subventionnés. Les promoteurs privés peuvent également réaliser le même processus pour réaliser une opération de logements destinés à la revente. Dans d'autres cas, l'acquisition du terrain peut être portée par la Commune dans un premier temps ou de manière définitive.

Lors de l'acquisition d'un terrain, différentes options s'offrent aux Communes afin de réaliser la transaction.

Pour commencer, la Commune peut faire appel à l'EPF afin de réaliser du portage foncier¹⁰. Dans ce cas, après avoir signé une convention avec la Commune, l'EPF achète le terrain en son nom. La Commune aura une durée limitée fixée en amont dans la convention pour rembourser l'achat réalisé par l'EPF. Lorsque le site est pollué, l'EPF peut aussi prendre en charge les travaux de dépollution et de remise à nu du site.

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne :

L'EPF Bretagne a été créé en 2009 par l'Etat et la Région Bretagne avec pour objectif principal de freiner l'artificialisation car le foncier est un bien non renouvelable qu'il faut préserver. Les interventions de l'EPF Bretagne permettent de produire du logement et notamment du logement social, redynamiser les cœurs de bourgs, soutenir des projets. Ces interventions se font toutes en cohérence avec le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) et les critères que ce document détaille précisément. Plus concrètement, l'EPF Bretagne intervient notamment lors de l'acquisition de foncier, de travaux de dépollution, de développement économique, de transition écologique ou en accompagnement lors de l'élaboration d'une stratégie foncière.

Afin de garantir sa pérennité financière, l'EPF dispose de financements. La principale ressource perçue par l'EPF Bretagne est la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE). Dorénavant, l'EPF perçoit également le fruit de leurs premières cessions foncières en récoltant le montant des cessions. Plus rarement la structure peut avoir recours à un emprunt ou percevoir des

¹⁰ Le portage foncier est un dispositif d'aide à l'acquisition différée du foncier par lequel l'effort financier immédiat de l'acquéreur est limité au seul coût lié à la construction du logement. L'achat du terrain est alors différé. (CEREMA).

subventions spécifiques pour financer des opérations spécifiques dans leurs études, travaux,
...

La gouvernance de cet établissement s'opère via un conseil d'administration ainsi qu'un bureau composé d'élus des différents EPCI bretons et d'Etat. C'est d'ailleurs ce conseil d'administration qui arrête chaque année le produit global de la TSE, tout en respectant les limites fixées par la loi Finances annuellement. La répartition de la TSE se réalise entre différentes ressources que sont : la Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (FNB), la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (FB), la Taxe d'Habitation (TH) et la contribution économique foncière, proportionnellement au produit procuré par chacune de ces taxes au cours de l'année précédente.

Modalités d'intervention :

L'EPF Bretagne intervient toujours à la demande des collectivités grâce à un dispositif conventionnel.

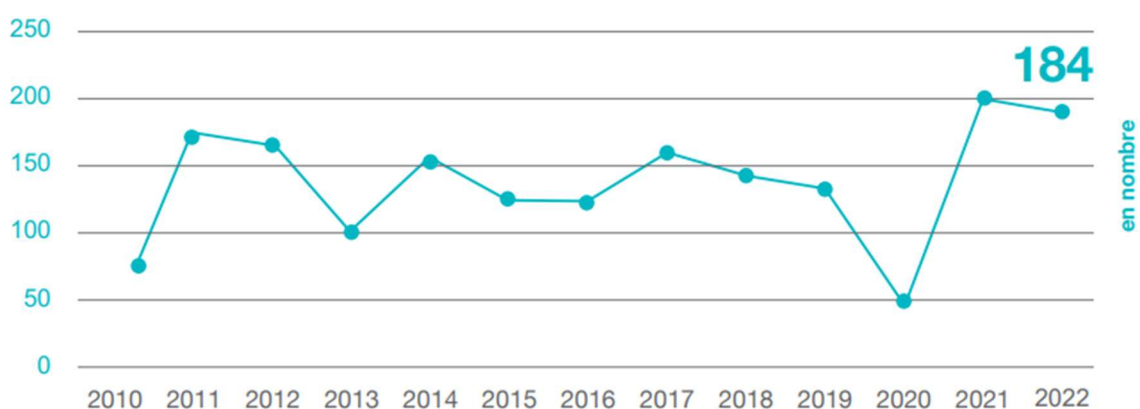
Chaque contribution de la structure débute par la signature d'une convention cadre. Cette dernière est conclue avec l'EPCI en question afin de décliner les objectifs du PPI sur le territoire grâce à une première étape de diagnostic et de détermination des enjeux prépondérants. Suite à la signature de cette première convention, une seconde est conclue entre les deux mêmes protagonistes pour une durée de 7 ans. Cette convention, dite convention opérationnelle, précise notamment les conditions de portage, le périmètre de l'opération, le montant financier total, le délai de rachat fixé par la collectivité... Ce document précise également qu'en l'absence d'opérateurs, les biens acquis par l'EPF Bretagne devront être rachetés par la collectivité. Les conventions cadres sont signées dans la majorité des cas pour 7 ans. Néanmoins, il arrive exceptionnellement que la durée soit allongée pour aider les collectivités sur des projets de grande envergure.

Finalement, l'EPF Bretagne porte également des conventions d'étude. Cette convention permet d'accompagner les collectivités techniquement et financièrement lors de l'élaboration d'une stratégie foncière ou lors d'une étude de faisabilité en amont d'une opération d'aménagement.

Les retours sur l'intervention de l'EPF sont majoritairement positifs. En effet, cela permet à la Commune de ne pas engager toutes les dépenses dans un premier temps. Cette méthode permet donc d'étaler le coût de l'opération sur une durée plus ou moins importante

qui est fixée dans la convention signée dès le départ. Néanmoins, la Commune devra tout de même rembourser le portage foncier sur une durée de 7 ans maximum (hormis exception). Finalement, cette méthode permet donc d'étaler le coût de l'opération sur une durée plus ou moins importante mais elle ne permet pas véritablement de diminuer les coûts supplémentaires que représentent des projets sur des friches. L'efficacité d'intervention de l'EPF Bretagne est également prouvée car, comme les appels à projet, le nombre de sollicitations ne cesse de croître.

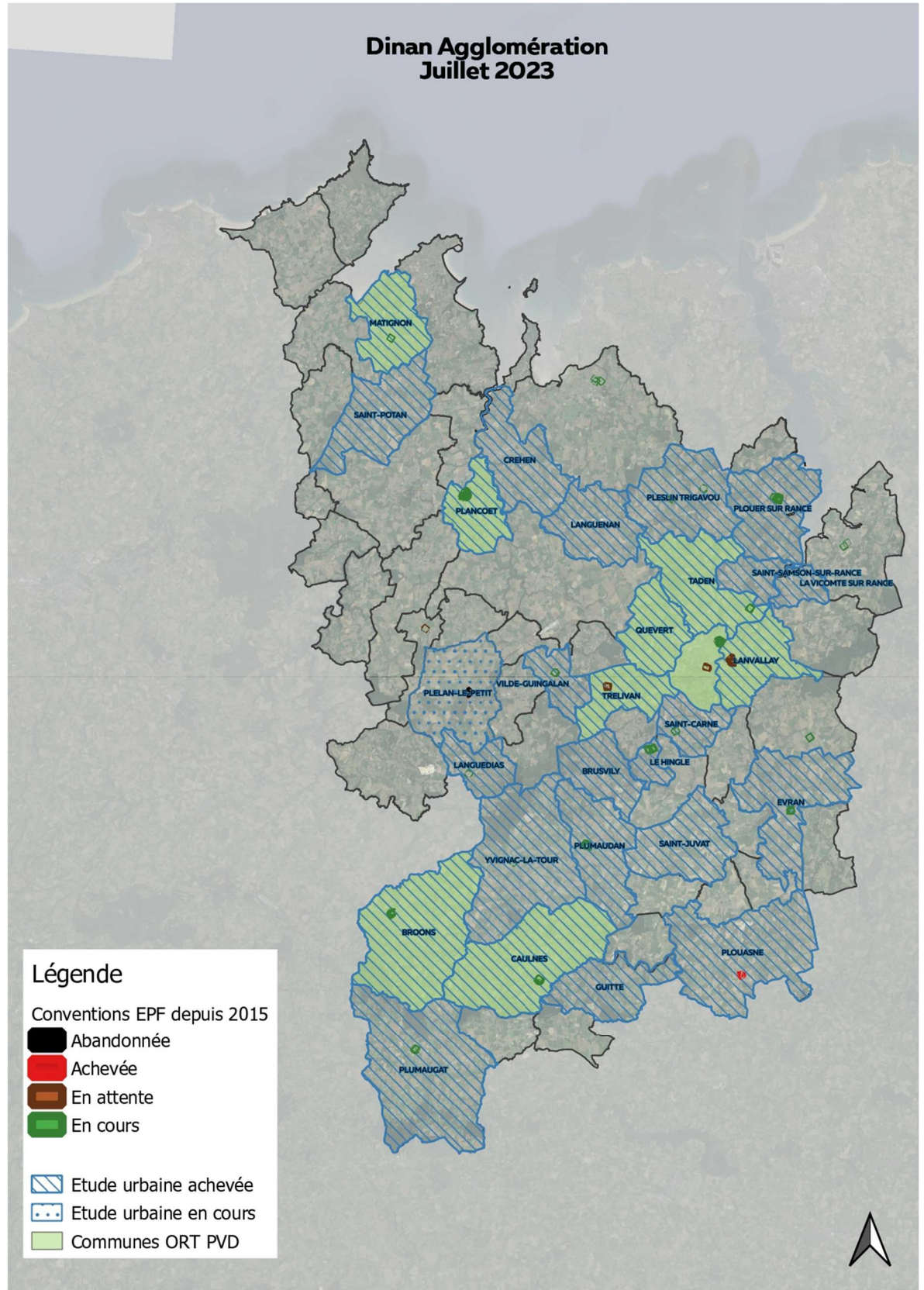
Figure n°29 : Nombre de sollicitations de l'EPF Bretagne depuis 2010



Source : Rapport d'activité 2022 - EPF Bretagne

Plus particulièrement, sur Dinan Agglomération, les sollicitations et les interventions de l'EPF sur des friches n'ont pas attendu la mise en place de la loi Climat et Résilience. Bien avant cela, l'EPF avait déjà porté du foncier sur des secteurs en friches. Les communes ayant bénéficié de cette aide ont souvent entamé ce processus d'aménagement lors de la réalisation d'études urbaines. Cependant, depuis 2021 et suite à l'amendement de la loi Climat et Résilience ce phénomène s'est grandement accéléré.

Figure n°30 : Etude urbaine et convention EPF à Dinan Agglomération depuis 2015



Source : Service Urbanisme-Foncier - Dinan Agglomération

En plus de cette première aide financière, l'État a également mis en place des appels à projet permettant de soutenir les Communes qui souhaitent engager des opérations sur des secteurs en renouvellement urbain dont les friches. Ainsi, chaque Commune voulant réaliser un projet sur un secteur pollué peut déposer un dossier de candidature à l'appel d'offre Fonds Vert (anciennement Fonds Friches) afin d'obtenir des financements supplémentaires.

Enfin, pour les Communes souhaitant porter l'opération seule, la Banque des Territoires propose des prêts aux collectivités avec des taux fixes et des durées de prêt pouvant aller jusqu'à 60 à 80 ans pour des projets de grande envergure.

1. Des secteurs aux multiples polluants ...

Dans la majorité des cas, les gisements fonciers en friches repérés dans les études urbaines ou non doivent subir des proto-aménagements de dépollution ou de déconstruction afin de permettre au terrain d'accueillir un nouveau projet. Cette phase est une étape qui s'ajoute aux étapes plus courantes de montage d'un projet. Par conséquent, les temporalités s'allongent et les réhabilitations de friches sont connues pour être des projets à temporalité longue impliquant différents acteurs. En plus de la notion de temporalité, la dépollution et la déconstruction d'anciens sites pollués sont des démarches extrêmement coûteuses et incertaines. En effet, il n'est pas rare de découvrir de nouvelles sources de pollution durant la procédure et ce malgré les études préliminaires et les carottages effectués. Cela entraîne des frais supplémentaires qui alourdissent peu à peu le coût de l'opération comme c'est actuellement le cas à Plumaudan.

