



Observer' Vallées

LA LETTRE de l'observatoire de Oise-les-Vallées

n°15

avril 2022



Les friches d'activités dans les vallées de l'Oise

les identifier pour les reconvertir

Si la loi Climat et Résilience publiée au journal officiel le 24 août 2021 encourage la reconversion des friches pour contribuer au Zéro Artificialisation Nette (ZAN), les territoires des vallées de l'Oise n'ont pas attendu ces mesures pour revaloriser leurs friches militaires et industrielles. C'est le cas, par exemple, à Compiègne, à Creil, à Saint-Leu d'Esserent...

Leur reconquête est essentielle pour répondre aux enjeux de revitalisation urbaine et de moindre consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Toutefois, de nombreuses friches d'activités subsistent, souvent polluées.

Pour pouvoir être réinvesties, les friches doivent d'abord être inventoriées. Leurs potentialités, contraintes et besoins auxquels elles peuvent répondre doivent également être analysés.

C'est ce à quoi Oise-les-Vallées s'attelle depuis 2020, un travail qui s'est concrétisé par un Atlas pour chaque intercommunalité partenaire de l'Agence d'urbanisme.



Bonne lecture

Philippe MARINI

Président. - Maire de Compiègne

Jean-Claude VILLEMAIN

1^{er} vice-Président. - Maire de Creil

L'ATLAS DES FRICHES D'ACTIVITÉS de Oise-les-Vallées

Un premier état des lieux, site par site



QU'EST-CE QU'UNE FRICHE ?

Définition des friches inscrite à l'article L. 111-26 du Code de l'urbanisme par la loi Climat et résilience

« (...) 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. (...) ».

LES FRICHES D'ACTIVITÉS RETENUES DANS L'ATLAS

Une superficie d'au moins 300 m²
Une vacance depuis 5 ans au moins

L'Agence d'urbanisme Oise-les-Vallées a choisi de travailler à partir des fichiers fonciers pour localiser les friches d'activités d'au moins 300 m² et vacantes depuis au moins 5 ans. Cet atlas se veut exhaustif ; cependant la méthode de recensement par les fichiers fonciers peut être imparfaite. La connaissance de terrain permet donc de le compléter au besoin.

Par ailleurs, la géolocalisation précise des sites permet de déterminer la présence de contraintes environnementales, telles que la localisation en zones sensibles et vulnérables, soit PPRI (inondable), humide, Natura 2000, ZNIEFF 1 ou 2 (les cumuls étant possibles). Le zonage du PLU donne également une indication pour sa vocation future envisagée.

EXTRAIT DE L'ATLAS DES FRICHES D'ACTIVITÉS DE L'AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION DE COMPIÈGNE, réalisé en 2021.

100 friches d'activités identifiées le long des vallées de l'Oise ⁽¹⁾

Estimation du potentiel de mutabilité : l'expertise de l'Agence d'urbanisme

L'Atlas propose un « potentiel de mutabilité » estimé à travers un indice, calculé après pondération des données préalablement renseignées sur chaque friche : soit négative pour les contraintes, soit positive pour les éventuels atouts.

Plus le résultat de l'indice est proche de 100%, plus la réhabilitation du site devrait être aisée, le site étant soumis à moins de contraintes et/ou répondant à davantage d'enjeux économiques ou urbains. Le calcul de cet indice permet également de déduire les vocations privilégiées. Parmi celles-ci : soit projet urbain, à dominante habitat (logements, équipements publics, etc.), qui peut intégrer des entreprises du secteur tertiaire (services, commerces) ; soit projet économique (industrie principalement) ; soit projet de « verdissement » : évolution agro-environnementale avec mise en valeur paysagère, renaturation, phyto-remédiation ou énergie renouvelable.

