

Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême Mise en place d'un "Plan Friches"

Contexte et enjeux

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême couvre un territoire de 643 km² avec 141 000 habitants. Le rythme de la consommation foncière y est très soutenu avec une artificialisation des sols vingt fois plus rapide que l'accroissement démographique. Entre 2012 et 2017, les surfaces imperméabilisées ont été de 1 000 ha/an pour un territoire à la population quasi-stagnante. L'artificialisation se poursuit en continu alors qu'on constate une vacance des constructions neuves (7 000 logements vacants recensés, soit plus de 10% des logements du territoire).

Pour contrer cette tendance, le Grand Angoulême s'est engagé dans des orientations de réduction des espaces constructibles et depuis 2019 dans un recensement de ses friches et du bâti vacant comme potentiel foncier à réinvestir. Il a également validé politiquement le principe de s'inscrire dans un projet d'Opération de Revalorisation du Territoire (ORT) et souscrit au principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Ses engagements sont visibles dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), élaboré en 2016. Ce document a fixé comme objectif majeur de réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation et de privilégier le réinvestissement urbain plutôt que l'extension urbaine (notamment par le biais d'un objectif de reconquête de la vacance de 80 logements/an). Le Grand Angoulême s'est également engagé dans une démarche de densification douce des espaces urbanisés au travers du dispositif Build In My Back Yard (BIMBY), afin d'inciter et faciliter les divisions parcellaires de jardins pour construire en second rideau.

La deuxième édition du Cercle des pionniers de la sobriété foncière a été l'occasion pour la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême de présenter son plan de recensement des friches qui s'inscrit dans les principes de la sobriété foncière.



Région : Nouvelle-Aquitaine
Nombre d'habitants de l'EPCI : 141 000
Nombre de communes : 38
Nombre d'habitants ville-centre : 42 000

Elu référent : Pascal Monier, maire-adjoint à Angoulême, en charge de l'urbanisme et du développement durable
Cheffe de projet : Sylvina Gorski, responsable "Grands Projets" et "Foncier"
s.gorski@grandangouleme.fr

Objectifs

- Limiter l'artificialisation des sols à 1 000 ha / an ;
- Réinvestir les friches et les logements vacants en développant des projets exemplaires adaptés aux besoins de la population ;
- Profiter de l'attractivité récente du territoire (notamment avec l'arrivée du TGV) pour s'engager vers un nouveau mode de production sans artificialisation du sol ;
- Renaturer les espaces, renforcer les continuités écologiques et préfigurer une ORT "verte".

Le projet "Plan Friches"

Le Grand Angoulême a lancé une démarche d'identification du foncier et de l'immobilier vacants dans le but de limiter l'étalement urbain.

Méthode et outils

Une première identification sommaire des friches a eu lieu lors de l'élaboration du PLUI en 2016. Une identification plus fine a été réalisée en 2019 sur le quartier de la gare. Puis de mars à juin 2020, ce travail a été étendu, une équipe, composée de la responsable Grands Projets et d'un géomaticien, a identifié de manière exhaustive l'ensemble des friches de l'agglomération selon la définition du SRADDET.

Des groupes de travail thématiques (développement économique, renaturation, continuité écologique - Trame Verte et Bleue, eau - assainissement...) ont été mis en place pour orienter l'affectation des friches selon leurs caractéristiques (superficie, localisation besoins, zonage PLUi...)

Le groupe a procédé d'abord au croisement de données statistiques géolocalisées, en ne retenant que les sites enregistrant 100% de vacance :

- Friches résidentielles : fichiers fonciers – THLV
- Friches commerciales : locomvac
- Friches agricoles : MOS (Mode d'Occupation des Sols) terrains non valorisés (RGP)

Après avoir enregistré ces données, le groupe de travail a procédé à un affinement :

- Suppression des sites « en projets » à partir du fichier ADS
- Vérification via les données propriétaires MAJIC
- Vérification par photographie aérienne, Streetview et sur site
- Consolidation par les services compétents puis par les communes

Ce recensement conduit à la diffusion de ces données dans un SIG en ligne, accessible aux agents de Grand Angoulême et des communes membres, ainsi qu'à la mise en place d'un outil interactif de type cartographie (ArcGIS on Line) ; un tableau excel accompagne cette cartographie, sur lequel des requêtes permettent d'identifier les sites recherchés par typologies de demande (par superficie, zonage PLU-I, destination, localisation...). Ainsi une identification des friches peut être ciblée selon les besoins.



