



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



direction
régionale
de l'Équipement
Picardie

Les

études de la DRE

Numéro 35. lundi 13 février 2006

A
M
E
N
A
G
E
M
E
N
T

ACTUALISATION ET MISE EN VALEUR DE L'INVENTAIRE DES FRICHES DE LA SOMME

L'observation des friches d'activité en Picardie a été mis en place par la DRE en 1999. Après l'actualisation réalisée pour le département de l'Oise en 2002 et pour celui de l'Aisne en 2004, la mise à jour de l'inventaire a été effectuée pour le département de la Somme en 2005. Les évolutions enregistrées dans le département de la Somme reflètent les mutations et les restructurations économiques. Surtout, la nature même de ces sites dont la situation reste souvent inchangée après plusieurs années d'inoccupation, leur concentration sur des zones bien délimitées ou, au contraire, leur dispersion, amènent à une prise de conscience et à l'engagement de réflexions nécessaires pour répondre aux enjeux de renouvellement urbain et d'économie de l'espace.

FORTE ROTATION ENTRE 1999 ET 2005

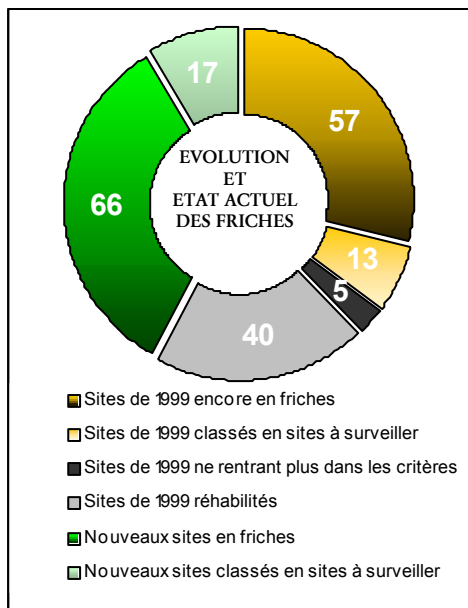
Sur les 115 sites recensés en 1999, 40 friches ont été requalifiées ou sont en passe de l'être. Il s'agit d'un tiers des sites dénombrés en 1999 qui ont ou qui vont trouver de nouvelles destinations, parfois fort éloignées des activités initiales.

Quelques exemples illustrent la diversité des sites concernés dans la Somme par ces réhabilitations :

- dans le quartier de la Hotoie à Amiens, la création de logements sociaux sur le site d'une ancienne teinturerie,
- la zone du Grand Marais à Amiens, ancienne décharge publique, qui, après dépollution, est devenue un parc de sports et de loisirs en plein air,
- la caserne Friand à Amiens réaménagée pour accueillir une mixité d'utilisations : activité tertiaire, logements,
- une station conchylicole (Gebasom) à Favières complètement réaménagée pour accueillir une aire de détente, une piste cyclable et piétonne,

- une gendarmerie à Villers-Bretonneux réhabilitée en logement HLM.

En résumé, 35% des friches réhabilitées ont permis la production de logements, 28% l'implantation de nouvelles entreprises, les autres réhabilitations visant l'équipement public ou l'aménagement d'espaces publics.



Au total, l'inventaire, version 2005, compte 123 friches et 30 sites à surveiller.

APPROCHE PAR CRITERES CROISES

↳ la superficie :

La superficie est un premier critère pour prendre la pleine mesure de la problématique des sites en état d'abandon. Les friches et les sites à surveiller du département de la Somme représentent 274 hectares. Près des deux tiers de ceux-ci ne dépassent pas

REPERES METHODOLOGIQUES

Le recensement sur les friches d'activité de 2005 est plus exhaustif que celui de 1999

Le démarrage ex nihilo de l'inventaire en 1999 expliquait notamment l'absence de données pour des communes comme, par exemple, Albert ou Abbeville.

La mise à jour de 2005 a remédié à ces lacunes importantes. En effet, le questionnaire d'enquête envoyé à chaque mairie du département a totalisé un pourcentage de réponse de 71%. Ce pourcentage est satisfaisant dans la mesure où les communes sont conscientes de l'intérêt d'une prise en compte de « leurs » friches. Vu l'organisation générale de l'enquête (relances, etc.), on peut aussi supposer que celles qui n'ont pas répondu n'avaient, par conséquent, pas de friches à signaler.