AVERTISSEMENT

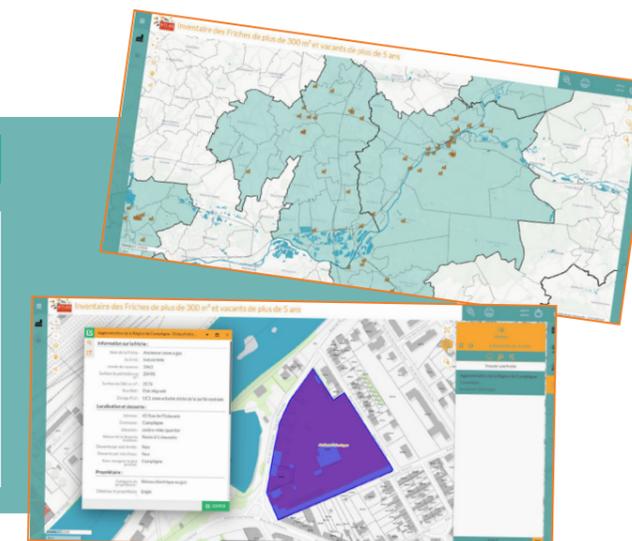
Le « potentiel de mutabilité » résulte donc d'un croisement d'informations et d'une première appréciation technique. Son intérêt est de dépasser le simple inventaire de renseignements « factuels » sur les sites et d'élargir l'approche sur les perspectives d'évolution de la friche. Toutefois, la notion de « mutabilité » en tant que telle pourra être discutée collectivement, modifiée ou encore abandonnée si elle n'est pas considérée comme pertinente.

A noter : aucune fiche de cet atlas ne remplacera une étude spécifique sur les potentiels de reconversion d'une friche. Ce type d'étude a été mené à l'Agence d'urbanisme sur certaines intercommunalités. Contacter Oise-les-Vallées pour plus d'informations.

D'un document papier à une application interactive

Dans le cadre du portail de connaissances des vallées de l'Oise, webSIGoval, l'Agence d'urbanisme souhaite transposer cet Atlas, imaginé dans un premier temps comme un document papier, sur son site internet via une carte interactive.

Cette application permettra aux partenaires de l'Agence une consultation simplifiée des informations concernant ces friches d'activités.



ORGANISATION CONTENU DES FICHES POUR CHAQUE SITE

- Des indicateurs statistiques
- Des zonages réglementaires
- Des informations relevées sur le terrain
- Ainsi que des appréciations croisées sur le potentiel et les vocations futures qui pourraient être envisagées

Éléments d'identité :

- Adresse
- Surface du terrain, des bâtiments
- Propriétaire du site et type (public / privé)
- Année de vacance

Éléments d'appréciation :

- Environnement urbain, accessibilité depuis des axes routiers, ferrés, fluviaux et haut débit numérique
- Etat des bâtiments
- Intérêt architectural
- Potentiel de mutabilité

Contexte environnemental, réglementaire et servitudes :

- Zonage PLU
- Localisation ou non en zones PPRI (inondable), en zone humide
- Présence de zone Natura 2000, ZNIEFF 1 ou 2
- Éléments historiques de l'activité industrielle (Basias)
- Etat de la pollution présente (Basol)
- Présence ou non d'une installation classée (ICPE)

Contact :
Barbara DASILVA SANTOS
barbara.dasilvasantos@oiselavallee.org

Célia OULD-SAID
celia.ouldsaid@oiselavallee.org

Pour aller plus loin
Retrouvez l'ensemble des Atlas réalisés par l'Agence sur www.oiselavallee.org

(1) Chiffre établi au moment de la publication de cet observatoire Vallées, d'après le travail mené par l'Agence d'urbanisme sur le territoire de l'Agglomération de la Région de Compiègne, du Syndicat Mixte du Bassin Creillois et des Vallées Brethoise, de la CC des Deux Vallées, de la CC de la Plaine d'Estrées

PAROLES D'EXPERT



Célia OULD-SAID

géomaticienne – gestionnaire de bases de données
à Oise-les-Vallées, en charge de l'inventaire des friches

Quelle est l'origine de l'inventaire des friches ?

L'enjeu de la limitation de l'artificialisation des sols n'est pas nouveau, mais il s'est récemment renforcé, avec la loi Climat et Résilience. En 2020, alors que cette loi était « en gestation », Oise-les-Vallées a trouvé pertinent d'améliorer sa connaissance des friches, pour en estimer le potentiel, alimenter les travaux de planification et les réflexions locales. Compte tenu de l'héritage industriel des vallées de l'Oise, nous avons ciblé spécifiquement les friches d'activités.

De quoi es-tu partie ?