“On a une pré-convention de réalisée avec l'EPF pour ça, sauf qu'il y a des investigations pour la pollution. Lors de la première convention, on était parti sur 20 000€. Puis il a fallu faire des investigations complémentaires et rajouter encore 20 000€ donc on est rendus à 40 000€. Et maintenant, ils souhaitent encore ajouter d'autres investigations. Et là on arriverait à 70 000€ donc ça commence à faire cher”

A Pleslin-Trigavou, le coût de dépollution et de déconstruction s'est également alourdi suite à de nombreux imprévus et découvertes :

“On a eu des surprises sur l'amiante. En effet, c'était tellement en friche que les personnes qui ont fait la première inspection, n'ont pas tout vu. Et puis surtout, on a des problèmes de solidité des murs si on abat la friche telle qu'elle est là, tous les murs s'écroulent, donc on va avoir des plus-values importantes pour la

consolidation de ces murs mitoyens. Donc là, c'est des mauvaises surprises parce que ça va s'ajouter au coût de l'opération.” (T.ORVEILLON, maire de Pleslin-Trigavou)

L'équilibre budgétaire d'une opération de ce type est alors extrêmement difficile à atteindre, ce qui fait que dans la majorité des cas les opérations sont à l'origine déficitaires. Par exemple, la Commune de Pleslin-Trigavou porte aujourd'hui une opération d'écoquartier déficitaire sur le secteur des anciens chais de la Commune comme l'a confié Monsieur le maire.

“l'EPF donc a porté ce dossier-là, en a fait l'acquisition, a dépollué, défriché et la Commune a ensuite racheté à l'EPF au prix de revient, c'est-à-dire l'acquisition et puis l'évolution et dépollution pour un montant d'environ 700 000€. La Commune a obtenu une subvention du Fonds Friches de l'époque de 300 000€. Si bien qu'aujourd'hui, avant de démarrer l'opération, on a un bilan négatif de 400 000€”.

Pour réaliser ce type d'opération il faut alors que la Commune soit en capacité d'absorber ce déficit dans ses finances. En effet, le coût de dépollution est encore une donnée incertaine tant les connaissances sont faibles et les données sont peu nombreuses. La visibilité d'un acquéreur sur ce point est alors très limitée.

2. ... qui entachent leur valeur foncière

La question du budget est une question prégnante dans l'aménagement d'une friche. En effet, tout projet d'aménagement doit anticiper et envisager en amont un équilibre financier sur le long terme en prenant en compte les dépenses d'acquisition, d'aménagement, de dépollution, de construction, de raccordement et les recettes des cessions qui permettront de rentabiliser les investissements. Sur les friches, c'est justement cet équilibre qui est incertain tant les étapes préliminaires au projet impliquent des carences d'informations qui mettent en péril l'équilibre budgétaire initial et compliquent la viabilité économique du projet. Cependant, ce bilan d'opérations est généralement pris en compte par le maître d'ouvrage lors de l'acquisition du terrain. Sur les friches, la valeur du terrain est de ce fait diminuée par les coûts supplémentaires prévus. Cette tendance cause parfois des problèmes lors de l'acquisition lorsque les propriétaires ne souhaitent pas céder leur terrain à un prix minoré. Ces problèmes concernent de nombreuses friches et peuvent allonger de plusieurs années la durée des projets de reconversion. C'est d'ailleurs ce qu'il se passe pour l'acquisition de la Friche Hervé à

Plumaudan où un accord doit être trouvé entre le propriétaire et la Commune, accompagnée de l'EPF.

“Le propriétaire commence à s'inquiéter sérieusement aussi parce qu'il dit que son terrain est dévalorisé. J'espère qu'on va trouver un consensus parce qu'il a quand même une certaine valeur, pratiquement 6000 m² en zone urbaine et constructible ; c'est une denrée rare actuellement.” (L.GALLE, maire de Plumaudan)

Ainsi la valeur foncière d'un terrain et la rentabilité économique d'un projet dépendent de plusieurs facteurs conjoints :

- Les coûts de la réhabilitation : l'achat du foncier, la démolition des bâtiments antérieurs, la dépollution des sols, l'aménagement du foncier, la construction de nouvelles infrastructures, les raccordements, ...
- Le niveau du marché immobilier local, qui conditionne le prix de revente ou le niveau des loyers prévus dans les logements du futur projet d'aménagement.
- Le dynamisme de l'économie locale, qui permet de juger de l'attractivité d'un projet, puisque c'est le besoin foncier d'entreprises naissantes ou nouvellement implantées, et le besoin immobilier qui naissent du dynamisme de l'emploi, qui viabilisent l'investissement ou le crédit accordé à des projets de rénovation.

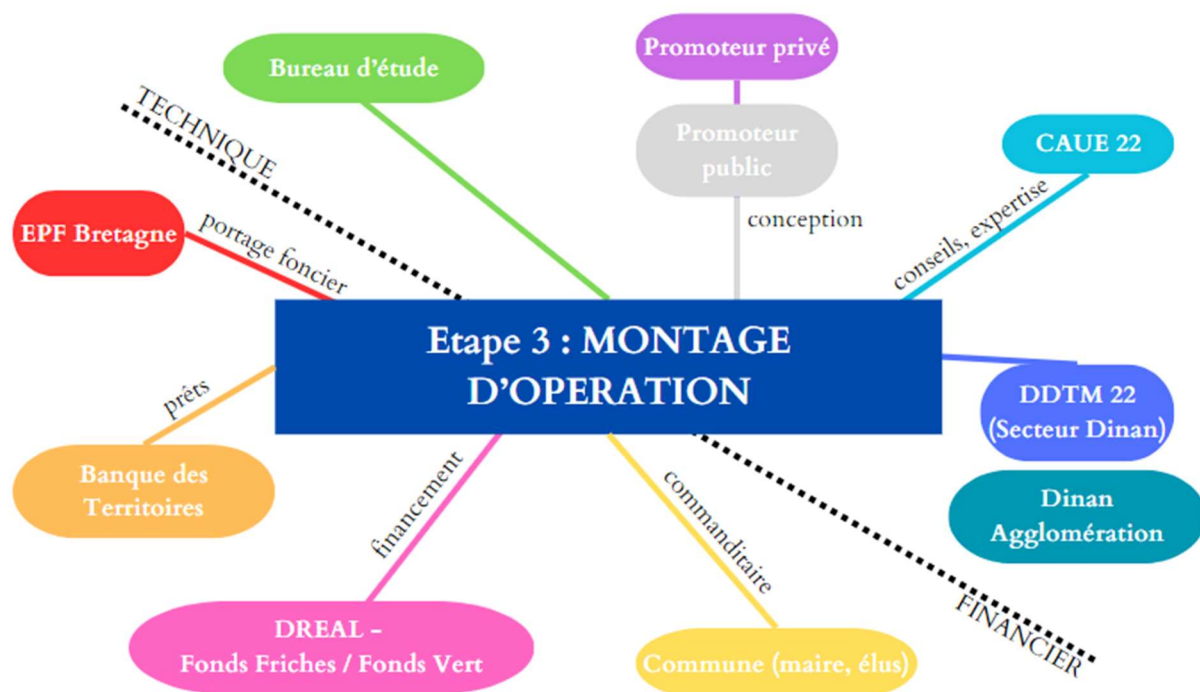
C'est pour toutes ces raisons que les projets d'aménagement sur une friche ont très régulièrement besoin d'un apport extérieur (subventions, fonds, ...) pour atteindre l'équilibre ou au moins tendre vers ce dernier (le déficit revient souvent à la charge de la Commune). La participation publique de divers acteurs permet alors, dans certaines proportions, de s'affranchir de la logique de marché, en permettant aux opérateurs publics et privés de s'assurer d'un retour sur investissement au moins partiel. Finalement, la plupart des projets sur des friches n'auraient pas pu voir le jour sans cet apport financier.

Afin d'encourager les pouvoirs publics à investir sur des friches, le cadre fiscal et l'encadrement doivent être revus. En effet, aujourd'hui encore de nombreuses taxes s'appliquent aux terrains urbanisables. Elles sont des ressources financières importantes pour les collectivités. Néanmoins, à titre d'exemple, la taxe d'aménagement s'applique à tous les projets avec création de plancher. Ainsi, la collectivité a tout intérêt à encourager cette pratique afin d'augmenter la taxe et ainsi ses revenus. Ces dispositifs fiscaux ne sont plus adaptés et n'ont pas été conçus pour traiter l'enjeu de réduction de l'artificialisation des sols. Le rapport

de France Stratégie préconisait alors de modifier ce régime fiscal en permettant aux projets de renouvellement urbain qui ne changent pas l'emprise au sol d'en être exonéré. La seconde solution évoquée est la création d'une taxe d'artificialisation sur les projets en extension urbaine nécessitant d'artificialiser les parcelles en ENAF. Cette dernière serait alors reversée aux projets en renouvellement urbain afin de compenser le déficit budgétaire.

C. Mise en œuvre opérationnelle du projet : un équilibre entre gouvernance et procédures de marchés publics

Figure n°31 : Cartographie des acteurs durant le montage opérationnel



Maëlle LANGOUËT

La troisième étape de tout projet d'aménagement qu'il soit ou non en secteur de friches est le montage d'opérations. Cette étape consiste à réfléchir et concevoir le projet dans les moindres détails. Cette étape peut prendre plus ou moins de temps en fonction du projet et de son ampleur mais généralement la conception du projet dure environ un an avant d'entamer les travaux d'aménagement. Un plan de masse sera travaillé par le porteur de projet (promoteur privé ou public) avant d'être validé par l'ensemble des acteurs techniques (DDTM, Dinan Agglomération, ...). Lors de cette étape sont également travaillées la dimension architecturale

et l'intégration du nouveau projet dans l'enveloppe urbaine existante. Cette mission est notamment le rôle du CAUE.

Pour ce qui est du financement, à l'image de l'étape précédente, rappelons-le, l'EPF peut porter le foncier si l'opération a vocation à accueillir au minimum 20% de logement social. Comme évoqué précédemment, la Banque des Territoires peut accompagner les Communes dans leur démarche de prêts. Dans d'autres cas, les promoteurs qu'ils soient publics ou privés financent eux-mêmes leur opération en tentant de trouver un équilibre pour ne pas qu'elle soit déficitaire. Finalement, la Commune peut également porter le projet seule ou avec l'aide de financements nationaux (Fonds Friches, Fonds Vert) ou européens (FEDER).

Afin d'accompagner au mieux les Communes dans leur projet de renouvellement urbain et plus particulièrement dans la reconversion de friches, plusieurs acteurs peuvent intervenir, grâce à leurs compétences diverses, et chacun à leur manière.

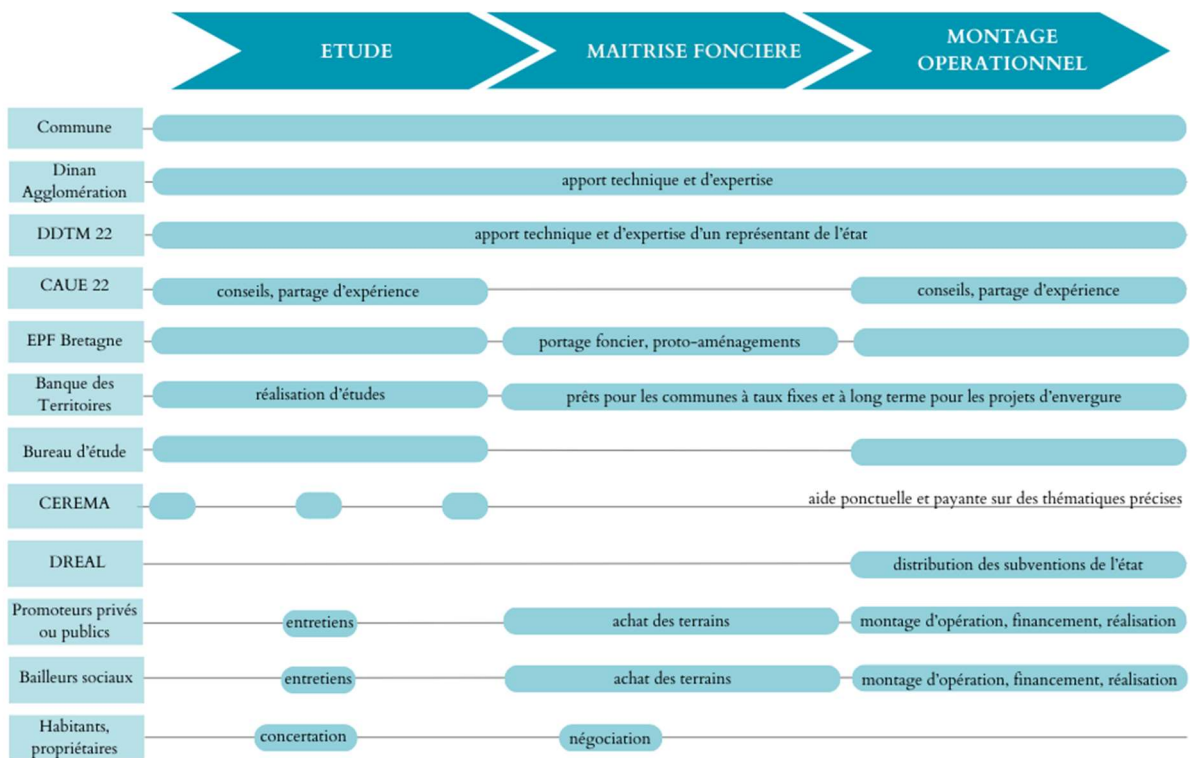
Pour commencer, lors de la phase de conception du projet, un groupe d'acteurs se détache largement et accompagne les Communes chacun à leur manière avec les compétences qui leurs sont propres. Ainsi la DDTM, l'EPF, le CAUE et Dinan Agglomération sont présents aux prémices du projet et encouragent dans la majorité des cas la réalisation d'une étude urbaine pour créer un véritable projet de territoire et ne pas réaliser des opérations au coup par coup sans logique évidente. A ce moment, entre également en jeu un bureau d'étude afin de réaliser cette mission. Des échanges réguliers et des COPIL sont alors mis en place afin que chacun puisse suivre l'avancée du projet.