Pour les communes les plus importantes, des contacts directs du bureau d'études avec les responsables locaux ont permis tout à la fois de mieux cibler le contexte dans lequel se situaient les sites signalés, de décrire toutes leurs caractéristiques et, enfin, de faire mention des éventuels projets de réhabilitation.

Pour les autres communes, l'information a été fournie sur la base d'un questionnaire simplifié et renseigné par le maire ou le secrétaire de mairie voire par les responsables de structures intercommunales. En cas de besoin, les premières données fournies ont été complétées par des réponses ultérieures.

Le recensement sur les friches d'activité de 2005 anticipe davantage que celui de 1999

L'attention s'est portée également sur les sites à surveiller car la définition de la friche d'activité semblait trop limitative aux acteurs pour évaluer l'enjeu réel de reconversion sur le département.

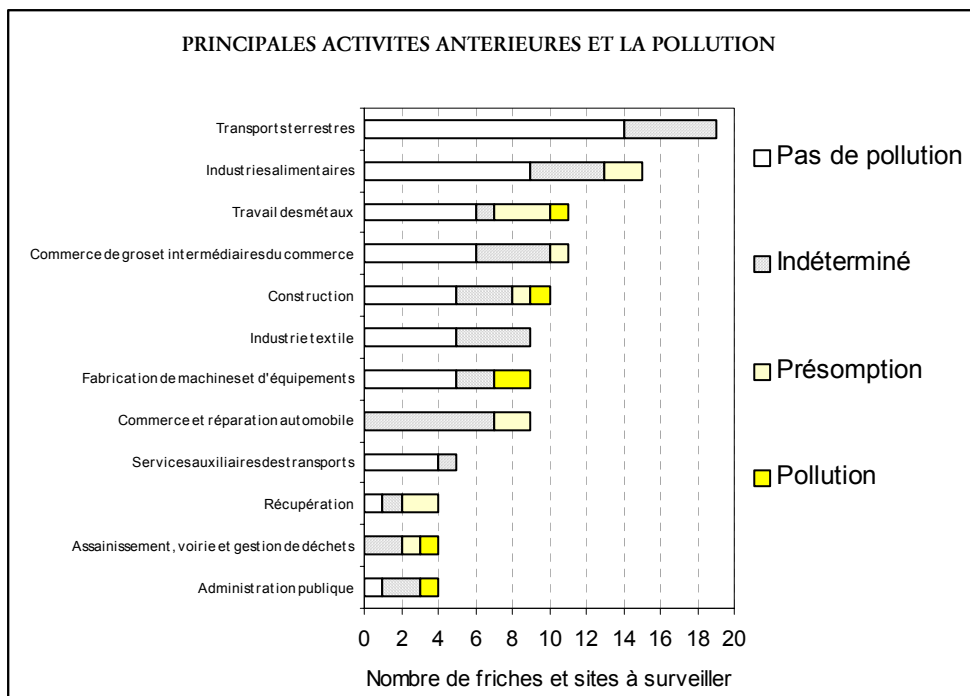
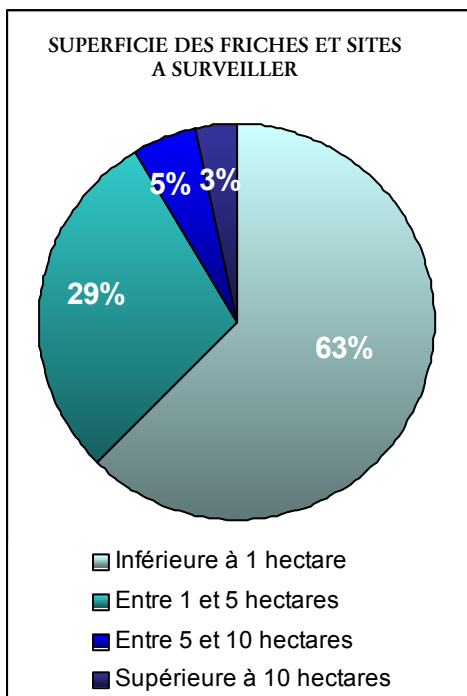
Il a donc été convenu d'avoir une conception élargie de ce phénomène en faisant apparaître, dans l'inventaire, des sites qui présentent depuis relativement peu de temps un ou plusieurs handicaps.

Il s'agit d'obstacles liés à la présence d'activité(s) ou d'occupation(s) résiduelle(s), à l'existence de pollution ou bien encore à leur état de délabrement etc. La situation particulière de ces sites augure, en effet, de difficultés quant à leur reconversion.

