

Outil d'évaluation du potentiel de mutabilité des friches industrielles

La DDT des Ardennes a produit un outil permettant de pré-diagnostiquer rapidement une friche.

Ses objectifs étant d'appréhender le potentiel de mutabilité d'un site, d'évaluer ses contraintes, de déterminer quels usages futurs sont les plus compatibles et d'avoir une fiche-portrait synthétique où apparaissent les principales caractéristiques de la friche.

Principe

Cet outil est un logiciel, réalisé via le tableur Libre Office, conçu pour être ergonomique et être pris en main facilement. Pour une friche donnée, il s'agit de renseigner au mieux différents critères liés à l'état du site, à sa situation, à ses contraintes, etc. (cases en jaune dont certaines proposent une liste déroulante de réponses). Les données nécessaires sont trouvables en ligne, via les SIG et les bases de données disponibles, en effectuant une visite sur place et/ou en dialoguant avec les représentants de la collectivité où se situe le site (les différents critères sont détaillés au verso).

Analyse

Les étudiants de l'IATEUR de l'Université de Reims ont analysé l'outil, ils ont établi que 90 % des informations attendues sont accessibles en DDT sans avoir à se rendre sur les lieux. Ils ont également noté qu'il présente des ordres de grandeur sensiblement identiques quant aux futurs destinations du site avant et après être allé sur le terrain. Néanmoins, les indicateurs renseignés lors de cette visite influent sur le potentiel de mutabilité ; en effet, sur place, il est parfois possible de découvrir des contraintes indéterminables depuis le bureau.

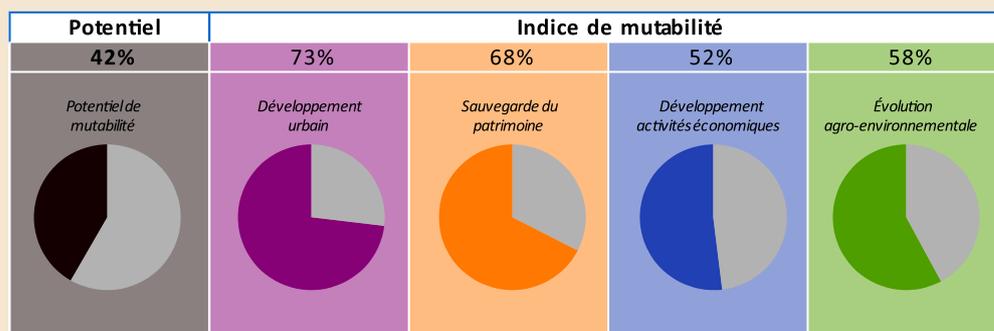
Résultats

L'outil n'a pas besoin d'être rempli de façon exhaustive pour afficher des résultats pertinents mais leur finesse dépend évidemment du nombre d'items renseignés.

Les réponses apportées à chaque critère sont pondérées puis sommées. Les résultats sont présentés sous la forme de diagrammes circulaires. Les valeurs indiquées sont à interpréter par l'utilisateur.

La première colonne fournit le potentiel de mutabilité : plus son résultat est positif, plus la réhabilitation de la friche devrait être aisée, le site étant soumis à moins de contraintes.

Les résultats des colonnes suivantes donnent une orientation de l'usage futur du site (développement urbain, sauvegarde du patrimoine, développement d'activités économiques, évolution agro-environnementale). Ils sont à comparer pour déduire quelle destination correspond le mieux aux caractéristiques de la friche. L'utilisateur devra bien entendu mettre en regard ces résultats face aux besoins de la collectivité pour proposer un usage futur cohérent.



Cet outil ne doit être utilisé que dans le but d'aider les collectivités à structurer leurs réflexions et de les orienter dans leur choix. Son utilisation se fait bien en amont d'un projet pour repérer les friches qui présentent le plus d'enjeu, celles qui ont le plus de potentiel. Les résultats de la fiche de diagnostic ne peuvent pas être livrés tels quels sans être expliqués, analysés et interprétés. Ils ne peuvent pas se substituer à une véritable étude, plus poussée, plus aboutie.

