



L'Europe s'invente chez nous

PRÉFET  
DE LA RÉGION  
GRAND EST



## L'observation des friches :

Il n'existe pas à ce jour de dispositif d'observation régionale des friches en Grand Est, ni même de méthodologie unique et partagée par les différents acteurs du territoire. Toutefois, il existe aujourd'hui différents inventaires et observatoires des friches en Grand Est, portés pour la plupart à l'échelle départementale ou interdépartementale (cf. EPF Lorraine). Le but des travaux de la plateforme n'est donc pas de se substituer aux démarches existantes mais de pouvoir les valoriser.

Dans un premier temps, le groupe a décidé de travailler sur un socle d'observatoire régional des friches. Il ne s'agit pas là d'un recensement complet des friches avérées sur l'ensemble de la région mais plutôt d'un inventaire non exhaustif de terrains en friches qui présentent certains enjeux (environnementaux, sanitaires, de pollutions potentielles ou avérées par exemple). A la lumière du récent recensement des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), il est proposé que ces SIS soient un premier socle pour l'observation régionale des friches. Leurs localisations et leurs spécificités sont accessibles en ligne sur le site [Géorisques](#). Il faut toutefois signaler qu'une part de ces SIS sont aujourd'hui construits et parfois occupés par des bâtiments d'habitation.

Dans un second temps, le travail portera sur la recherche des déterminants communs aux observatoires existants. A partir de ce travail, des passerelles entre ces inventaires ou des propositions simples pour essayer de les faire converger pourront être établies.

La troisième partie des travaux sur les observatoires des friches portera sur la méthodologie de mise en œuvre de tels observatoires au niveau local. Le GT travaille sur la création de fiches d'appui méthodologique. Elles feront notamment un point sur les différentes étapes de questionnement précédant la création d'un observatoire local des friches, sur les données qui sont mobilisables, sur les manières de procéder à cet inventaire, etc. Le Groupe de travail a aussi travaillé à une définition de l'objet « friche », en séparant la « friche agricole » de la « friche urbaine ».

Les groupes  
de travail  
de la plateforme  
régionale de  
foncier

-

**Les friches**

### **FRICHE URBAINE :**

Espace artificialisé bâti ou non connaissant une absence d'activité à moyen ou long terme et nécessitant une impulsion publique et/ou privée afin d'être reconverti. Cette absence d'activité peut s'inscrire dans un temps court ou un temps long. La friche urbaine est un élément du cycle foncier et a généralement pour objectif à s'insérer dans un projet de reconversion. En fonction de son activité précédente, elle est qualifiée de commerciale, industrielle, militaire...

Les différentes phases	Conditions
Identifier et trouver les terrains	<p>Repérer les sites : à l'abandon et en propriété publique</p> <p>Travailler sur la pertinence écologique Il faut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une plus-value écologique : il faut tenir compte de la biodiversité présente sur le site (espèces protégées...); si le site retenu n'abrite pas de biodiversité particulière : R.A.S , plus le site sera riche en biodiversité et plus ce sera difficile d'organiser cette plus-value écologique.</li> <li>- Par exemple rétablir, conforter une continuité écologique (tenir compte de l'environnement immédiat du site : où sont les populations d'espèces, quel est l'état des espèces et de leurs habitats ?)</li> <li>- une équivalence écologique stricte : mêmes habitats, espèces, fonctionnalités</li> <li>- une proximité géographique (proximité fonctionnelle)</li> </ul>
S'assurer de la faisabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quantifier, évaluer la demande</li> <li>- Délimiter la zone dans laquelle doivent se trouver les projets d'aménagement (qui pourront utiliser les unités de compensation)</li> <li>- Au final définir des unités de compensation</li> </ul>
Trouver un opérateur	<p>L'opérateur de compensation doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disposer de capacités techniques et financières nécessaires à la mise en œuvre de mesures compensatoires « biodiversité »,</li> <li>- justifier de droits sur les terrains d'assiette des SNC</li> </ul>
Assurer le financement du dispositif	
<p>Réaliser les mesures de compensation en préalable à la mise en œuvre du dispositif</p> <p>Assurer leur pérennité</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S'assurer de la maîtrise foncière à court et long terme (durée minimum de l'engagement de l'opérateur de compensation de 30 ans)</li> <li>- Réaliser l'aménagement écologique du site</li> <li>- Trouver un gestionnaire</li> <li>- Mettre en place un suivi permanent : définir les indicateurs permanents</li> </ul>
Disposer de l'ingénierie nécessaire : foncière, financière, montage opérationnel, écologique	
S'assurer de l'acceptabilité sociale Sensibiliser en vue de recueillir l'adhésion des élus	Mettre en place une gouvernance élargie