DEFINITION

*Définition de la friche d'activité au sens de l'OFAP :

« Une friche est un espace bâti ou non anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales, ferroviaires ou militaires, désormais vacant depuis plus de deux ans voire largement sous-utilisé, de plus de 300 m² »



une superficie d'un hectare. Les sites ayant les emprises les plus étendues sont les suivants : usine Flodor (10 ha) à Flaucourt, Société des Sucreries du Marquenterre (16 ha) à Rue, ATAC (11 ha) et le Champ du Pendu (18 ha) à Amiens, l'emprise SNCF (10 ha) à Péronne et La Serre (29 ha) à Chipilly.

↳ les dernières activités et leurs caractéristiques :

Les **transports terrestres** et les industries **agro-alimentaires** sont majoritaires en nombre de sites (19 et 15) et en surface occupée. Elles totalisent 94 hectares soit 47 hectares pour chaque grand type d'activité. **L'assainissement** et la gestion des **déchets**, avec un total cumulé de 25 hectares, se signalent par la superficie totale occupée. Viennent ensuite le **travail de métaux** et, surtout, le **commerce de gros et les intermédiaires de commerce**, cette dernière activité occupant une surface de 17 hectares.

On sait que près de la moitié des sites (46%) ne sont pas pollués. Cependant, il est à noter que pour **25 sites (16%)** une **pollution** ou une **présomption** de pollution existent.

↳ les sites et leur environnement :

Une première indication sur l'environnement des sites recensés est la situation par rapport à l'aménagement spatial des **91 communes** concernées. On relève que **41% de ces communes** disposent d'un **document d'urbanisme opposable** contre 19% de couverture au niveau

départemental, ce qui souligne une **volonté plus marquée de maîtriser le foncier à long terme** pour ces 91 communes.

A la lecture de ces documents, on se rend compte que la majorité des sites se situe dans **une zone urbaine à vocation économique**. On rencontre aussi beaucoup de friches **en extension du centre ancien de la ville** avec une densité moyenne. L'utilisation du sol y est à usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerces, d'artisanat, d'activités non nuisantes, de bureaux, de services et de stationnement de véhicule.

Tous les sites sont accessibles par la route et près des trois quarts (73%) le sont uniquement par ce mode. Seuls 5% des sites sont accessibles à la fois par la route, la voie ferrée et la voie d'eau.

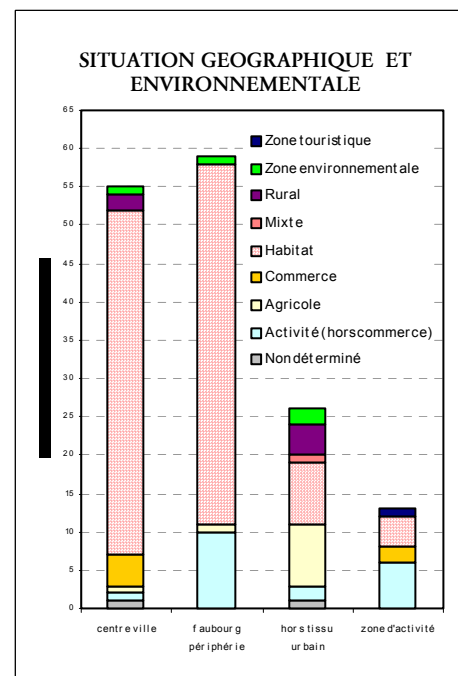
↳ l'état de dégradation des sites :

Plus des **trois quarts (78%)** des sites sont bâtis. Les sites avec du bâti intègrent **un seul bâtiment dans 42% des cas**. On note ensuite une forte proportion de sites comprenant entre deux et trois bâtiments : 38 % des sites bâtis sont dans ce cas. **Les trois quarts des sites (76%)** sont en **état moyen ou dégradés**. Seuls 10% des sites sont en ruine, avec des proportions très variables en fonction des territoires du département.

LA MUTABILITE DES FRICHES D'ACTIVITES

↳ l'analyse de la mutabilité :

L'analyse de la mutabilité est un exercice normatif qui porte sur les 123 friches d'activités recensées en 2005.



PILOTAGE

Maître d'ouvrage : DDE de la Somme

Pilotage : DRE Picardie / SPAT - Olga Cortizo et Antoine Morell

Comité de pilotage : DDE de la Somme, DRIRE, DIREN, CCI Amiens, CCI Abbeville, CCI Péronne, Comité d'Expansion de la Somme, Direction régionale de la SNCF et Amiens Métropole.