		Commentaires	Données / Sources
Site	Commune	<i>(pour info)</i>	
	↳ Taux de logements vacants	<i>Si la commune détient un taux de logements vacants très important, un projet urbain créateur de nouveaux logements ne semble pas très pertinent.</i>	INSEE
	Propriétaire	<i>Un projet de réhabilitation sera plus aisé à émerger si le foncier appartient déjà à une entité publique. Il aboutira plus rapidement sans procédures d'acquisition.</i>	Fichiers fonciers Référéntiel foncier public
	↳ Nom du propriétaire	<i>(pour info)</i>	Fichiers fonciers
	Emprise au sol du bâti	<i>Des locaux trop petits accueilleront plus difficilement de l'activité industrielle.</i>	Cadastre / Géoportail
	Surface de la parcelle	<i>Une parcelle de trop faible surface ne sera pas très favorable à l'émergence d'un projet urbain ou de création d'activité industrielle.</i>	Cadastre / Géoportail / Fichiers fonciers
	Nombre de bâtiments	<i>(pour info)</i>	Cadastre / Géoportail / Fichiers fonciers
	Terrain clôturé	<i>Un terrain clôt évite les visites inopportunes de la friche (squat, utilisation comme décharge sauvage, etc.) et favorise son maintien en l'état.</i>	Visite terrain ou GoogleStreetView
	État du bâti et infrastructure	<i>Une friche dont les bâtiments sont dans un état corrects de conservation sera plus aisément réhabilitable, notamment d'un point de vue financier.</i>	Visite terrain ou GoogleStreetView
	Terrain viabilisé	<i>Une friche desservie par les réseaux électriques, télécoms, AEP, assainissement, etc. sera moins coûteuse et plus facile à réhabiliter.</i>	Visite terrain
	Pollution	<i>La dépollution du site complexifiera la réappropriation du lieu. Cependant, la reprise d'une friche industrielle par une autre activité industrielle n'induit pas forcément une dépollution aussi exigeante qu'un changement de destination en logements, équipement public, etc.</i>	Listes ICPE, sites et sols pollués (UT Dreal) BASOL
	Nature de l'activité précédente	<i>Maintenir la destination d'origine de la friche lors de sa réhabilitation est plus aisé mais ne correspond pas forcément aux besoins actuels de la collectivité.</i>	Historique du site (connaissance, visite, inventaire du patrimoine industriel, BASIAS, etc.)
	Année de cessation	<i>Une réhabilitation tardive d'une friche pourra complexifier le projet. La reprise industrielle de locaux récemment désaffectés sera plus aisée.</i>	Historique du site (connaissance, inventaire du patrimoine industriel, BASIAS, BASOL, infogreffe.fr, societe.com, etc.)
Raison de la cessation	<i>(pour info)</i>	Connaissance, historique du site	
Situation	En centre-bourg / quartier	<i>Favorable pour la création d'un projet urbain.</i>	Carto / Visite
	↳ Besoin en densification	<i>L'emplacement de la friche peut s'avérer être une opportunité pour densifier le quartier ou le bourg (dent-creuse, parcelles spacieuses, etc.) → plutôt une thématique « habitat, logement »</i>	Carto / Visite
	↳ Besoin en redynamisation	<i>La réhabilitation de la friche peut présenter une opportunité, un enjeu ou un besoin pour redynamiser le quartier ou le bourg. (ex. possibilité d'installer un commerce en centre-bourg, aménagement d'un lieu de culture ou de tourisme) → plutôt une thématique « équipement, service, commerce »</i>	Situation géographique de la friche, historique du lieu, emplacement dans le quartier, visite
	↳ Besoin amélioration esthétique	<i>Possibilité d'une amélioration esthétique de l'image, de l'espace, du paysage, etc.</i>	Situation géographique de la friche, emplacement dans le quartier, visite, diagnostics paysagers, etc.
	↳ Besoin en espace vert	<i>La commune concernée peut être déficiente en matière d'espaces verts, la renaturation de la friche peut présenter une opportunité pour créer un tel espace.</i>	Vue aérienne / Visite / Connaissance
	Voie de desserte	<i>Certaines friches sont peu ou mal desservies et exigeront des travaux d'amélioration des voies d'accès.</i>	Carto / Visite
	Transport en commun	<i>La présence de transport en commun sera une plus-value pour la création d'un projet urbain.</i>	Visite du quartier Carto des lignes de TC
	Commerces à proximité	<i>La présence de commerces proches sera une plus-value pour la création d'un projet urbain.</i>	Visite du quartier / Carto
Équipements / services proches	<i>La présence d'équipements ou de services à proximité sera une plus-value pour créer un projet urbain.</i>	Visite du quartier / Carto	
Proximité voie d'eau	<i>La présence d'une voie d'eau à proximité du site pourra être un atout pour une reprise d'activités industrielles, celles-ci nécessitant souvent l'utilisation de l'eau dans leurs process.</i>	Visite du lieu / Carto	
Activité industrielle	Nature industrielle du site	<i>Favoriser un retour à l'activité.</i>	Historique du site
	↳ Remise sur le marché	<i>Indique la possibilité et la complexité d'un retour à l'activité sur la friche.</i>	État des lieux, connaissance du site.
	↳ Occupation du lieu	<i>L'occupation peut être un inconvénient si celle-ci détériore l'état du site (squat, entrepôt de polluants, décharge, etc.) A contrario, elle peut être un avantage si la nature de l'occupation permet l'entretien du site (expo temporaire, événementiel, stockage, partie du site encore en activité, etc.)</i>	État des lieux, connaissance du site, nature de l'occupation.