Au sein de ce jeu d'acteurs, les bailleurs sociaux sont également présents. En effet, la plupart des projets en renouvellement urbain possèdent une part de logements sociaux. Les bailleurs viennent alors apporter leur avis sur les projets afin qu'ils soient réalisables à terme.

Finalement, l'intervention de chacun des acteurs peut se résumer de la manière suivante

:

Figure n°32 : Frise chronologique des acteurs



Maëlle LANGOUËT

Selon Tristan LA PRAIRIE, architecte dans le bureau d'étude TLPA à Brest, le renouvellement urbain est un processus plus compliqué car un décalage se creuse peu à peu entre les nouveaux enjeux et les méthodes utilisées qui, elles, n'ont pas évolué. Ainsi, la méthode de passation des marchés publics et le rythme de vie du PLU(i) ne semblent plus adaptés à un cycle de projet. De plus, la présence d'acteurs privés souhaitant réaliser plus de profits sur des opérations que des promoteurs publics auraient également pu réaliser pour un budget similaire (mais sans la marge demandée par les promoteurs privés) est aussi une limite à ces projets. Les promoteurs publics (ou para-publics) pourraient alors reprendre la main et réaliser des opérations de logements privés au même titre que les promoteurs privés aujourd'hui. Finalement, les difficultés techniques et opérationnelles mettent à mal la mécanique de projet. Tout comme la temporalité importante du montage du projet qui remet en cause les acquis initiaux qui peuvent évoluer au cours du temps. Mettre plus de rythme et de vision permettrait d'enrayer ce phénomène.

Néanmoins, toujours selon Tristan LA PRAIRIE, le problème qui subsiste reste les méthodes de passation des marchés publics. A titre d'exemple, TLPA peut aussi bien réaliser des missions de réflexion sur projet urbain, de paysage et de maîtrise d'œuvre. Néanmoins, la plupart du temps, l'ensemble des missions évoquées n'entrent pas dans le cadre d'un seul

marché public passé en direct (la limite budgétaire pour ce type de marché étant limitée à 40 000€ HT). Par conséquent, un nouveau marché doit être passé alors que des réflexions sont déjà entamées. Cela casse bien souvent la dynamique de projet, d'autant plus que si un nouveau prestataire est retenu, il sera dans l'impossibilité de réutiliser les recherches menées jusqu'ici par son prédécesseur. Ainsi, le projet est souvent revu et ralenti par cette démarche. Finalement, les marchés publics et leur moyen de fonctionnement ne seraient plus adaptés au phasage du processus d'aménagement sur des friches. Un certain décalage s'observe alors entre les méthodes d'aménagement qui évoluent constamment et les procédures qui mettent plus de temps à entrer en conformité. Ce décalage met à mal la continuité logique des projets. Par ailleurs le lien de confiance établi entre la collectivité et le bureau d'étude est sans cesse remis à mal par le temps, et ce malgré les fortes volontés politiques.

Figure n°33 : Seuils européens des marchés de commandes publiques

Nature du marché	Acheteurs publics	Procédure adaptée	Procédure formalisée*
Fournitures et services	État et ses établissements publics	De 40 000 € HT à 140 000 € HT	Plus de 140 000 € HT
	- Collectivités territoriales - Établissements publics locaux	De 40 000 € HT à 215 000 € HT	Plus de 215 000 € HT
	Entités adjudicatrices	Publicité adaptée	Plus de 431 000 € HT
Travaux	- État - Établissements publics - Collectivités territoriales - Établissements publics locaux - Entités adjudicatrices	De 40 000 € HT à 5 382 000 € HT	Plus de 5 382 000 € HT

Conception graphique : BA.OBAB Conseil

Source : Seuils européens des marchés de commandes publiques (seuils européens au 01/01/2022)

Afin d'intégrer au mieux le futur projet d'aménagement dans l'existant et dans les dynamiques déjà présentes dans la Commune, une veille attentive doit être portée sur l'intégration du nouvel aménagement dans l'enveloppe urbaine existante. Pour réaliser ceci, les habitants peuvent par exemple intervenir afin de co-construire un projet. En effet, ce sont ces habitants qui déambuleront ensuite aux abords de ce nouvel aménagement qui va transformer leur quotidien.

Conclusion :

Finally, despite the numerous reticences face à la notion de « Zéro Artificialisation Nette », cette mesure se révèle être une véritable opportunité pour le réemploi, la réhabilitation ou la reconversion des secteurs de friches. Ceux-ci sont d'ailleurs en passe de devenir un outil pour mettre en œuvre le ZAN sur les territoires sans pour autant entacher leur développement. On assiste donc à un effet miroir où la notion de Zéro Artificialisation Nette est devenue une chance pour certains secteurs et notamment pour la revalorisation et la requalification des friches qu'elles soient industrielles, commerciales, administratives ... En effet, les besoins demeurent importants alors que le foncier tend à se raréfier. En Bretagne, ces réflexions sont menées depuis de nombreuses années. En effet, la Bretagne est historiquement une région portée vers la revitalisation des centralités et de nombreuses réflexions ont d'ores et déjà été menées sur l'organisation du territoire, la sobriété foncière, avec pour objectif la lutte contre l'étalement urbain. Ces réflexions généralement traduites dans les documents d'urbanisme encouragent plus fréquemment la réalisation d'opérations en renouvellement urbain telle que le comblement de dents creuses, la densification, la reconversion des friches mais aussi le développement de la mixité des usages. En effet, dès 2017, et bien avant les différentes lois incitant au renouvellement urbain, le CESER de Bretagne publiait son rapport nommé *“Centres-bourgs et centres-villes de Bretagne : réinventons les centralités !”*, un diagnostic sur la dévitalisation des centres-bourgs ainsi que les leviers à étudier pour sortir de cet “effet spirale” et réinventer les centralités.

Néanmoins, réhabiliter une friche est un parcours semé d'embûches car le secteur possède une histoire antérieure qu'il faut intégrer dans le processus de montage du projet. De nouvelles étapes viennent alors s'ajouter comme la dépollution ou la déconstruction avec les coûts qui y sont liés. Ces nouvelles étapes, couplées aux étapes initiales de montage d'un projet d'aménagement créé, rallongent la durée initiale du projet. Les nombreux imprévus ainsi que les éventuelles nouvelles sources de pollutions découvertes viennent une nouvelle fois allonger les délais et alourdir les coûts de l'opération. Finalement, l'équilibre budgétaire est difficilement atteignable sur ce type de projet.

Reconvertir une friche est aussi un projet nécessitant des compétences et des expertises diverses engendrant la présence de plusieurs acteurs. Ainsi, tout un système de gouvernance se

met en place autour du projet où chacun apporte son expertise lorsque cela est nécessaire. Néanmoins, l'apparente complexité de ce schéma de gouvernance demande une organisation et une coordination importante pour mener à bien le projet dans une temporalité limitée. Ainsi, différents acteurs peuvent intervenir à tour de rôle avec des fonctions bien spécifiques. Effectivement, l'action publique sur cette thématique est relativement fragmentée tant au niveau financier qu'au niveau institutionnel.

Sur l'aspect financier, l'équilibre budgétaire d'une opération sur une friche est rarement atteint. En effet, les proto-aménagements nécessaires induisent des surcoûts qu'il est difficile de combler. Aujourd'hui, et alors que ces projets sont largement encouragés législativement parlant, les communes voulant porter un aménagement de ce type sont dépendantes des subventions et appels à projet de différentes strates allant de l'Etat au Département en passant notamment par la Région.

Au niveau institutionnel, l'enjeu et la principale difficulté sont de réussir à réunir toutes les parties prenantes afin de co-construire un projet cohérent grâce aux apports et à l'expertise de chacun. Au-delà de la multitude d'acteurs impliqués qui nécessite une coordination importante, la présence d'acteurs publics et privés, avec des visions et objectifs parfois variés, peut parfois complexifier cette tâche.

La temporalité longue du projet est aussi une des limites à ce nouveau mode d'aménagement. Premièrement, les objectifs et besoins peuvent être amenés à évoluer et être modifiés au cours la conception du projet au vu des temporalités importantes qui peuvent d'ailleurs parfois être décourageantes pour une commune qui ne possède pas de compétence particulière en urbanisme et aménagement. Dans un second temps, ce laps de temps important entre la phase de repérage et d'étude et la phase de diagnostic puis la phase de conception rend ces secteurs incompatibles avec certains projets donc la réalisation serait plus urgente.

Finalement, réhabiliter une friche est une démarche allant dans le sens de la démarche ZAN initiée par la loi Climat et Résilience (2021) en garantissant une consommation foncière minimale voire nulle pour la construction de nouveaux projets. Néanmoins, l'apparition relativement récente de cette notion laisse apparaître certaines limites. En effet, l'action publique n'est parfois pas en adéquation avec les nouvelles méthodes de conception et de réalisation d'un projet. Cependant, la loi Climat et Résilience étant une loi relativement récente, nous pouvons espérer dans les années à venir des évolutions législatives permettant de

simplifier le processus de conception. Cela permettrait d'encourager les communes à mener des projets de ce type d'autant plus que la majorité d'entre-elles possèdent des friches quel que soit leur typologie, superficie et usage passé.

Pour finir, même si la conduite de ces dossiers reste aujourd'hui complexe et dans des temporalités longues, le ZAN reste une véritable opportunité pour répondre aux besoins et défis de demain concernant l'étalement urbain.

Figure n°34 : Acteurs et rôle lors de la conception d'un projet sur une friche

ACTEURS	FONCTIONS
Établissements Publics Foncier (EPF)	Portage foncier, accompagnement dans les études urbaines et dans le montage de l'opération, dépollution, déconstruction
État (DREAL)	Financements "Fonds Friches" et "Fonds Vert"
Région	Programme "Bien Vivre en Bretagne"
Département	Contrats de Territoires
ADEME	Accompagnement technique dans les études des secteurs potentiellement pollués et pour le financement des opérations de dépollution, mise en sécurité des installations classées polluées, travail de recherche et de développement
Banque des Territoires	Investissement direct sur l'immobilier d'entreprise et industriel, participation dans les entreprises publiques locales ou les fonds de dépollution
Etat	Programmes : "Territoires d'Industrie", "Action Coeur de Ville", "Petites Villes de Demain"
Europe	Financement du FEDER pour des actions de réhabilitation des friches dans le cadre de son soutien aux actions en faveur du développement durable
Acteurs privés de l'aménagement ou de la construction, bailleur social	Montage opérationnel d'un projet sur le secteur mis-à-nu, aménagement et réalisation du programme d'aménagement sur le secteur
CAUE	Réseau de partage d'expériences, accompagnement, conseils en urbanisme, architecture et environnement durant le montage du projet
DDT(M)	Accompagnement dans les études urbaines et dans le montage de l'opération, aide pour monter les dossiers de réponse à appel à projet
EPCI	Accompagnement technique dans différents domaines (urbanisme, habitat, économie, ...) durant tout le processus, apport de connaissances et d'expériences, accompagnement lors de la rédaction de cahier des charges, de demande de financement, des études urbaines, ...
DDT(M)	Apport d'expertise, de conseils, et de moyens humains et financier sur des thématiques variées tout en conservant une approche globale, accompagnement d'une durée déterminée (3 ans pour Plancoët) et payant (7 500€ par an pour Plancoët) dont 80% pris en charge par la DGALM
Mais aussi : le réseau BRUDED, le label Communes Rurales de Bretagne, la label Cités de Caractères	

Maëlle LANGOUËT

Bibliographie :

Références universitaires :