Prestataire : SPIRE - Guillemette Lescure, Myriam Copin et Emmanuel Schaller

Date de réalisation : 2004-2005

Date de diffusion : février 2006

Les friches sont réparties tout d'abord en trois grands types - **terrains mutés**, **terrains mutables** et **terrains évolutifs** - de manière à déterminer les potentialités de requalification des sites par territoires.

Il s'agit d'orientations qui supposeraient des investigations plus poussées sur chacun des sites pour préciser leurs modalités de reconversion au cas par cas.

Ici, on retiendra simplement que la maîtrise foncière et l'absence de données négatives par rapport au foncier sont des facteurs propices pour une réappropriation rapide. A l'inverse, un bâti en mauvais état ou la présence de pollution rend la reconversion plus difficile.

C'est dans le **Grand Amiénois** que les **terrains mutés** sont les **plus importants**, particulièrement à Amiens Métropole, ce qui révèle une forte volonté de renouvellement urbain des collectivités de ce secteur. Ces terrains mutés représentent une superficie de plus de 61 hectares.

Le **Santerre Haute-Somme** et, en particulier, le territoire à l'est de la Somme présente la particularité de

regrouper la majeure partie des **terrains mutables**, soit 5 sur 7, sur une superficie de 14 hectares.

Les **terrains évolutifs** sont eux majoritairement présents dans le **Grand Amiénois** (42 sites, 62 hectares) ce qui indique un fort potentiel foncier en renouvellement urbain nécessitant des actions de la part des collectivités.

➔ **la comparaison de l'offre potentielle et des consommations foncières :**

Une confrontation entre l'offre foncière issue de friches et la demande



Bricard à Friville-Escarbotin - photo SPIRE



Le stand de tir à l'arc à Amiens - photo SPIRE



Férinox à Rosières-en-Santerre - photo SPIRE

DEFINITIONS

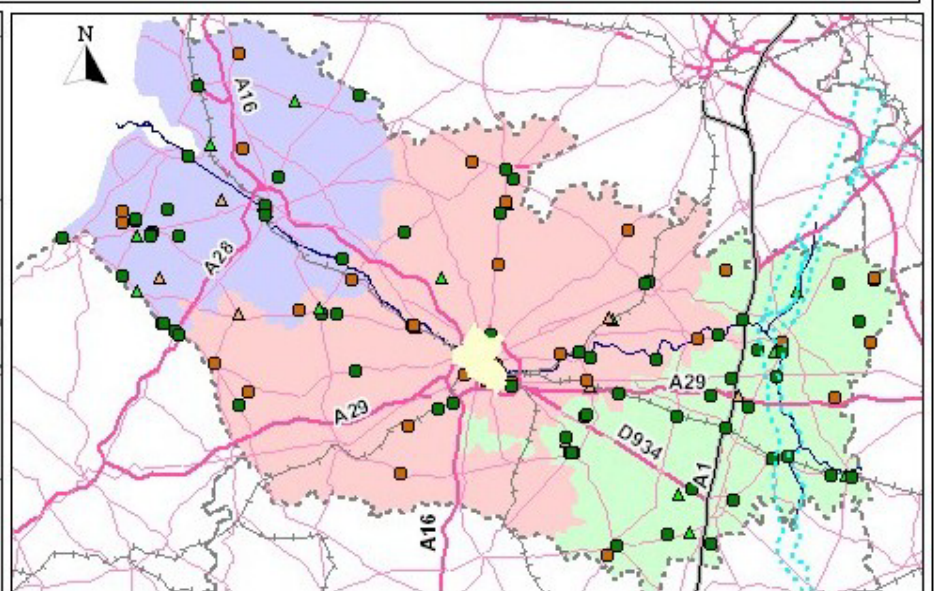
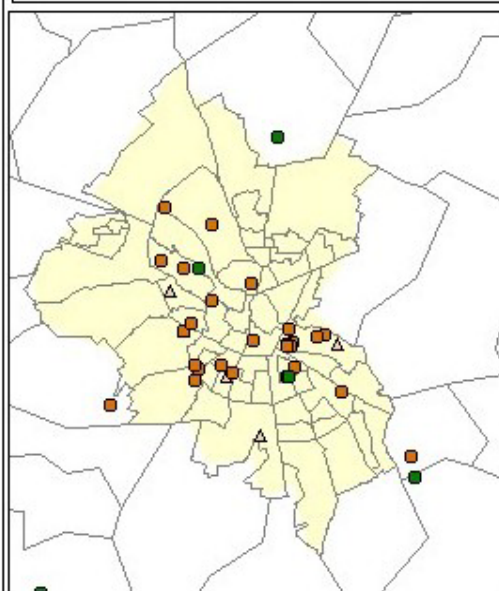
Les **terrains mutés** sont constitués de tous les sites étant passés sous propriété publique, c'est-à-dire les friches appartenant aux collectivités locales, à l'Etat et aux Chambres de Commerce et d'Industrie.