Données Fichiers Fonciers + Fichier LV



Vérification par photo aérienne

Résultats

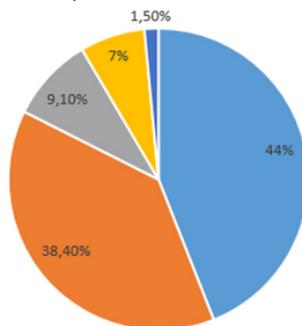
Au total 1 200 friches ont été identifiées, ce qui correspond à 4 350 ha.



40 ans de foncier mobilisable à court terme (zones U et AU uniquement) au rythme de consommation actuelle, c'est-à-dire une soixantaine d'hectares par an.

Type de friche	Nombre de friches	Surface en ha
Résidentielles	752	1 918,6
Agricoles	55	1 666,3
Industrielles	49	392,7
Creuses (en zones urbaines)	221	303,6
D'infrastructures de transports	19	33,1
Commerciales	95	11,1
Hospitalières et d'activités de soins/santé	5	6,9
D'équipements	4	3,3
Militaires	1	2,6
D'activités de bureaux	2	0,2
Total	1 203	4 338,3

Friches réparties selon leur surface



Catégories de friches :

- Résidentielles
- Agricoles
- Industrielles
- Dents creuses
- Infrastructures de transport, commerciales, équipements, hospitalières et activités de soins/santé

Points de vigilance

- Des moyens humains à dédier à cette démarche de recensement des friches (temps humain en interne, AMO),
- La nécessité de mobiliser des fonds financiers pour une aide à la reconversion de certaines friches qui ne peut pas être totalement prise en charge par la collectivité (réhabilitation, dépollution, dés-imperméabilisation,... y compris pour la renaturation ou la dépollution par phyto-remédiation dans l'attente d'un aménagement futur),
- La difficulté à mobiliser des porteurs de projet pour ces opérations déficitaires par définition,
- La complexité à identifier les différents outils et moyens (dont financiers) mobilisables pour agir concrètement (AMI, AAP, fonds d'aide...).

Moyens humains et financiers

De mars à juin 2020 en interne:

- la responsable Grands projets de l'EPCI (40% d'un Emploi Temps Plein)
- un géomaticien (une demi-journée par semaine)

Prochaines étapes

Ce travail de recensement va permettre la mise en place d'un « Plan friches » qui sera à la base d'une stratégie d'intervention foncière globale sur l'Agglomération de remobilisation des friches via une approche structurée et transversale. Une Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) va donc poursuivre la démarche (sous réserve d'obtention d'un co-financement).

Le Cercle des pionniers de la sobriété foncière

Pensé comme un incubateur, ce Cercle a pour vocation de partager des expériences concrètes de développement urbain sobre en foncier.

Les travaux du Cercle sont ouverts aux 25 territoires candidats à la démarche « Territoires pilotes de la sobriété foncière » avec la participation du comité d'orientation du programme et des partenaires d'Action Coeur de ville.

Chaque rencontre est l'occasion de mettre en débat l'expérimentation dans les 7 territoires pilotes lauréats ainsi que de présenter des exemples concrets issus de territoires déjà engagés dans une trajectoire de sobriété foncière. Ces exemples font l'objet de fiches de valorisation, comme ici celui du Plan friches du Grand Angoulême.

Retrouvez la démarche Territoires pilotes de sobriété foncière sur les sites du PUCA et de l'ANCT

<http://www.urbanisme-puca.gov.fr/territoires-pilotes-de-sobriete-fonciere-a2168.html>

<https://agence-cohesion-territoires.gov.fr/territoires-pilotes-de-sobriete-fonciere-575>