JANIN, C. & ANDRES, L. (2008), « *Les friches : espaces en marge ou marges de manœuvre pour l'aménagement des territoires ?* », Annales de géographie, 663, page : 62-81, URL : <https://doi-org.distant.bu.univ-rennes2.fr/10.3917/ag.663.0062>

MERLE Philippe, PERRIN Jean-Luc, “Les friches industrielles : une nouvelle ressource secondaire ?”, Annales des Mines - Responsabilité et environnement, 2018/3 (N° 91), p. 34-37. DOI : 10.3917/re1.091.0034. URL : <https://www.cairn.info/revue-responsabilite-et-environnement-2018-3-page-34.htm>

RENDERS, David, MORAND-DEVILLER Jacqueline, TRANQUEREL Thierry, DUTU Mircea, PRIET François, « *Le renouvellement urbain en Europe* », Cahier du GRIDAUH, 2014, 330p, URL : <https://www-cairn-info.distant.bu.univ-rennes2.fr/revue-cahiers-du-gridauh-2014-4.htm>

Sylvain GRISOT, « *Manifeste pour un urbanisme circulaire. Pour des alternatives concrètes à l'étalement de la ville* », Nantes : Dixit, 2020. *Flux*, 119-120, 197-199, URL : <https://doi-org.distant.bu.univ-rennes2.fr/10.3917/flux1.119.0197>

Rapports ou documents institutionnels :

Atlas des friches urbaines, Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Lorient, 2016

Carbone 4, “Le rôle des infrastructures dans la transition bas-carbone et l’adaptation au changement climatique de la France”, URL : <https://www.carbone4.com/publication-infrastructures-france>

EPF Grand Est, “Observatoire des friches en Lorraine”, URL : https://www.epfge.fr/observatoire_friches_lorraine/

FNPT, “Les friches, un atout foncier pour aménager plus sobrement ?”, 23/01/2023, URL : <https://www.fnpt.fr/data/decryptages/les-friches-un-atout-foncier-pour-amenager-plus-sobrement>

France Stratégie, “Objectif Zéro artificialisation nette : Quels leviers pour protéger les sols ?”, Juillet 2019, URL : <https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-rapport-2019-artificialisation-juillet.pdf>

Laboratoire d’Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes (LIFTI), “Guide pratique de la reconversion des friches”, Octobre 2022, URL : https://lifti.org/wp-content/uploads/ressources/LIFTI_Guide_pratique_reconversion_des_friches_2022.pdf

Articles de presse :

“Les friches, cœur du renouvellement urbain/les communautés urbaines face aux friches : état des lieux et cadre pour agir”, Communauté Urbaine de France – Caisse d’Epargne, Juillet 2010

La Gazette des Communes, “Zéro Artificialisation Nette : les méthodes tout terrain”, 30/05/2023, URL : <https://www.lagazettedescommunes.com/866167/zero-artificialisation-nette%e2%80%89-les-methodes-tout-terrain/>

CEREMA, “Réhabiliter les friches : opportunités et méthodologie”, 14 Mars 2023, URL : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/rehabiliter-friches-opportunites-methodologie>

ADEME, “La reconversion des sites et des friches urbaines polluées”, Janvier 2018, URL : <https://www.actu-environnement.com/media/pdf/news-30771-reconversion-friches-urbaines.pdf>

Annexes :

Annexe n°1 : Présentation des personnes interrogées

Thierry ORVEILLON, maire de Pleslin-Trigavou et vice-président de la Stratégie Économique de la Relance et du Numérique à Dinan Agglomération : entretien réalisé le 05/07/2023 à la mairie de Pleslin-Trigavou

Sur le territoire, la ville de Pleslin-Trigavou fait également partie des territoires “exemple” sur la question de la réhabilitation des friches urbaines. En effet, la Commune possédait un ancien chai idéalement situé. Après de nombreuses négociations avec le propriétaire, le maire a réussi à implanter un projet d'écoquartier sur le secteur. Lors de l'élaboration de ce projet, la population locale a joué un rôle majeur lors de la mise en place des plans d'aménagement, ... De plus, avant la fermeture définitive du chai, de nombreux petits événements ont été organisés afin de transmettre le savoir et le patrimoine local ensuite transformé. La construction de ce nouvel écoquartier vient tout juste de commencer et s'achèvera courant 2024.

Céline FOURDRILIS, chargée de mission Plan de Relance Fonds Friches/Fonds Verts et recyclage du foncier, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) : entretien réalisé le 07/07/2023 en visio-conférence

Suite à la loi Climat et Résilience, et notamment suite à la mise en place du plan de relance, l'Etat a mis à la disposition des Communes, collectivités, ... des fonds permettant d'accompagner la réalisation de projets. Ainsi, le Fonds Friches a vu le jour dans un premier temps et prendra la forme de 3 appels à projets. Puis, plus récemment le Fonds Vert est apparu. Ces deux moyens de financement doivent tous deux faire l'objet d'une demande par la Commune en remplissant le formulaire d'état. Suite à cela, les demandes sont analysées et l'enveloppe nationale est partagée en fonction des besoins et des projets présentés.

Jean-Christophe POUSSIN, directeur des études foncières, EPF Bretagne : entretien réalisé le 12/07/2023 en visio-conférence

Le plus souvent, l'obstacle le plus prégnant dans la réhabilitation de friches est le financement. En effet, les secteurs de friches sont la plupart du temps pollués, possèdent déjà des bâtiments qui ne peuvent pas être conservés ... C'est précisément à ce moment que l'EPF

peut être saisi afin de réaliser un portage foncier et accompagner la Commune sur le volet financier. Jean-Christophe POUSSIN de l'EPF Bretagne a également été sollicité pour mener cette enquête.

Franck RICHTER, chef de l'unité territoriale de Dinan de la Direction Départementale du Territoire et de la Mer 22 (DDTM 22) : entretien réalisé le 17/07/2023 au siège de la DDTM 22 à Dinan

Rappelons-le, de nombreuses Communes ont commandité des études urbaines suite aux différentes modifications du PLUiH. Cela a notamment vocation à mettre en place un schéma directeur de développement de la Commune à long terme. Finalement, l'intention primaire des Communes est de revitaliser leur centre-bourg tout en prenant conscience des potentiels fonciers de leur territoire parfois insoupçonnés ou laissés de côté faute de moyens et d'accompagnement. Enfin, les services de l'Etat ont essentiellement pour rôle d'accompagner, de renseigner et de conseiller afin de trouver des moyens de détourner les points de blocage qui freinent la réalisation d'un projet d'aménagement sur un secteur de friches. C'est ainsi que Franck RICHTER représentant de la DDTM 22 pour le secteur de Dinan a accepté de répondre à différentes questions.

Laurence GALLEE, maire de Plumaudan et vice-Présidente en charge des Équipements et des Réseaux d'Eau et d'Assainissement à Dinan Agglomération : entretien réalisé le 19/07/2023 à la mairie de Plumaudan

La Commune de Plumaudan est située au sud-ouest de Dinan, à proximité de la ville de Caulnes. En 2020, la Commune comptait 1357 habitants, avec une densité moyenne de 76 hab/km². Le régime démographique de Plumaudan était croissant jusqu'en 2009 où il atteint 3% avant de diminuer peu à peu pour atteindre aujourd'hui 1,6%. Depuis les dernières élections municipales, la Commune a émis la volonté de réaliser une étude urbaine sur son territoire afin d'élaborer un calendrier prévisionnel de développement sur les 20 à 30 prochaines années. Le cabinet d'étude Ici Même, en collaboration avec plusieurs autres bureaux d'études possédant des spécialités différentes, a été recruté suite à un appel d'offre pour réaliser cette étude.

Ainsi après une première étape de diagnostic, la proposition de plusieurs scénarii, le choix du scénario final et la réalisation de différentes fiches action à court, moyen et long terme, la ville de Plumaudan possède désormais la feuille de route de développement de son centre-bourg et plus généralement de la Commune dans son entièreté. Plusieurs gisements fonciers ont donc été repérés afin d'opérer des opérations de densification en renouvellement urbain.

L'exemple qui sera retenu est celui de la friche Hervé, espace délaissé de 0,5 ha en plein centre-bourg. Sur cette friche industrielle délaissée des établissements Hervé (matériel agricole), l'étude urbaine préconise la mise en place d'un nouvel aménagement à vocation mixte mêlant services et habitat. En effet, dans le scénario présenté et selon les demandes et besoins de la Commune, l'ancienne friche accueillerait un espace de service avec le pôle santé au sud du secteur car ce dernier est idéalement situé et facile d'accès. Le Nord du secteur quant à lui serait réservé à la production de logements dans les proportions respectant les objectifs du PLUiH actuel (20 logements à l'hectare), tout en variant les formes urbaines. Une place importante sera également laissée aux espaces verts ainsi qu'aux liaisons douces afin de connecter les différents secteurs entre eux, et plus généralement avec l'ensemble de la Commune.

Frédéric GEFROY, urbaniste paysagiste chez Origami, ayant réalisé l'étude urbaine pour la Commune de Plancoët : entretien réalisé le 20/07/2023 en visio-conférence

Justement, les nouveaux projets en cours suite à l'étude urbaine menée par la Commune en partenariat avec Dinan Agglomération sur de nouveaux secteurs de projet ont, en partie, été réalisés par Frédéric GEFROY urbaniste et paysagiste dans le bureau d'étude Origami en collaboration avec d'autres collègues.

Dans le cadre de cette enquête, Frédéric GEFROY a également été sollicité afin de répondre à certaines questions sur le déroulé d'une étude urbaine et les projets évoqués sur les secteurs de projet dont la friche Point P.

Patrick BARRAUX et **Marion ÉVEILLE**, respectivement maire de Plancoët et cheffe de projet Petites Villes de Demain pour les Communes de Matignon, Plancoët, Broons, Caulnes à Dinan Agglomération : entretien réalisé le 26/09/2023 à la mairie de Plancoët

Plancoët est une Commune située au Nord-Ouest de Dinan. Elle comptait en 2020, 3018 habitants pour une densité d'environ 262,7 hab/km². Le régime démographique de Plancoët a augmenté jusqu'en 2009 avant de décroître légèrement depuis (-0,2% par an). Comme c'est le cas dans la plupart de l'Agglomération, 24,1% des Plancoëtins ont entre 60 et 74 ans. Depuis 2020, le maire de la Commune est Patrick BARRAUX.

La ville de Plancoët par exemple s'est saisie des questions d'optimisation foncière depuis un moment déjà. Par conséquent, plusieurs projets ont vu le jour sur d'anciennes friches urbaines. Par exemple, Plancoët a décidé il y a quelques années de déménager son pôle médical spécialisé sur le secteur d'une friche commerciale en plein cœur de bourg. En effet, le caractère

isolé de l'ancien site ne permettait pas aux résidents peu mobiles de garder un peu d'autonomie. De plus, l'accessibilité n'était pas aisée. Dorénavant, la résidence est située à proximité des aménités dispensées par la Commune et permet aux visiteurs de se rendre facilement dans la résidence. Plus récemment, et suite à une étude urbaine également, la Commune de Plancoët a pu élaborer un projet sur une friche d'environ 3 hectares en plein centre-ville. Cette friche accueillait autrefois des infrastructures de la SNCF ainsi qu'un magasin Point P. Dorénavant, ce secteur a vocation à devenir un nouveau quartier en plein cœur de Plancoët mêlant services, bureaux et habitations, en prenant garde à mixer les formes urbaines, à respecter le taux de logements locatifs sociaux fixés par le PLUiH de Dinan Agglomération. Le tout doit aussi s'intégrer dans l'enveloppe urbaine existante en créant un aménagement cohérent avec une harmonie d'ensemble.

Jeanne VERGNE, responsable de coordination régionale, Banque des Territoires : entretien réalisé le 19/09/2023 en visio-conférence

La Banque des Territoires est une filiale de la Caisse des Dépôts qui concentre son action autour de 4 domaines :

- Conseiller : apport de conseil et d'ingénierie aux territoires (formalisation des besoins, financement d'étude, montage de projet)
- Financer : proposition de financements adaptés grâce à un Fonds d'Épargne. Les prêts sont au même taux pour l'ensemble des collectivités contrairement aux prêts réalisés avec une banque. Les prêts peuvent aussi s'étaler sur des périodes allant jusqu'à 60 à 80 ans pour des projets de grande envergure.
- Opérer : accompagnement à la mise en oeuvre de projets en tant qu'opérateur de logement social et intermédiaire.
- Sécuriser : sécurisation de fonds, des engagements et des projets

Jeanne Vergne est chargée du développement commercial et territorial, de l'économie sociale et solidaire et des programmes Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Territoire d'Industrie et France 2030.