Les **terrains mutables** sont tous les sites non bâtis et présentant un état général satisfaisant car il s'agit d'assiettes facilement mobilisables parce que leurs caractéristiques physiques les rendent aisément transformables.

Les **terrains évolutifs** sont les terrains qui pourraient être maîtrisés pour du recyclage foncier, mais pour lesquels il existe des incertitudes (pollution, bâtiments dégradés, friches désaffectées depuis plus de 10 ans).

POSITIONNEMENT DES FRICHES D' ACTIVITÉS ET SITES À SURVEILLER PAR RAPPORT AUX PROJETS ET À L' AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- Sites de 1999 encore en friches (57)
 - ▲ Sites de 1999 classés en sites à surveiller (13)
 - Nouveaux sites en friches (66)
 - ▲ Nouveaux sites classés en site à surveiller (17)
- Grand Amiénois
 - Picardie Maritime
 - Santerre Haute-Somme
 - Fuseau de l'étude sur le Canal à grand gabarit Seine-Nord
 - Ville d' Amiens



de terrain qui s'exprime annuellement permet de distinguer la plus ou moins grande **capacité** des territoires à **agir sur leur patrimoine dégradé**.

La demande de terrain est établie à partir des chiffres constatés en matière de création de logements et de locaux d'activités sur les 10 dernières années. Il s'agit d'une **moyenne** sur la période 1994 - 2004 qui exprime un plus ou moins grand dynamisme du secteur du bâtiment selon le territoire examiné. Pour simplifier, le tableau ci-contre se cantonne à faire l'examen de la situation au niveau des interterritoires, une étude plus précise étant bien sûr possible.

La plus ou moins forte attractivité et pression foncière découlant de cette demande peuvent donc être perçues, dans une certaine mesure, comme des **facteurs qui favorisent ou qui, au contraire, freinent la reconversion des friches d'activités**.

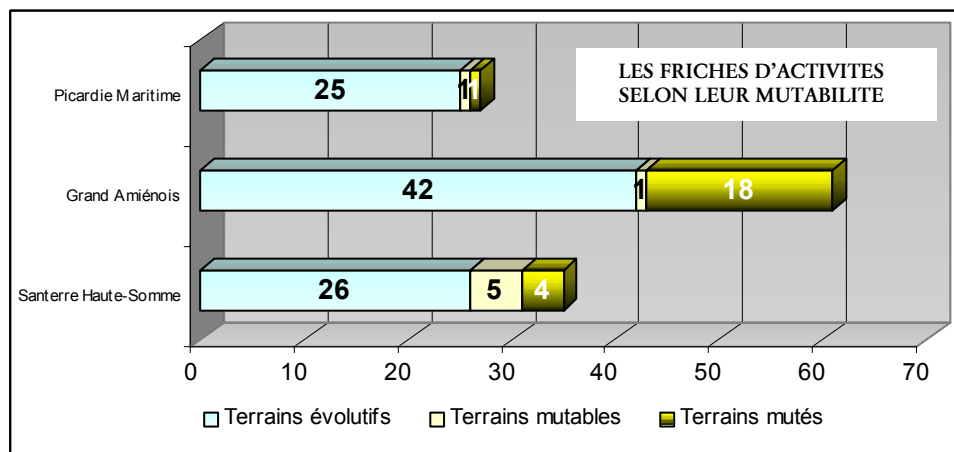
A partir de cette première analyse très synthétique, **quatre catégories** de territoires ont pu être détaillées ci-contre avec, pour chacune d'entre elles, des orientations possibles.

LES AIDES ET LES FINANCEMENTS POSSIBLES

La reconversion d'une friche d'activité suppose souvent une prise en charge par une collectivité publique. Elle s'inscrit dans un calendrier dont le point de départ est une étude de projet urbain et le point ultime la livraison des travaux sur le bâti et les abords. Pour aider le maître d'ouvrage à définir son projet et le mener à bien, des aides peuvent être attribuées tout au long de l'avancement de l'opération de réhabilitation.