Existait-il une méthode sur laquelle t'appuyer ?

On ne peut pas dire qu'il existe de méthode ou de « démarche-modèle », ni dans le territoire, ni au niveau national. Il existe un ensemble de bases de données. La recherche et l'exploration de ces bases ont constitué le premier travail de défrichage, si je peux faire ce jeu de mot.

Ensuite, comment as-tu procédé ?

J'ai procédé par étape : tout d'abord, par croisement des bases de données nationales, disponibles sur la Plateforme Géorisques, qui renseignent sur l'historique de l'activité industrielle, les risques industriels, les installations classées, les sites pollués. J'ai complété avec les Fichiers fonciers, les bases de données sur les permis de construire, les permis de démolir et sur les entreprises. Après cette exploration et une réunion de travail avec la DDT, nous avons retenu les friches de 300 m² minimum et non affectées depuis 5 ans. J'ai alors abouti à une première sélection de sites... beaucoup de sites ! Puis, il y a eu une étape essentielle, l'étape de tri, site par site, qui a consisté en une vérification sur l'orthophoto, puis une visite sur le terrain, aboutissant à une nouvelle sélection. Une fois ce tri fait, chaque site a été complété par des informations liées aux contraintes ou richesses environnementales : aléas inondation, protections et zonages environnementaux. C'est donc un travail rigoureux, mais il est expérimental. Et à ce stade, il n'y a pas à proprement parler d'automatisation possible. D'ailleurs, le repérage de terrain est indispensable. La méthode reste à construire collectivement, entre tous les partenaires, sur la base des premières explorations de Oise-les-Vallées.

(2) <https://www.ecologie.gouv.fr/>

« Dans le cadre du plan de relance, le Gouvernement a déployé un fonds pour financer des opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé. Le Premier ministre a lancé une 3^e édition de l'appel à projet fonds friches dotée de 100 M€ ce 15 février. »

Et pourquoi des Atlas ?

L'Atlas représente pour nous un moyen de valoriser ce travail de fourmi et surtout de partager l'information, afin qu'elle soit utile à nos partenaires ! Un rendu clair, agréable à lire, site par site, est préférable à un immense tableau codé, croyez-moi ! C'est une matière qui permet la discussion. Un atlas a été produit pour l'Agglomération de la Région de Compiègne, le Syndicat Mixte du Bassin Creillois et des Vallées Brethoise, la CC des Deux Vallées, la CC de la Plaine d'Estrées, des échanges sont en cours avec ces territoires sur l'inventaire des friches. Il est important que l'information soit partagée par nos élus, qui pourront peut-être mobiliser le fonds Friches pour leurs projets de reconversion de friches.⁽²⁾

As-tu quelques précisions à apporter sur les informations proposées dans ces atlas ?

Oui, je souhaiterais préciser qu'en plus des informations issues des bases de données citées plus haut, l'atlas propose aussi pour chaque site des éléments d'appréciation sur la qualité architecturale, sur le « potentiel de mutabilité » et sur la vocation préférentielle de l'éventuelle future réhabilitation (économique, habitat, verdissement...), en fonction des caractéristiques du site et de son environnement. Ces appréciations pourront être confortées ou au contraire, discutées, et modifiées. Tout ce travail est évolutif.

D'ailleurs, comment comptez-vous faire vivre cet inventaire ?

Nous allons partager notre travail avec nos partenaires, faire évoluer l'outil ensemble, sur sa méthode, son contenu. Nous comptons nous appuyer sur notre outil en ligne, le webSIGoval, pour créer un portail interactif des friches, sur lequel nos partenaires pourront avoir la main, pour consulter et surtout faire des modifications, en fonction des évolutions des sites. Enfin, nous ne manquerons pas de verser notre inventaire sur la plateforme nationale Cartofriche du Cerema, qui est alimentée aussi par les observatoires locaux. A suivre dans le temps !



Directrice de la publication :
Pascale POUPINOT

Rédaction : Laurence BIVILLE,
Isabelle LASTERNAS, Marieke MAAMES

Conception - Réalisation :

Virginie MORIN-MAUBOUSSIN

N° ISSN : 1760-1215

crédit photos (hors crédit spécifique) :
©Oise-les-Vallées