Sur la question des friches, les champs d'intervention de la Banque des Territoire concernent essentiellement la réalisation d'études, l'accompagnement au montage de projets et l'accompagnement financier en accordant des prêts.

Tristan LA PRAIRIE, architecte-urbaniste, TLPA : entretien réalisé le 11/09/2023 en visio-conférence

Afin d'obtenir une vision d'ensemble sur la notion et les différents acteurs impliqués, il était intéressant d'interroger un architecte qui a eu l'occasion de monter des projets sur des friches. L'objectif est ici de comprendre quels enjeux soulève l'aménagement d'un secteur ayant déjà été urbanisé, mais aussi de discuter de quelles difficultés sont apparues et comment il est possible de les dépasser. L'Atelier TLPA est un cabinet d'architectes, urbanistes et paysagistes basé à Brest et réalisant des missions de maîtrise d'œuvre architecturale, d'études urbaines ou encore d'urbanisme opérationnel. Grâce à cet entretien, l'idée est aussi de sortir légèrement du territoire de Dinan Agglomération pour voir ce qu'il se fait ailleurs et ainsi réaliser un benchmark grâce aux réalisations de l'Atelier TLPA.

Annexe n°2 : Grilles de questions des entretiens

Afin de personnaliser au mieux les entretiens à la situation et au type de personnes interrogées (élus, représentants des services de l'État, ...), les grilles de questions ont été personnalisées. Néanmoins, dans chacun des entretiens réalisés, les thématiques abordées sont toujours similaires. Finalement, l'ensemble des entretiens se complètent en apportant un point de vue différent que ce soit du point de vue des élus, des techniciens, des représentants des services de l'État, des aménageurs privés, ... En conclusion, ces entretiens permettent d'obtenir un spectre de points de vue assez large et donc de traiter l'ensemble des aspects de la question.

Thierry ORVEILLON, maire de Pleslin-Trigavou et vice-président de la Stratégie Économique de la Relance et du Numérique à Dinan Agglomération

1. Présentation de la Commune

Pouvez-vous nous présenter rapidement la Commune de Pleslin-Trigavou ?

Quels sont les projets communaux actuellement en cours ?

Quels projets communaux ont été aménagés sur des parcelles en friche ?

2. Projets d'aménagements ressortis grâce à l'étude urbaine dirigée par l'Atelier de l'Ourcq sur le gisement foncier de l'ancien chai

En quoi consiste le projet de réhabilitation que vous avez mis en place sur les anciens chais de la Commune ?

Pourquoi se lancer dans la reconversion d'une friche pour la réalisation de ce projet ?

Quels leviers ont fait que vous vous êtes lancé dans ce projet ?

Avez-vous pu bénéficier d'aides, d'accompagnement (services de l'État, entreprises, collectivité) pour ce projet de grande ampleur ?

Avez-vous rencontré des difficultés ?

Quelles ont été les différentes phases du projet ?

La temporalité du projet et les différentes étapes préliminaires à l'aménagement du lieu (diagnostic, dépollution des polluants, ...) ont-elles été un frein ? Comment êtes-vous passé outre ?

3. Retour d'expérience et prise de recul

Si le projet est réalisé, quels enseignements pouvez-vous en tirer en tant que maire ? Quel conseil donner aux Communes qui souhaitent entamer un projet de ce type ou se lancer dans une étude urbaine ?

Pour vous, quels seraient les avantages à réhabiliter une friche plutôt que de réaliser le projet en extension urbaine ?

Le projet est désormais entamé, quels sont les retours que vous avez pu recueillir des habitants ou des futurs utilisateurs du lieu ?

Seriez-vous prêt à entamer un projet du même type ?

Céline FOURDRILIS, chargée de mission Plan de Relance Fonds Friches/Fonds Verts et recyclage du foncier, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)

1. Présentation de la structure et de la mission de Céline FOURDRILIS

Pouvez-vous nous présenter rapidement la DREAL ?

Quelles sont vos missions au sein de cette structure ?

2. Accompagnement d'un projet de réhabilitation, contraintes, solutions

Quel est le rôle de la DREAL lors de projets de réhabilitation de friches ?

Que met en place la DREAL afin d'accompagner les collectivités lors d'un projet d'aménagement sur d'anciennes friches ?

Quelles sont les principales difficultés que rencontrent les Communes lors d'un projet de réhabilitation ?

Quelles solutions mettez-vous en place pour pallier ces limites ?

Les récentes évolutions de la législation sur la consommation foncière (Loi Climat et Résilience, ...) ont-elles permis de changer les mentalités sur ce sujet ? Observez-vous des changements depuis leurs mises en place ?

3. Fonds Friches / Fonds Vert

Comment fonctionne le Fonds Friches ?

Comment candidater à ce type d'aide financière ?

Quels sont les critères de sélection lors de l'évaluation des dossiers ?

Est-ce une solution pérenne ou les appels à projet sont-ils amenés à se stopper ?

Avez-vous observé des évolutions depuis le premier appel à projet (qualité des projets et des candidatures, quantité des demandes, ...) ?

Quel retour avez-vous des Communes ayant pu bénéficier du Fonds Friches ?

Jean-Christophe POUSSIN, directeur des études foncières, EPF Bretagne

1. Présentation de l'EPF Bretagne et de Jean-Christophe POUSSIN

Pouvez-vous nous expliquer quelles sont les principales missions de l'EPF Bretagne ?

Comment fonctionne le mode de financement des EPF ?

EPF d'État, EPFA d'État, EPF Local, quelles différences entre ces différentes instances ?

Quelles sont vos missions au sein de cette structure ?

2. Rôle de l'EPF dans la reconversion des friches

Quelles sont les modalités / critères / motivations nécessaires à votre intervention ?

Quelles sont les différentes phases du projet lors de votre sollicitation (comment se déroule le processus de portage foncier) ?

Quelles sont les différentes méthodes d'accompagnement proposées par l'EPF pour les Communes ?

Quelles sont les différentes missions de l'EPF sur un terrain une fois que ce dernier est acheté ?

Dans un contexte de raréfaction du foncier, avez-vous observé des changements de stratégies des Communes (optimisation du foncier, augmentation de la densité, préoccupation plus importante envers les secteurs de friches, ...) ?

Observez-vous davantage de projets réalisés sur des friches urbaines au vu du contexte de réduction de la consommation foncière dans lequel nous sommes ?

Le nombre de sollicitations de l'EPF pour des projets de ce type est-il croissant ou constant ?

Franck RICHTER, chef de l'unité territoriale de Dinan de la Direction Départementale du Territoire et de la Mer 22 (DDTM 22)

1. Présentation de la structure et du rôle de Franck RICHTER

Pouvez-vous nous présenter rapidement la DDTM 22 ? Quels sont les objectifs et missions de la structure ?

Quelles sont vos missions au sein de la DDTM 22 ?

2. Accompagnement d'un projet de réhabilitation, contraintes, limites, solutions

Quel est le rôle de la DDTM 22 lors de projets de réhabilitation de friches ?

Quels sont les moyens mis en place par la DDTM 22 afin d'accompagner les collectivités lors d'un projet d'aménagement sur d'anciennes friches ?

Quelles sont les principales difficultés que rencontrent les Communes lors d'un projet de réhabilitation ?

Quelles solutions mettez-vous en place pour pallier ces limites ?

Les récentes évolutions de la législation sur la consommation foncière (Loi Climat et Résilience, ...) ont-elles permis de changer les mentalités sur ce sujet ? Observez-vous des changements de stratégie des Communes récemment ?

Certaines limites rencontrées par les Communes sont-elles encore difficiles à contourner, surmonter ?

Observez-vous de nouvelles manières de renouveler la ville en dehors des secteurs en friche (surélévation, ...) et sans extension urbaine ? Est-ce que les Communes utilisent régulièrement ce type de procédés ?

3. Exemples au sein de Dinan Agglomération

Quels sont les projets structurants réalisés sur le territoire de Dinan Agglomération (en lien avec cette thématique) que vous avez pu accompagner ?

Avez-vous observé des évolutions depuis le premier appel à projet Fonds Friches (qualité des projets et des candidatures, quantité des demandes, critères d'acceptation, ...) ? Les Communes sont-elles plus regardantes sur les espaces délaissés de friches depuis les récentes évolutions législatives ?

Quels retours avez-vous des Communes ayant pu bénéficier du Fonds Friches ?

Laurence GALLEE, maire de Plumaudan et vice-Présidente en charge des Équipements et des Réseaux d'Eau et d'Assainissement à Dinan Agglomération

1. Présentation de la Commune, des projets

Pouvez-vous nous présenter rapidement la Commune de Plumaudan ?

Quels projets communaux sont actuellement en cours ?

2. Bilan de l'étude urbaine réalisée par Ici Même

Quels sont les leviers qui ont fait que vous avez entamé une démarche d'étude urbaine sur la Commune ?

Avez-vous été accompagné lors de cette démarche ?

Quels enseignements pouvez-vous tirer de cette étude ? Conseilleriez-vous à d'autres Communes d'entamer une démarche similaire ?

L'étude urbaine a-t-elle permis de mettre en avant des gisements fonciers ou des projets que la Commune n'avait pas soupçonnés auparavant ?

Cette étude a-t-elle agit comme un « effet levier » pour la réhabilitation de friches ? Les projets de réhabilitation n'auraient-ils pas attendu plus longtemps sans cet accompagnement ?

3. Projet de réhabilitation d'une friche, étapes, acteurs, difficultés, accompagnement

...

Pourquoi se lancer dans la reconversion d'une friche pour la réalisation d'un projet ?

Quels leviers ont fait que vous vous êtes lancé dans ce projet ?

Avez-vous pu bénéficier d'aides, d'accompagnement (services de l'État, entreprises, collectivité) pour ce projet de grande ampleur ?

Avez-vous rencontré des difficultés ? Si oui lesquelles ?

Quelles ont été / seront les différentes phases du projet ?

Pour vous, quels seraient les avantages à réhabiliter une friche plutôt que de réaliser le projet en extension urbaine ?

La temporalité du projet et les différentes étapes préliminaires à l'aménagement du lieu (diagnostic, dépollution des polluants, ...) ont-elles été un frein ? Comment êtes-vous / pensez-vous passer outre ?

Frédéric GEFROY, urbaniste paysagiste chez Origami, ayant réalisé l'étude urbaine pour la Commune de Plancoët

1. Présentation du bureau d'étude, spécialités, thématiques

Pouvez-vous nous présenter rapidement le bureau d'étude Origami ?

Quelles sont vos missions au sein de ce bureau d'étude ?

2. L'étude urbaine réalisée à Plancoët

Quels étaient les besoins et volontés de la Commune initialement ?

Avec quels interlocuteurs avez-vous pu correspondre lors de cette démarche ?

Quelles ont été les différentes phases de l'étude ? Combien de temps ont-elles duré ?

Cette démarche a-t-elle permis de mettre en avant des gisements fonciers ou des projets que la Commune n'avait pas soupçonnés auparavant ?

Cette étude a-t-elle agi comme un « effet levier » pour la Commune afin de reconverter / réhabiliter les friches urbaines ? Les projets de réhabilitation n'auraient-ils pas attendu plus longtemps sans votre accompagnement ?

3. Projet de réhabilitation d'une friche, étapes, acteurs, difficultés, accompagnement

...

Pourquoi se lancer dans la reconversion d'une friche pour la réalisation d'un projet ? Selon vous, les récentes législations sur la réduction de la consommation foncière incitent-elles les Communes à revenir sur leurs gisements fonciers autrefois délaissés ?

En dehors de votre expertise, la Commune a-t-elle pu bénéficier d'aides, d'accompagnement (services de l'État, entreprises, collectivité) pour ce projet de grande ampleur ?

Avez-vous rencontré des difficultés lors de la mise en place des scénarios sur les secteurs de friches ? La temporalité du projet et les différentes étapes préliminaires à l'aménagement du lieu (diagnostic, dépollution des contaminants ou polluants, ...), les imprévus liés à la pollution des lieux, ... ont-ils été un frein ? Comment êtes-vous passé outre ?

Pour vous, quels seraient les avantages à réhabiliter une friche plutôt que de réaliser le projet en extension urbaine ?

Patrick BARRAUX et **Marion EVEILLE**, respectivement maire de Plancoët et cheffe de projet Petites Villes de Demain pour les Communes de Matignon, Plancoët, Broons, Caulnes à Dinan Agglomération

1. Présentation de la commune, des projets

Pouvez-vous nous présenter rapidement la commune de Plancoët (contexte sociodémographique, économique, ...) ?

Quels sont les projets communaux actuellement en cours ?

En quoi consiste le label « Petites Villes de Demain » ?

Ce label est-il un levier sur vos projets d'aménagement ?