Ces aides sont ciblées : le **FNADT** et le **FEDER*** viendront appuyer des projets de développement économique et d'aménagement de l'espace urbain, les aides au titre de l'**Action Foncière** et de **Rénovation Urbaine** pourront, au cas par cas, aider au montage d'une opération dont le volet habitat est important voire essentiel. Dans d'autres cas plus restrictifs, le **FRED** pourra intervenir pour les anciennes casernes militaires. Enfin, l'**ADEME** pourra être sollicitée pour les cas de sites dits « orphelins » lorsque le site est pollué.

* les disponibilités en crédits sont cependant très limitées



FRICHES ET FRICHES MUTEES ET MUTABLES : EQUIVALENT EN NOMBRE D'ANNEES DE CONSOMMATION FONCIERE

Inter-territoire concerné :	Superficie en friches	dont superficie en friches mutées et mutables	Consommation foncière théorique annuelle en logements	Consommation foncière théorique annuelle en activités	Consommation foncière théorique annuelle totale	Friches : équivalent en nombre d'années de consommation foncière	Friches mutées et mutables : équivalent en nombre d'années de consommation foncière
Picardie Maritime	61	2	72	15	87	0,70	0,02
Grand Amiénois	139	61	82	37	119	1,17	0,51
Santerre Haute Somme	73	21	26	19	45	1,62	0,47
Total	273	84	180	71	251	1,09	0,33

CLASSIFICATION DES TERRITOIRES EN FONCTION DE LEUR ATTRACTIVITE ET DU STOCK POTENTIEL DE FRICHES

CLASSE DEFINIE	TERRITOIRE CONCERNE	ORIENTATION PUBLIQUE
Fort potentiel en friches cumulé avec une pression foncière et immobilière	cas exclusif d'Amiens Métropole	Ce cas est intéressant en termes de renouvellement urbain et les collectivités concernées ont d'ailleurs pleinement pris conscience, au vu des 19 reconversions depuis 1999 sur ce territoire, des enjeux liés aux friches
Potentiel peu important de friches conjugué à une consommation foncière faible	Bocage Trois Vallées et agglomération abbevoilloise	Le cas souligne l'intérêt d'une action publique vers le renouvellement urbain plutôt que vers l'extension urbaine
Surface disponible en friche faible avec une forte consommation foncière	Ponthieu-Marquenterre, Somme Sud-Ouest, Vimeu, Pays du Trait Vert, Pays des Vals d'Authie, Nièvre et Somme	Ce cas est favorable à la mutation vu la mobilisation forte du foncier, sous réserve cependant, que la puissance publique incite à une requalification de l'existant. En effet, les friches dans ces secteurs sont rarement mutées ou mutables mais plutôt mobilisables à plus long terme (terrains évolutifs)
Surface de friches importante mais faible consommation foncière	Est de la Somme et Pays d'Ancre	Ce cas est plutôt défavorable car le risque est de voir perdurer les friches sur un territoire moins dynamique sur le plan des consommations foncières. Les actions peuvent viser à privilégier les requalifications de friches lorsqu'elles peuvent répondre à des besoins et à favoriser une politique de pré-verdissement en solution d'attente.



ABBREVIATIONS... ABBREVIATIONS... ABBREVIATIONS...

- ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie
- BRGM : Bureau des Recherches Géologiques et Minières
- CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
- CETE : Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement
- DDE : Direction Départementale de l'Equipement
- DIREN : Direction Régionale de l'Environnement
- DRE : Direction Régionale de l'Equipement
- DRIRE : Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement
- FRED : Fonds Européen de Développement Régional
- FNADT : Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire
- FRED : Fonds de Restructuration de la Défense
- SGAR : Secrétariat Général pour les Affaires Régionales
- SNCF : Société Nationale des Chemins de Fer
- SHCF : Service Habitat Construction Foncier
- SPAT : Service Prospective Aménagement et Transports

Les études de la DRE

Directeur de la publication :
Michèle JOIGNY

Réalisation - impression : DRE Picardie
Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2006
ISSN n° 1633-1559
56, rue Jules Barni
80040 Amiens Cedex 1
téléphone : 03 22 82 25 00
télécopie : 03 22 91 73 77
mél : dre-picardie@equipement.gouv.fr

Contact :
DRE service prospective aménagement transports
Antoine MORELL ou Olga CORTIZO
03-22-82-25-82 / 03.22.82.25.86
prenom.nom@equipement.gouv.fr

Point d'entrée pour les aides :
SGAR
6, rue Debray 80020 AMIENS CEDEX
03 22 33 84 11
sgar@picardie.pref.gouv.fr