Réglementation	Document d'urbanisme	<i>(pour info)</i>	Tableau de suivi des documents d'urbanisme SuDocUH (! Dates mise à jour)
	↳ Zonage du PLU	<i>Selon le zonage et son règlement, la nature du projet de reconversion pourra être orienté (projet urbain, activités, etc.)</i>	Règlement du PLU
	↳ Zonage de la carte communale	<i>Le zonage indique la constructivité du site.</i>	Carte communale
	Présence d'une servitude	<i>L'absence de servitude d'utilité publique sur le site évite une contrainte supplémentaire à l'aménagement de la friche. Ne rien indiquer si la servitude est une zone inondable ou un périmètre de protection des monuments historiques, ces servitudes sont spécifiquement traitées par la suite !</i>	Cartographie des périmètres de servitude
	↳ Contrainte de la servitude	<i>Selon le type de servitude, celle-ci pourra être plus ou moins contraignante pour l'aménagement de la friche.</i>	Connaissance du site, connaissances réglementaires sur les différentes SUP
	Risque inondation	<i>Si le site se trouve en zone inondable, la mutabilité de la friche se voit très contrainte et sa reconversion devra se faire en conséquence.</i>	PPRI / Atlas zones inondables
	Risque technologiques	<i>Les industries classées SEVESO (seuil haut) doivent limiter l'exposition des populations riveraines aux conséquences d'un accident.</i>	PPRT
	Monument historique	<i>La friche en elle-même peut être inscrite ou classée au titre des monuments historiques, ou se situer dans un périmètre de protection des MH. Le projet devra recueillir l'avis et tenir compte des prescriptions de l'ABF.</i>	Atlas des patrimoines
Patrimoine	Paysage	<i>Il s'agit ici d'estimer la valeur paysagère du site (Dégradé, Banal / infra-ordinaire, Quotidien / ordinaire, Intéressant ou Remarquable).</i>	Appréciation lors de la visite du site et de son cadre / Diagnostic s'il existe
	Valeur architecturale	<i>Il s'agit ici d'estimer la valeur architecturale du site (Sans intérêt, Banal / infra-ordinaire, Ordinaire, Intérêt fort ou Exceptionnel).</i>	Appréciation au vu du bâti Diagnostic s'il existe
	Histoire sociale	<i>Il s'agit ici d'estimer l'histoire sociale du site (Sans intérêt, Banal / infra-ordinaire, Ordinaire, Intérêt fort ou Exceptionnel).</i>	Appréciation au vu de l'historique de la friche (issue de la littérature ou de rencontres)
Écosystème	Végétation	<i>Si la végétation a déjà commencé à se développer fortement sur le site, il mérite peut-être de le laisser se « reverdir ».</i>	Vue aérienne / Visite / Connaissance
	Zonage environnemental	<i>Il s'agit de vérifier si le site figure dans un secteur sur lequel s'applique une stratégie et/ou une réglementation de protection ou de conservation de la biodiversité.</i>	Inventaire National du Patrimoine Naturel / Cartographie Carmen
	Trame verte	<i>Il s'agit de constater si le site est situé dans un réservoir ou sur un corridor écologique (milieux boisés ou ouverts).</i>	TVB du schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
	Trame bleue	<i>Il s'agit de constater si le site est situé dans un réservoir ou sur un corridor écologique (milieux humides).</i>	TVB du schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
	Zone humide	<i>Il s'agit de constater si le site est situé dans une zone humide.</i>	SIG Dreal / Cartographie Carmen
Avenir	Existence d'une étude	<i>L'absence d'étude ou de réflexion sur la possibilité de réhabiliter le site est considérée comme négative car cela tend à prouver que la friche ne représente pas, à juste titre ou non, un enjeu pour la collectivité.</i>	Connaissances (par un élu, par la presse, etc.)
	↳ Nature du projet	<i>Indique la destination du projet qui s'impose suite aux réflexions déjà menées.</i>	Connaissances (par un élu, par la presse, etc.)
	↳ Stade d'avancement	<i>(pour info)</i>	Connaissances (par un élu, par la presse, etc.)
	↳ Maîtrise d'ouvrage	<i>(pour info)</i>	Connaissances (par un élu, par la presse, etc.)
	Gestion transitoire du site	<i>La gestion transitoire d'une friche est son utilisation temporaire ou son entretien en attendant sa réhabilitation. Elle permet la préservation de l'état du site.</i>	Visite du lieu Connaissance
	Besoins du territoire	<i>L'utilisation de la friche pourrait-elle répondre à un besoin connu du territoire ? (ex. : un bâtiment vide et en bon état en centre-bourg serait compatible avec la création d'un commerce.)</i>	Connaissances (par un élu, par la presse, etc.) Diagnostics existants
	Enjeu local en terme d'emplois	<i>La création d'activités est à mettre en avant, si possible, sur une friche située sur un territoire où la création d'emplois est un enjeu prioritaire.</i>	Connaissances (par un élu, par la presse, etc.) Diagnostics existants
	Sentiments des habitants	<i>Si la population a fait le deuil de l'activité de la friche, voire souhaite sa reconversion, la collectivité pourra entreprendre plus aisément une réhabilitation.</i>	Connaissances (par un élu, par la presse, les riverains, etc.)
	Volonté des élus locaux	<i>Réhabiliter une friche étant long, coûteux et complexe, il s'agit d'être face à des représentants de la collectivité volontaristes.</i>	Connaissances (par un élu, par la presse, les riverains, etc.)