2. Bilan de l'étude urbaine réalisée par Origami

Quels étaient les objectifs lorsque vous avez entamé une démarche d'étude urbaine sur la commune ? Quels ont été les leviers qui ont fait que vous vous êtes lancé ?

Avez-vous été accompagné par d'autres acteurs lors de cette démarche d'étude urbaine (services de l'Etat, entreprises, collectivités) ?

Quels enseignements pouvez-vous tirer de cette étude ? Conseilleriez-vous à d'autres communes d'entamer une démarche similaire ?

L'étude urbaine a-t-elle permis de mettre en avant des gisements fonciers ou des projets que la commune n'avait pas soupçonnés auparavant ? Sinon, les secteurs repérés étaient-ils connus auparavant ?

Cette étude a-t-elle agi comme un « effet levier » pour la réhabilitation de friches ? Les projets de réhabilitation auraient-ils attendu plus longtemps sans cet accompagnement ? L'étude a-t-elle permis de dépasser certaines contraintes ?

3. Projet de réhabilitation d'une friche, étapes, acteurs, difficultés, accompagnement

...

Quels leviers sont à l'origine de la naissance du projet sur la friche Point P-RFF ?

Pourquoi avez-vous candidaté pour obtenir le label « écoquartier » pour ce nouveau projet d'aménagement ?

Comment avez-vous réfléchi à la connexion entre le nouveau projet d'aménagement et le quartier existant afin de ne pas créer un îlot déconnecté de l'existant ?

Avez-vous pu bénéficier d'aides, d'accompagnements divers (services de l'État, entreprises, collectivité) pour ce projet de grande ampleur ?

Avez-vous rencontré des difficultés ? Si oui lesquelles ?

Quelles ont été / seront les différentes phases du projet ? Où en êtes-vous actuellement ?

Selon vous, pourquoi se lancer dans la reconversion d'une friche pour la réalisation d'un projet ?

Pour vous, quels seraient les avantages à réhabiliter une friche plutôt que de réaliser un projet similaire en extension urbaine ?

La temporalité du projet et les différentes étapes préliminaires à l'aménagement du lieu (diagnostic, dépollution des contaminants ou polluants, ...) ont-elles été un frein ? Comment êtes-vous / pensez-vous passer outre ?

La réhabilitation de la friche en écoquartier a-t-elle été la seule option envisagée ? Y avait-il d'autres solutions ? Pouvez-vous nous expliquer pourquoi les autres options n'ont pas été retenues ?

Tristan LA PRAIRIE, architecte-urbaniste, TLPA

1. Présentation du bureau d'étude, spécialités, thématiques

Pouvez-vous nous présenter rapidement la structure TLPA ?

Quelles sont vos missions au sein de cette entreprise ?

2. Intervenir en tant qu'architecte dans des Communes aujourd'hui

Comment intervenez-vous auprès des Communes (sollicitations, réponses à appel d'offres, ...)
?

Quels types de missions êtes-vous amené à faire dans les Communes ?

Depuis l'amendement de la loi Climat et Résilience, y-a-t-il plus de secteurs en friches à aménager qu'auparavant ? Avez-vous ressenti la différence ?

Pourquoi se lancer dans la reconversion d'une friche pour la réalisation d'un projet ? Selon vous, les récentes législations sur la réduction de la consommation foncière incitent-elles les Communes à revenir sur ces gisements fonciers autrefois délaissés ?

Avez-vous participé à de nombreux projets sur des friches ou sommes-nous encore aux prémices de cette démarche ?

Depuis le nouveau cadre législatif encadrant l'artificialisation des sols, les sollicitations des Communes ont-elles mutées ? Vos missions se sont-elles réinventées ? Y-a-t-il des particularités à ne pas oublier lorsque l'on travaille sur une friche ?

Quelles sont, selon vous, les particularités à prendre en compte lors de l'élaboration d'un projet sur une friche ?

Avez-vous rencontré des difficultés lors de la mise en place des scénarios sur les secteurs de friches ? La temporalité du projet et les différentes étapes préliminaires à l'aménagement du lieu (diagnostic, dépollution des contaminants ou polluants, ...), les imprévus liés à la pollution des lieux, ... ont-ils été un frein ? Comment êtes-vous passé outre ?

La majorité du temps, les Communes sont-elles accompagnées techniquement et financièrement lors de la réalisation d'un nouvel aménagement sur une friche ?

Pour vous, quels seraient les avantages à réhabiliter une friche plutôt que de réaliser le projet en extension urbaine ?

Avez-vous des exemples de projets d'aménagement récents aménagés sur des friches ?

Jeanne VERGNE, Responsable de coordination régionale , Banque des Territoires

1. Présentation du bureau d'étude, spécialités, thématiques

Pouvez-vous nous présenter rapidement la Banque des Territoires ?

Quelles sont vos missions au sein de cette entreprise ?

2. Champs d'intervention de la Banque des Territoires lors de la reconversion/réhabilitation des friches

Comment la Banque des Territoires intervient-elle auprès des Communes (sollicitation ...) ?
Y-a-t-il des critères pour bénéficier de votre aide ou toute Commune ayant besoin peut-elle y prétendre ?

Intervenez-vous sur toutes les types de friches ou plus particulièrement sur une typologie ?

Quelles missions êtes-vous amenée à faire dans les Communes ?

Depuis l'amendement de la loi Climat et Résilience, y-a-t-il plus de secteurs en friches à réhabiliter et à aménager qu'auparavant ? Avez-vous ressenti une différence d'intéressement sur ces secteurs ? Le nombre de sollicitations a-t-il augmenté ?

Pourquoi se lancer dans la reconversion d'une friche pour la réalisation d'un projet ? Selon vous, les récentes législations sur la réduction de la consommation foncière incitent-elles les Communes à revenir sur ces gisements fonciers autrefois délaissés ?

Avez-vous participé à de nombreux projets sur des friches ou sommes-nous encore aux prémices de cette démarche ?

Quelles sont, selon vous, les particularités à prendre en compte lors de l'élaboration d'un projet sur une friche ?

Avez-vous des exemples de projets d'aménagement récents que vous avez accompagnés sur des friches ?

Annexe n°3 : Table des figures

Figure n°1 : Pourcentage d'espaces consommés entre 2009 et 2020 par rapport à la superficie régionale	14
Figure n°2 : Faire de l'urbanisme circulaire	18
Figure n°3 : Dépolluer les sols : les méthodologies utilisées	26
Figure n°4 : Déclinaison des 2 scénarios de l'étude Carbone 4 pour atteindre la sobriété foncière	29
Figure n°5 : Objectifs du Fonds Vert	34
Figure n°6 : Dinan Agglomération : des Communautés de Communes à la Communauté d'Agglomération	37
Figure n°7 : Localisation de Dinan Agglomération	39
Figure n°8 : Dinan Agglomération au 1er Janvier 2023	41
Figure n°9 : Armature territoriale du PADD de Dinan Agglomération	43
Figure n°10 : Poids démographique des différents secteurs de Dinan Agglomération	46
Figure n°11 : Variation annuelle moyenne de la population - Dinan Agglomération	47
Figure n°12 : Variation annuelle moyenne de la population - Saint-Malo Agglomération ...	48
Figure n°13 : Variation annuelle moyenne de la population - CA Lamballe Terre et Mer ...	48
Figure n°14 : Variation annuelle moyenne de la population - CA Saint-Brieuc Armor Agglomération	49
Figure n°15 : Consommation d'espace 2003/2012 (en ha)	51
Figure n°16 : Dinan Agglomération, un territoire aux multiples dynamiques	53
Figure n°17 : Fiche de recensement des friches de Dinan Agglomération	58
Figure n°18 : Calendrier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme	59
Figure n°19 : Cartographie des acteurs rencontrés	61
Figure n°20 : Pleslin-Trigavou, Plumaudan et Plancoët : trois projets avec une méthodologie commune	63
Figure n°21 : Schéma du projet d'écoquartier à Pleslin-Trigavou	64
Figure n°22 : Plan d'aménagement indicatif issu de l'étude urbaine de Plancoët	66
Figure n°23 : Schéma indicatif d'aménagement indicatif issu de l'étude urbaine de Plumaudan	67
Figure n°24 : Cartographie des acteurs durant la phase d'étude	67
Figure n°25 : Les citoyens comme ressource pour créer un projet de territoire	72
Figure n°26 : Secteur de densification en BIMBY, Plumaudan	78
Figure n°27 : OAP demandée par la commune de Plumaudan pour un secteur de densification	78
Figure n°28 : Cartographie des acteurs lors de la maîtrise du foncier	79
Figure n°29 : Nombre de sollicitations de l'EPF Bretagne depuis 2010	82
Figure n°30 : Etude urbaine et convention EPF à Dinan Agglomération depuis 2015	83
Figure n°31 : Cartographie des acteurs durant le montage opérationnel	87
Figure n°32 : Frise chronologique des acteurs	89
Figure n°33 : Seuils européens des marchés de commandes publiques	90
Figure n°34 : Acteurs et rôle lors de la conception d'un projet sur une friche	93

Annexe n°4 : Table des matières

Résumé	1
Remerciements	2
Sommaire	4
Liste des abréviations	5
Introduction	6
I - Un intérêt florissant pour les secteurs de friches en France	10
A. Un cadre législatif en constante évolution	11
B. Les friches en France : des espaces majoritairement délaissés	14
C. Qu'est-ce qu'une friche ?.....	18
1. Les causes de la vacance.....	18
2. Une absence de définition juridique harmonisée	20
3. Des espaces aux typologies multiples	23
D. Montage du projet, pollution, surcoûts, ... : le long parcours de l'aménagement d'une friche	25
E. Un projet de territoire global retranscrit dans une pluralité de documents d'urbanisme	31
F. Un accompagnement financier comme levier.....	33
1. Le plan France Relance et déploiement du Fonds Fiches.....	33
2. La loi Finances de 2023 et l'apparition du Fonds Vert.....	34
II - Dinan Agglomération, un territoire précurseur sur la reconversion des friches ? ...	37
A. Présentation du territoire de Dinan Agglomération	38
1. Localisation.....	38
2. Contexte et diagnostic de territoire	46
B. Un écosystème d'acteurs autour d'une méthodologie commune.....	55
1. Une multiplicité d'acteur pour un projet de territoire	55
2. L'Observatoire des friches, un outil évolutif d'aide à la décision ?.....	57
III - Reconvertir une friche : un parcours en plusieurs étapes.....	64
A. Une étude urbaine aux prémices du projet.....	68
1. Un travail de prospective menant à un projet de territoire.....	69
2. Une prise de distance faisant émerger des projets	70
3. Une implication citoyenne au cœur de la démarche	71
4. L'étude urbaine : une démarche d'un an pour un projet de territoire à long terme.....	73
B. Les friches : des gisements fonciers pollués à maîtriser.....	80
1. Des secteurs aux multiples polluants	85
2. ... qui entachent leur valeur foncière.....	86

C. Mise en œuvre opérationnelle du projet : un équilibre entre gouvernance et procédures de marchés publics.....	88
Conclusion :	92
Bibliographie :	95
Références universitaires :	95
Rapports ou documents institutionnels :	95
Articles de presse :	96
Annexes :	97
Annexe n°1 : Présentation des personnes interrogées.....	97
Annexe n°2 : Grilles de questions des entretiens.....	101
Thierry ORVEILLON , maire de Pleslin-Trigavou et vice-président de la Stratégie Économique de la Relance et du Numérique à Dinan Agglomération.....	101
Céline FOURDRILIS , chargée de mission Plan de Relance Fonds Friches/Fonds Verts et recyclage du foncier, Direction Régionale de l’Environnement, de l’Aménagement et du Logement (DREAL).....	102
Jean-Christophe POUSSIN , directeur des études foncières, EPF Bretagne	103
Franck RICHTER , chef de l’unité territoriale de Dinan de la Direction Départementale du Territoire et de la Mer 22 (DDTM 22).....	104
Laurence GALLEE , maire de Plumaudan et vice-Présidente en charge des Équipements et des Réseaux d’Eau et d’Assainissement à Dinan Agglomération.....	105
Frédéric GEFFROY , urbaniste paysagiste chez Origami, ayant réalisé l’étude urbaine pour la Commune de Plancoët	106
Patrick BARRAUX et Marion EVEILLE , respectivement maire de Plancoët et cheffe de projet Petites Villes de Demain pour les Communes de Matignon, Plancoët, Broons, Caulnes à Dinan Agglomération	107
Tristan LA PRAIRIE , architecte-urbaniste, TLPA	108
Jeanne VERGNE , Responsable de coordination régionale , Banque des Territoires	109
Annexe n°3 : Table des figures.....	111
Annexe n°4 : Table des matières	112
Annexe n°5 : Tableau des échéances de mise en compatibilité des documents de planification avec la Zéro Artificialisation Nette	114
Annexe n°6 : Focus sur la fiche action “Friche Hervé” par Ici Même, Plumaudan.....	115
Annexe n°7 : Mon stage chez Dinan Agglomération : missions et objectifs.....	121
Annexe n°8 : Observatoire des friches : exemple de la fiche de recensement de la Genétais, TADEN	123

