

« Les friches dans les SCoT »

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure

Une friche : qu'est-ce que c'est ?

Plusieurs définitions existent pour définir une friche :

Selon le Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales, le mot a en premier lieu une utilisation agricole et désigne une « **terre vierge ou (le plus souvent) laissée à l'abandon** ».

Selon l'INSEE, la définition s'élargit et concerne également les « **espaces bâtis ou non, anciennement utilisés pour des activités industrielles, commerciales ou autres** ».

On peut ainsi classer les friches en 3 grandes catégories :



Les friches naturelles

Les friches naturelles désignent tout espace non-bâti laissé à l'abandon. On utilisera le terme de **friches agricoles** pour parler des espaces anciennement dédiés aux cultures et laissés à l'abandon.

Les friches industrielles

Les friches industrielles apparaissent lors de la cessation d'activité de certains sites ou entreprises.



Les friches urbaines

Les friches urbaines concernent d'anciennes habitations, bâtiments publics ou commerciaux en milieu urbain.

Quelle temporalité pour définir un site en friche ?

Pour l'INSEE, la friche « *est un espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales ou autres, abandonné depuis plus de 2 ans et de plus de 2 000 m²* » .

Pour l'EPFN (Etablissement Public Foncier de Normandie), il n'existe pas de notion de durée pour définir un site en friche, tout espace délaissé et sans usage entre dans le vocable de friches.

Nous retenons ici la définition de l'INSEE

Les enjeux du réinvestissement des friches

• **Maîtriser l'étalement urbain** en repensant la politique d'urbanisme et en s'inscrivant dans les stratégies territoriales de planification, en comblant les « dents creuses » présentes en milieu urbain, en encourageant un aménagement urbain plus compact ; en économisant la construction de nouvelles infrastructures (voiries, réseaux,...) en périphérie, en optimisant les temps de déplacement en transports et les conséquences sur l'environnement notamment.

• **Prévenir les risques pour la santé de l'homme et pour l'environnement** en limitant les impacts et les nuisances, en restaurant la qualité de l'environnement, en anticipant les effets du réchauffement climatique par la mise en place d'espace vert (en protection d'îlots de chaleur) et en limitant la consommation énergétique, tout en revitalisant les sites abandonnés et dégradés des milieux urbains.

• **Développer des projets stratégiques et emblématiques en milieu urbain** en profitant d'espaces souvent situés au cœur des zones urbaines pour favoriser le développement économique et social, en créant une dynamique locale autour des projets de réhabilitation, en améliorant l'image du territoire par le développement de nouveaux usages, pour profiter de l'aspect patrimonial de certaines friches (bâti ou espaces « naturels » remarquables) pour recréer une identité spécifique aux lieux et en faire des instruments d'attractivité et de valorisation territoriale.

La politique de reconversion des friches

« Rien ne se perd, rien ne se crée, tout se transforme. »

Antoine-Laurent de Lavoisier (1743-1794)

Quelques pistes pour mener à bien la reconversion des friches en milieu urbain :

Diagnostiquer	Se saisir d'outils existants	Établir un projet
<ul style="list-style-type: none">Réaliser un diagnostic qualitatif et quantitatif précis des friches urbaines (EPFN notamment)	<ul style="list-style-type: none">Réglementaires : SRADET, SCoT, PLU(i),Financiers : EPFN, FEDER, ADEME, contrat plan État/région,Fiscaux : taxe sur les friches commerciales.	<ul style="list-style-type: none">Gérer la reconversion au niveau intercommunal.Rechercher la plus grande adhésion possible des populations concernées (cohérence avec les attentes et les pratiques)Peut passer par une réutilisation temporaire.

Réfléchir à la reconversion des friches implique de s'inscrire dans une vision à moyen ou long terme. Pour que cette reconversion s'articule avec les aménagements existants et que l'ensemble des habitants du territoire se l'approprient, elle doit s'inscrire dans le projet global du territoire, en concertation avec l'ensemble des acteurs et des habitants.

Pour définir et mettre en œuvre une politique d'aménagement de l'espace, les décisions doivent porter non pas uniquement sur une réaffectation des surfaces mais sur une réflexion globale centrée sur l'articulation et le fonctionnement du territoire.



L'EPFN peut aider les collectivités territoriales à entreprendre une véritable reconquête des espaces abandonnés au cœur des villes françaises.

Le réinvestissement des friches urbaines constitue un premier élément de réponse au gaspillage de l'espace, à la surconsommation du foncier et à la préservation de l'environnement.

Le contenu du SCoT en matière de friches

Pour le SCoT la reconquête des friches apparaît comme une démarche de bon gestionnaire qui évite tout délaissement ou toute dépréciation des biens, tant publics que privés. En outre, cette réflexion peut permettre d'identifier des sites où, pour le cas des friches naturelles, la compensation demandée au titre du code de l'environnement serait envisageable (art L.122-1-1 code de l'environnement).

Chaque pièce constitutive du SCoT évoque les friches :

- Le **rapport de présentation (RP)** identifie les secteurs de friches urbaines, leurs enjeux notamment au regard de l'impact sur l'environnement,
- Le **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**, à travers le projet politique établi, se prononce sur les destinations des sites bâtis désaffectés,
- Le **document d'orientations et d'objectifs (DOO)**, document opposable, **peut** imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée ainsi que la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées (article L.141-9 du C.U.). Il définit également les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, (article L 141-5).

Le cas des friches industrielles polluées

La réglementation

- **La pollution des sols** ne relève pas d'un régime juridique unique, mais de plusieurs législations distinctes : la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, mais aussi les législations sur les déchets ou les eaux souterraines. (articles L. 511-1 et R. 512-66-1 R. 212-10, R. 212-11 et R. 212-18 du code de l'environnement)
- **Le pilotage** d'une telle opération nécessite de mobiliser les compétences techniques, tout en maintenant un portage politique fort. Le projet doit être guidé par les enjeux de développement local, social et urbain.

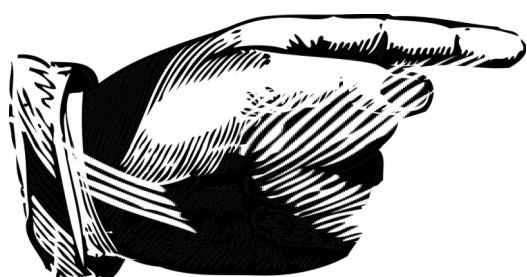
Le recensement

Deux bases de données recensent les sols pollués :

- **la base de données Basias** constitue un inventaire des anciens sites industriels et activités de service pouvant éventuellement être à l'origine de pollutions des sols. <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inventaire-historique-des-sites-industriels-et-activites-de-service-basias#/>
- **la base de données Basol** répertorie les sites faisant l'objet de mesures de gestion des sols pour prévenir les risques sur les personnes et l'environnement. <https://basol.developpement-durable.gouv.fr/>

Exemple dans l'Eure : prescriptions de SCoT

✓ « Privilégier les opérations de renouvellement urbain situées sur les friches (activités, habitat,...) avant toute construction en extension urbaine. »



Pour en savoir plus

- **Code de l'urbanisme** : L141-5, L141-9
- **Loi ENE** du 12 juillet 2010 (article 17)
- **Loi ALUR** du 24 mars 2014 (articles 129 26° et suivant)
- **AUCAM** : « Entre contraintes et potentiel de renouvellement urbain »
- **CESER Val-de-Loire** : « Requalification des friches urbaines, quelles perspectives en région centre-Val-de-Loire »
- **Référent SPRAT/PAT**
ddtm-sprat-pat@eure.gouv.fr