Difficultés	Points à creuser	Pistes de solutions
<p>Couverture hétérogène et incomplète du territoire régional en observatoire des friches</p> <p><b>Absence de guide (en cours) pour caler la méthodologie SNC</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- benchmark à mener</li> <li>- quid d'une zone intéressante mais isolée ?</li> <li>- une zone isolée peut-elle être intéressante ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Travail d'inventaire des sites de compensation écologique-<i>potentiels</i> (ISCE-p) article 70 loi biodiversité</li> <li>- AFB : absence de note de cadrage pour caler la méthodologie → travail en stand bye (février 2019)</li> <li>- Stagiaire DREAL sur isce-p</li> <li>- Connaissance EPF et notamment observatoire sur les 4 départements lorrains + départements 68, 08 notamment</li> <li>- CDPENAF : friches agricoles</li> <li>- Bases de données existantes : référentiel foncier public</li> <li>- Nécessité de disposer d'états initiaux complets, analyse de nature écologique à faire</li> </ul>
<p>Comment anticiper cette demande ?</p>	<p>Nécessité d'une étude préalable : étude de faisabilité technique, économique « étude de marché », étude sur la nature des aménagements à réaliser ?</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CDC biodiversité à associer</li> <li>- Possibilité de formation de GIP</li> <li>- Possibilité de mobiliser l'ADEME ?</li> </ul>	
<p>Capacité des opérateurs à lever des fonds</p>	<p>Absence de financement par subventions publiques ?</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- EPF : nota l'EPF n'a pas vocation à rester propriétaire</li> <li>- CEN ?</li> <li>- Protection de type ENS ?</li> </ul>	
<p>Les sites retenus en SNC ne sont pas forcément sur le territoire qui accueille le projet à l'origine de ces sites</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- A intégrer ou définir dans les documents de planification : SCOT, PLUi ; le SNC est un élément du projet de territoire</li> <li>- Mettre en avant la contribution du dispositif à l'amélioration du cadre de vie, espace dégradé retrouvant une vocation : élément de retournement d'image pour le territoire, facteur d'attractivité.</li> <li>- Sensibiliser sur le coût à court terme et le coût global</li> </ul>



## Les friches, une ressource pour les projets de compensation environnementale ?

Les espaces en friche sont ici entendus au sens des « friches urbaines » du glossaire produit par la plateforme (industrielles, militaires, commerciales, etc.).

Les friches sont aujourd'hui de plus en plus souvent au cœur de stratégies de reconquête de territoires, et différents projets urbains voient le jour sur ces espaces. Néanmoins, au sein du territoire Grand Est, territoire où sont présentes de très nombreuses friches (anciennes industries, mines, bases militaires, etc.), toutes ont-elles vocation à devenir des projets urbains ? C'est la question qui a été soulevée au sein du GT friches.

De plus en plus de travaux explorent les possibilités pour les friches d'être revalorisées sur le plan de la biodiversité. C'est notamment une des pistes envisagées dans la réalisation de l'Inventaire des Sites de Compensation Écologique – potentiels (ISCE-p). Cet inventaire a été instauré par la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la nature, de la biodiversité et des paysages. Il y est demandé à l'Agence Française pour la Biodiversité de réaliser « un inventaire national afin d'identifier les espaces naturels à fort potentiel de gain écologique appartenant à des personnes morales de droit public et les parcelles en état d'abandon susceptibles d'être mobilisées pour mettre en œuvre des mesures de compensation. » Les friches industrielles sont donc clairement identifiées comme des espaces pouvant potentiellement être mobilisés pour la réalisation de mesures compensatoires écologiques.

Dans le cadre d'un SNC, une des questions principales sera celle du terrain pouvant accueillir de telles mesures. En effet, il faut, entre autres, que le terrain présente un état environnemental qui puisse être amélioré, qu'il soit à proximité géographique d'impacts potentiels et que l'opérateur de compensation chargé de la mesure puisse maîtriser ce foncier. Ces impératifs, couplés avec la densité avérée de sites en friches présents en Grand Est a conduit aux réflexions sur la potentialité d'utiliser certaines de ces friches pour mettre en place un SNC. Un inventaire des différentes phases nécessaires à la mise en place d'un SNC a donc été produit par le GT. Il regroupe aussi différents freins à la mise en place de ces sites qui ont pu être identifiés ainsi que les questions (pour certaines aujourd'hui sans réponses) que soulèvent ce nouveau dispositif qui ne connaît à ce jour aucune itération en France (exceptées les 4 expérimentations).

La loi « Biodiversité » du 8 août 2016 a aussi créé un nouvel outil relatif à la dernière étape de la séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC) : le Site Naturel de Compensation (SNC). Cet outil consiste à développer des éléments de biodiversité sur un site, en anticipation d'un besoin de compensation sur le territoire (cela ne dispense évidemment pas de l'application des premières étapes de la séquence ERC). L'objectif est de pouvoir, par une meilleure anticipation des besoins, proposer des mesures de compensation environnementales plus cohérentes, impactantes et pérennes.

Pour en savoir plus :

<https://reseaufonciergrandest.wordpress.com>