Annexe n°5 : Tableau des échéances de mise en compatibilité des documents de planification avec la Zéro Artificialisation Nette

Nature du document	Mesures à introduire	Délai pour engager la procédure	Délai pour l'entrée en vigueur
SRADDET	<ul style="list-style-type: none"> ● Trajectoire ZAN ● Objectif de réduction par tranche de 10 ans (pour 2021-2031, réduction de 50% par rapport à 2011-2021) 	22 Août 2022	22 Février 2024
SCOT	<ul style="list-style-type: none"> ● PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) : objectif de réduction, par tranche de 10 ans ● DOO (Document d'Orienta-tion et d'Objectifs) : décline les objectifs par secteurs géographiques 	Après intégration dans le schéma régional (ou expiration du délai imparti)	d'ici Février 2027
PLU(i)	<ul style="list-style-type: none"> ● PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) : objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en cohérence avec le diagnostic ● Justifie les ouvertures à l'urbanisation (étude de densification) 	Après intégration dans le SCOT ou, à défaut de SCOT, dans le schéma régional	d'ici Février 2028
Cartes communales	<ul style="list-style-type: none"> ● Objectifs de réduction de l'artificialisation des sols prévus dans le SCOT ou en l'absence de SCOT dans le schéma régional applicable ● Justification des ouvertures à l'urbanisation 	Après intégration dans le SCOT ou, à défaut de SCOT, dans le schéma régional	d'ici Février 2028

Sources : Assemblée Nationale et Editions Législatives

Annexe n°6 : Focus sur la fiche action “Friche Hervé” par Ici Même, Plumaudan

3. LA SCÉNARISATION - FICHES ACTIONS - FRICHE HERVÉ

CONTEXTE

- Le site est une friche industrielle de l'entreprise « Hervé » qui se situe en continuité du centre-bourg. Le site a une surface de 5500 m² de surface
- Il s'agit là d'un site stratégique pour la commune afin de répondre aux thématiques de développement de commerces, services et logements.
- L'accompagnement de l'EPF de Bretagne est sollicité sur ce secteur pour accompagner la commune.

>>> Ce qui se joue ici : **LA DYNAMISATION** > Équipements, services et logements
Tout public

ENJEUX

- > Étudier une programmation mixte qui vient s'insérer à la centralité existante autour de la mairie et de l'église.
- > Créer des continuités piétonnes qui relient la rue de la Font Maudan avec la rue de Dinan
- > Réfléchir l'aménagement en lien avec les équipements et les espaces publics existants, aux futurs usages sur la Place de l'Église et créer de continuités visibles et sécurisées.



ici même scop, C2J Conseil, Guam Conseil et tugec

La première étape dans l'élaboration d'une fiche action est de rappeler le contexte du secteur. Vient ensuite l'explication des enjeux qui ont été déterminés en fin de phase 1 à la suite du diagnostic.

3. LA SCÉNARISATION - FICHES ACTIONS - FRICHE HERVÉ

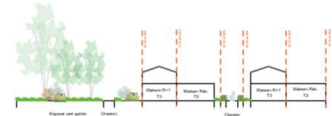


SCÉNARIO 01 - FRICHE HERVÉ

>> DESCRIPTION GÉNÉRALE VOIR STRATÉGIE HABITAT

PRESCRIPTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Cheminements en quinconce à l'intérieur de la parcelle d'une largeur de 2 mètres accompagné de bandes végétalisées à minima de 1 mètre
- Végétalisation au minimum de 40% de la surface du cœur d'îlot (hors jardins privés)
- Implantation du pôle santé à l'alignement de la rue de Dinan
- Le rez-de-chaussée ayant vocation à recevoir des activités et un commerce devra avoir une hauteur libre minimale de 4m. Ils seront obligatoirement implantés de plain-pied par rapport à l'espace public (ngf + 2cm). Le R+1 accueillant des logements devra avoir à minima une hauteur libre de 2.50m.
- Implantation des maisons mitoyenne en cœur d'îlot
- Hauteur maximale R+1
- Épannelage des maisons : alternance des hauteurs sera à prévoir (R+1 et Rdc)
- Des toitures en pentes seront à privilégier pour conserver une cohérence avec le bâti environnant.
- Chaque maison devra bénéficier d'un jardin privatif.

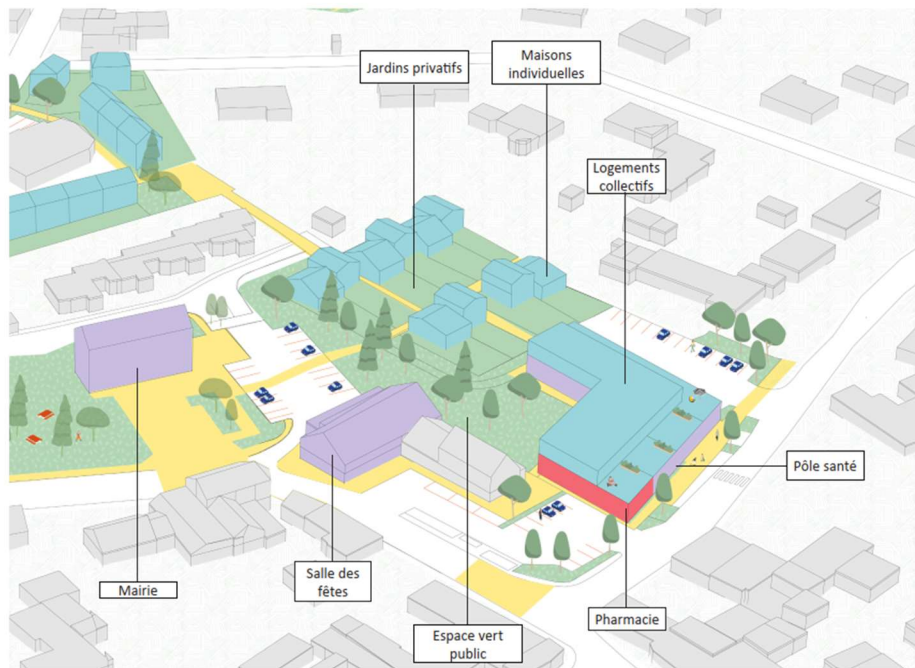


3. LA SCÉNARISATION - FICHES ACTIONS - FRICHE HERVÉ



3. LA SCÉNARISATION - FICHES ACTIONS - FRICHE HERVÉ

IMAGES D'AMBIANCE



ici même scap, C2J Conseil, Guam Conseil et tugec

3. LA SCÉNARISATION - FICHES ACTIONS - FRICHE HERVÉ

MISE EN OEUVRE

- INVARIANTS -

- **Programmation :**
80% d'accès libre
20% de logement locatif social minimum
→ cette programmation découle des conditions d'intervention de l'EPF Bretagne

- **Acquisition et portage par l'EPF Bretagne**

- VARIANTES -

- **Scénario 1 :**
17 logements
Bâtiment du pôle médical en forme de L
4 logements sociaux
- **Scénario 2 :**
18 logements
5 logements sociaux



ici même scap, C2J Conseil, Guam Conseil et tugec

La seconde partie d'une fiche action permet de présenter un ou deux scénarios à titre indicatif, en étant vigilant à respecter les enjeux préalablement définis. Cela permet à chacun de visualiser ce que pourrait donner le projet et de se projeter.

3. LA SCÉNARISATION - FICHES ACTIONS - FRICHE HERVÉ

MISE EN OEUVRE

2 hypothèses de montage ont été étudiées en lien avec les opérateurs interrogés.

	HYPOTHÈSE N°1 : OPÉRATION IMMOBILIÈRE D'ENSEMBLE	HYPOTHÈSE N°2 : OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT (LOTS À BÂTIR / CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE) + OPÉRATION IMMOBILIÈRE	
ACQUISITIONS FONCIÈRES	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition des terrains privés par l'EPF Bretagne. Application du dispositif de minoration foncière. Rachat d'une portion de la parcelle AB207, propriété du bailleur social Côtes d'Armor Habitat, par l'EPFB. 	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition des terrains privés par l'EPF Bretagne. Application du dispositif de minoration foncière. Rachat d'une portion de la parcelle AB207, propriété du bailleur social Côtes d'Armor Habitat, par l'EPFB. 	<p>Des incertitudes demeurent quant aux prix de vente applicables en promotion sur la commune (hypothèse 1), faute de références similaires, ainsi qu'au sujet du chiffrage de la dépollution-désamiantage et démolition, le chiffrage.</p> <p>Le montage proposé par l'hypothèse 1 correspond au plan masse mais ne semble pas correspondre au marché immobilier à Plumaudan, non familier des opérations en promotion. Le montage proposé par l'hypothèse 2 (CCMI), quant à lui, est davantage adapté au marché local. Toutefois le périmètre de l'opération immobilière en vue de réaliser le pôle santé sera à étudier afin que son emprise puisse comporter 30% d'espaces verts comme l'impose le PLUIH.</p> <p>Une étude de marché plus poussée serait opportune à réaliser.</p> <p>La capacité d'investissement des praticiens médicaux sera également à sécuriser, afin de déterminer s'ils seront acquéreurs de l'ensemble de l'immeuble ou bien uniquement des locaux médicaux en RDC de l'opération immobilière (partie sud).</p>
MODE OPÉRATOIRE	<ul style="list-style-type: none"> Opération immobilière privée d'ensemble réalisée par un opérateur privé. Maîtrise d'ouvrage des espaces communs (parc + circulation intérieure) à l'opérateur privé. Rétrocession à minima du parc à la Ville. Cession en VEFA des logements libres à des particuliers. Cession en VEFA des logements sociaux à un bailleur social. Cession en VEFA du bâtiment pôle santé aux praticiens. Mise en location des logements en R+1 par les praticiens. 	<ul style="list-style-type: none"> Partie nord : opération d'aménagement Partie sud : opération immobilière réalisée par un opérateur. Le bâtiment sera ensuite cédé en VEFA aux praticiens médicaux dans son entièreté, ou bien seuls les locaux médicaux leur seront cédés. 	
PROCÉDURES D'AMÉNAGEMENT	<ul style="list-style-type: none"> L'opérateur immobilier devra obtenir un permis de construire valant division ou un lotissement soumis à permis d'aménager. 	<ul style="list-style-type: none"> Partie nord : lotissement soumis à permis d'aménager pour la partie nord puis permis de construire valant division (contrats de construction de maison individuelle (CCMI)). Partie sud : division primaire pour détacher l'emprise de l'opération immobilière + permis de construire 	
POINTS DE VIGILANCE	<ul style="list-style-type: none"> Nécessité d'acquérir une portion de la parcelle AB207, appartenant au bailleur Côtes d'Armor Habitat. Le déclassement du domaine privé de la Ville de Plumaudan des 3 places de stationnement au nord-ouest de l'opération, emplacement déjà affecté à du stationnement, pourrait être déclaré illégal. 	<ul style="list-style-type: none"> L'opération immobilière au sud telle que dessinée ne correspond pas à la nécessité d'avoir 30% d'espaces verts sur chaque opération (cf. règlement du PLU). 	

ici même scpp, C2J Conseil, Guam Conseil et tuget

Suite à la présentation du ou des scénario(s) sur le secteur, chacun d'eux est détaillé et des précisions sont apportées sur la méthodologie de maîtrise foncière, le mode opératoire, les procédures d'aménagement, ... Cette étape est rendue possible grâce aux entretiens menés au préalable auprès des promoteurs privés, publics ou des bailleurs sociaux.

3. LA SCÉNARISATION - FICHES ACTIONS - FRICHE HERVÉ

RÉFÉRENCES PÔLE SANTÉ



Aulnay-sous-Bois (93), Nomade architectes
 Surface : 1 050 m²
 Programme : 53 Logements Collectifs, 62 intermédiaires, 55 individuels
 Coût de l'ouvrage : 1,4 M€ HT
 Maître d'ouvrage : Ville d'Aulnay-sous-Bois



Nomain, KONTEXT, architectes
 Programme : cabinet orthophonie et maison individuelle



Pharmacie + logements, Languidic (56)

ici même scop, C2J Conseil, Guam Conseil et tugec

3. LA SCÉNARISATION - FICHES ACTIONS - FRICHE HERVÉ

RÉFÉRENCES



Zac de la Morinai à Saint-Jacques-de-la-lande (35), Harari Architects
 Surface parcelle : 18 000 m²
 Programme : 53 Logements Collectifs, 62 intermédiaires, 55 individuels
 Coût de l'ouvrage : 12,8 M€ HT



Chanteloup en Brie (77), Harari Architectes
 Superficie : 5 400 m² SDP
 Programme : 60 logements sociaux H&E - 20 collectifs PLUS et 40 logements individuels
 Montant des travaux : 8.97M euros HT
 MOA : I3F

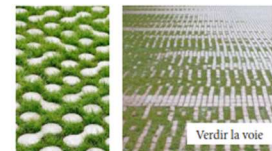


Saint Herblain (44), DLW architectes
 Superficie : 4 975 m² SP
 Programme : 68 logements en accession libre et accession aidée dont 40 logements intermédiaires (T2 et T3), 24 maisons individuelles en R+1 et 4 maisons individuelles de plain-pied, locaux vélos, parking
 Montant des travaux : 5 800 000 euros HT
 MOA : Gambetta

VÉGÉTALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENTS



Stationner perméable



Verdir la voie



Stationner au vert

ici même scop, C2J Conseil, Guam Conseil et tugec

Afin de s'imprégner davantage dans l'ambiance générale du futur projet d'aménagement, un travail de benchmark peut être réalisé afin de présenter des projets d'aménagements avec des références architecturales similaires.

3. LA SCÉNARISATION - FICHES ACTIONS - FRICHE HERVÉ

CHIFFRAGE

Estimation sommaire des travaux établie sur la base de l'esquisse de ICI MEME du 02/05/2023

N°	Désignation	U	P.U. (€)	SCENARIO 1		SCENARIO 2	
				Q	Coût travaux (€ HT)	Q	Coût travaux (€ HT)
Travaux préparatoires							
1	Installation / signalisation de chantier	Ft	20 000,00	0,15	3 000,00	0,15	3 000,00
2	Nettoyage, débroussaillage, démolitions petits ouvrages, évacuation des produits en décharge, y compris toutes sujétions sur l'emprise des travaux	m2	1,50	3600	5 400,00	3600	5 400,00
Sous total					8 400,00		8 400,00
Espaces publics							
11	Voie principale en enrobé clair	m²	80,00	985	78 800,00	985	78 800,00
12	Stationnement en pavés drainants	m²	110,00	805	88 550,00	805	88 550,00
13	Cheminement piétons en béton désactivé	m²	80,00	0	-	0	-
14	Cheminement piétons en stabilisé	m²	80,00	545	43 600,00	510	40 800,00
17	Signalisation / panneau de police / mobilier divers (Potelets, dalles podo)	prov	8 000,00	0,15	1 200,00	0,15	1 200,00
Sous total					212 150,00		209 350,00
Assainissement							
<i>Eaux pluviales</i>							
21	Canalisation EPØ300/400	ml	140,00	115	16 100,00	115	16 100,00
22	Noue/tranchées drainantes-infiltrantes	ml	80,00	0	-	0	-
<i>Eaux usées</i>							
24	Canalisation EUØ200	ml	120,00	125	15 000,00	125	15 000,00
25	Branchements pour lot collectif	u	3 000,00	1	3 000,00	1	3 000,00
26	Branchements pour lot individuel	u	1 500,00	10	15 000,00	11	16 500,00
27	Raccordement sur réseau existant	u	4 000,00	1	4 000,00	1	4 000,00
Sous total					53 100,00		54 600,00
Adduction d'eau potable							
31	Canalisation diamètre 110 mm PEHD compris pièces, butées...	ml	80,00	140	11 200,00	140	11 200,00
32	Branchement pour lot collectif	u	3 000,00	1	3 000,00	1	3 000,00
33	Branchements pour lot individuel	u	1 500,00	10	15 000,00	11	16 500,00
34	Poteau incendie	u	2 500,00	0	-	0	-
35	Demande de raccordement sur réseau en service et ouverture/fermeture de tranchée	u	5 000,00	2	10 000,00	2	10 000,00
Sous total					39 200,00		40 700,00
Electricité							
41	Poste de distribution publique	u	35 000,00		-		-
42	Câble haute tension	ml	80,00		-		-
43	Câble basse tension 3x240mm²+1x95mm² Alu	ml	80,00	220	17 600,00	220	17 600,00
44	Branchement pour lot collectif	u	3 500,00	1	3 500,00	1	3 500,00
45	Branchements pour lot individuel	u	1 750,00	10	17 500,00	11	19 250,00
Sous total					38 600,00		40 350,00
Eclairage							
51	Tranchée + Fourreau dynothène diamètre 90 mm + Tresse cuivre 25mm² + Cable 5G 10 ou 6mm²	ml	60,00	130	7 800,00	130	7 800,00
52	Mat h:3,5m	u	1 500,00	9	13 500,00	9	13 500,00
53	Armoire de commande d'éclairage publique	u	5 000,00		-		-
Sous total					21 300,00		21 300,00
Génie civil - Téléphone							
61	Bloc 3 fourreaux 76/80 mm + 5 fourreaux 42/45	ml	50,00	135	6 750,00	135	6 750,00
62	Branchement pour lot collectif	u	1 500,00	1	1 500,00	1	1 500,00
62	Branchements pour lot individuel	u	700,00	10	7 000,00	11	7 700,00
63	Raccordement sur réseau existant	u	3 000,00	1	3 000,00	1	3 000,00
Sous total					18 250,00		18 950,00

ici même scop, CZJ Conseil, Guam Conseil et tugec

Enfin, afin que la commune puisse anticiper et établir un schéma d'investissement à long terme, chaque projet faisant l'objet d'une fiche action possède une estimation chiffrée du coût de réalisation.

Annexe n°7 : Mon stage chez Dinan Agglomération : missions et objectifs

Mon stage au sein de Dinan Agglomération s'est déroulé sur une période de 6 mois (du 2 Mai 2023 au 7 Novembre 2023) . Les objectifs de ce stage étaient divisés en 2 missions bien distinctes :

- La première mission avait pour objectif final la rédaction des pièces du projet de la modification de droit commun n°3 de Dinan Agglomération. En effet, Dinan Agglomération a approuvé en Janvier 2020 un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat sur les 64 Communes qui la composaient initialement (la Commune de Beaussais-sur-Mer qui a récemment rejoint l'Agglomération sera intégrée aux différents documents de planification lors de leur révision générale). Désormais, tous les ans, une procédure de modification est engagée afin de corriger d'éventuelles erreurs ou de notifier certains changements sur les thématiques suivantes :
 - Revitalisation des centralités (études urbaines)
 - Maîtrise des secteurs stratégiques (OAP)
 - Ajout, suppression ou modification de STECAL
 - Ajout, suppression ou modification d'emplacements réservés
 - Ajout, suppression de changements de destination
 - Corrections du règlement littéral
 - Corrections mineures du zonage
 - Ouverture à l'urbanisation

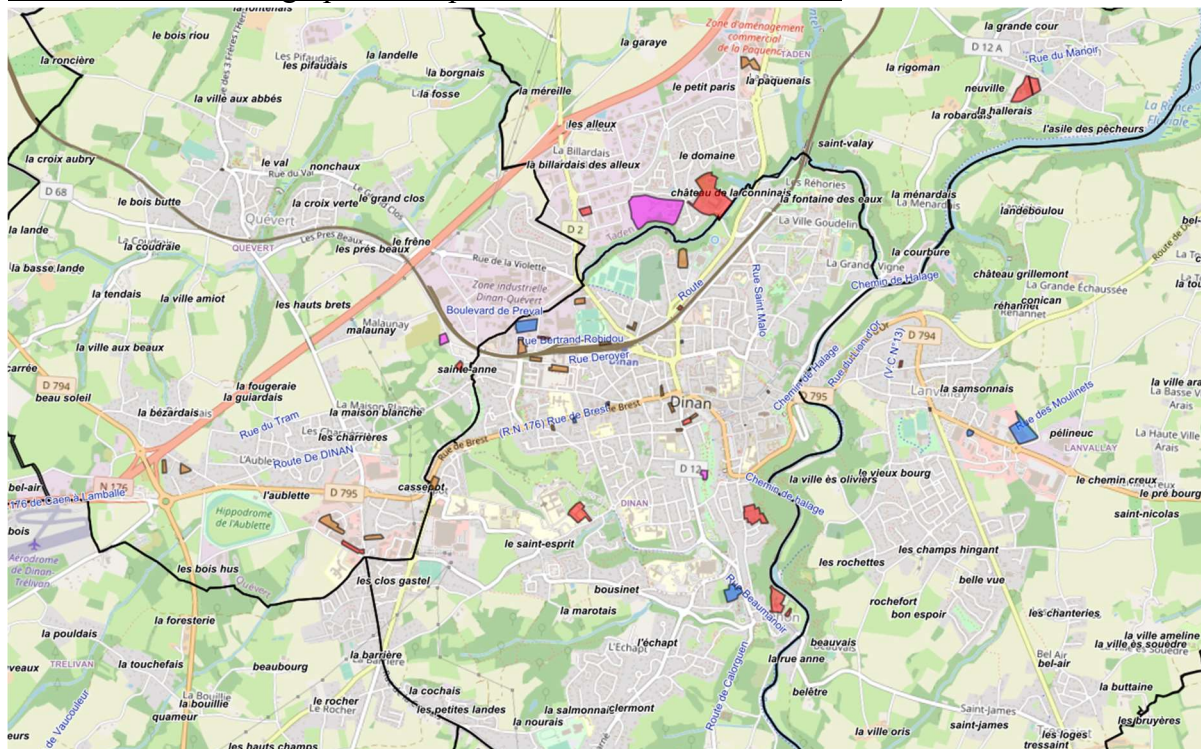


Lors de cette première mission, j'ai eu l'occasion de rédiger un grand nombre de pièces nécessaires lors d'une procédure de modification de droit commun comme par exemple : les notices de présentation des différents objets de modification, les demandes d'ouverture à l'urbanisation, les délibérations, le CCTP de l'évaluation environnementale, les nouvelles fiches des OAP, les justifications des choix réalisés ...

- La seconde mission quant à elle a vocation à reprendre l'Observatoire des friches existant afin de le mettre à jour, de le compléter grâce à un travail de recensement sur le terrain auprès des élus locaux. Dans un second temps, un travail de prospective sera mené sur les friches inventoriées (en vue notamment de la révision générale du PLUiH

qui sera entamée en Janvier 2024) afin d’y intégrer les objectifs du ZAN lorsqu’ils auront été déclinés dans le SCoT.

Extraction de la cartographie Vmap de l’Observatoire des friches



L’intérêt de ces deux missions aussi variées que complémentaires est que cela m’a permis dans un premier temps de réaliser un “travail de bureau” pour la rédaction des pièces de la modification du PLUiH, avant de poursuivre par un travail de terrain en rencontrant les acteurs locaux pour l’Observatoire des friches. Ces deux missions m’ont également permis de découvrir deux thématiques, de traiter deux sujets divers, ce qui est d’autant plus intéressant dans le cadre d’un stage.

Annexe n°8 : Observatoire des friches : exemple de la fiche de recensement de la Genetais, TADEN

Commune TADEN	Adresse LA GENETAIS
Zonage PLUI Upro	Source DINAN AGGLOMERATION
N° parcelle 22339000AH0039	Surface parcelle 49507
Surface bâti 5118	Nombre bâtiment 7
Type de document d'urbanisme PLUIH	Date d'approbation 27/02/2023
Nom du site	Statut Friche avec étude
Date d'identification	Date d'actualisation 25/08/2023
Type d'occupant Public	Catégorie Friche équipement
Occupation/Usage actuel	Occupation/Usage passé Ancien centre de vacance de la BNP
Année construction ancien 1974	Année construction récent
Intérêt urbain et paysager Moyen	Intérêt pour la renaturation Faible
Présence de bâtiment à valeur patrimoniale NON	Existence d'un projet NON
Suspicion de pollution/déconstruction OUI	Contraintes
Date mutation 17/04/2019	Etude en cours OUI
Type du propriétaire Public	Nom du propriétaire CA Dinan Agglomération
Tél. propriétaire	Mail propriétaire
Personne physique ou morale	Photo <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; display: flex; align-items: center;"> 📁 Aucun fichier disponible Ajouter... </div>
Observation	
<p>Démolition d'un bâtiment. Création d'un nouveau quartier aux formes urbaines variées. La trame viaire à été pensée pour intégrer le quartier à l'existant. Une étude urbaine à été menée sur ce secteur en même temps que celle réalisée sur le foyer des jeunes travailleurs de Dinan.</p>	