



LES RESSOURCES FONCIERES MUTABLES AU SEIN DES ESPACES URBAINS



Sommaire

- Contexte et enjeux
- Périmètre de l'étude
- Méthodologie de l'étude
- Un exemple : Le pays Châlonnais
- Bilan de l'étude
- Conclusions

Contexte et enjeux

En matière de développement territorial, le département de la Marne n'échappe pas au phénomène d'étalement urbain avec notamment la production de forme urbaine type lotissement à faible densité de logements. Ce qui a pour conséquences:

- Une croissance des besoins en transport
- Hausse des dépenses nécessaires à la construction et l'entretien des réseaux (eau, gaz, électricité, voiries,...)
- Une diminution des surfaces agricoles, notamment cultivées

Les enjeux du grenelle pour un développement urbain durable consistent à :

- Favoriser le développement de la ville sur elle-même
- Rechercher une densité urbaine socialement acceptable.

Contexte et enjeux

La reconquête des espaces urbains délaissés, (friches, dents creuses ou espaces non bâtis) est un enjeu majeur en matière d'urbanisme durable pour les villes et agglomérations permettant :

- de limiter l'étalement urbain en densifiant la ville,
- De maîtriser les risques sanitaires sur les friches urbaines potentiellement polluées,
- d'offrir de nouvelles opportunités d'aménagement urbain

Ces espaces constituent pour les acteurs de l'aménagement urbain, une ressource foncière importante dans un contexte de forte pression foncière

Méthodologie de l'étude

Périmètre de l'étude

Entreprendre la réalisation d'un inventaire de sites délaissés ou sous occupés nécessite de définir préalablement la notion de « friche » dans la mesure où aucune définition officielle n'existe.

- Définition retenue pour l'étude :
 - *Espaces utilisés à des fins industrielle, ferroviaire, militaire, commerciale,...aujourd'hui abandonnés et inutilisés*
 - *Espaces non aménagés type « dent creuse »,*
 - *dont la superficie minimale est de 5000 m².*

Méthodologie de l'étude

Périmètre de l'étude

Le recensement des ressources foncières mutables a porté sur :

- les principaux pôles urbains du département disposant de multiples services de proximité et exposés à une pression foncière significative.
- les communes situées dans la zone d'influence de ces pôles

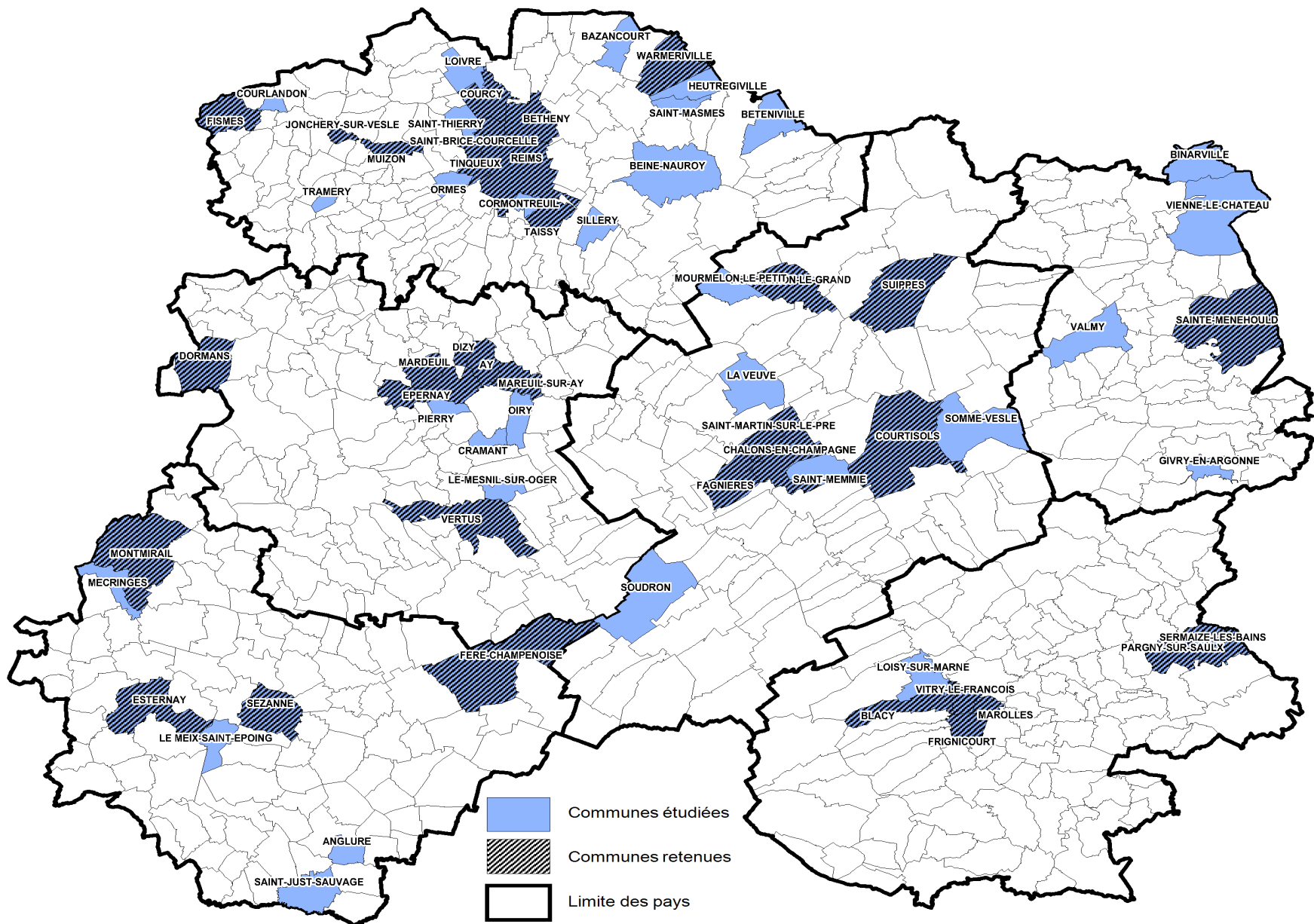
Méthodologie de l'étude

Périmètre de l'étude

Ainsi 64 communes ont été identifiées, parmi elles, 34 communes disposent d'emprises foncières particulièrement intéressantes à exploiter

Pays	Communes étudiées	Communes retenues
Châlons	11	6
Rémois	22	10
Epernay	11	7
Vitryat	7	6
Argonne	5	1
Brie	8	4
Total	64	34

Les territoires étudiés



Méthodologie de l'étude

Repérage et reconnaissance des friches

En l'absence de base de données exhaustives, plusieurs ressources ont été utilisées :

- Répertoires ¹BASIAS et ²BASOL qui recensent, localisent et précisent la nature d'un grand nombre de friches.
- La connaissance territoriale des deux Agences d'urbanisme du département
- La connaissance territoriale des Référents Territoriaux

Repérage et vérification sur le terrain pour constituer un dossier photographique et cartographique géoréférencé.

¹ Basias : **Base de données d'anciens sites industriels et activités de service**

² Basol : **Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif**

Méthodologie de l'étude

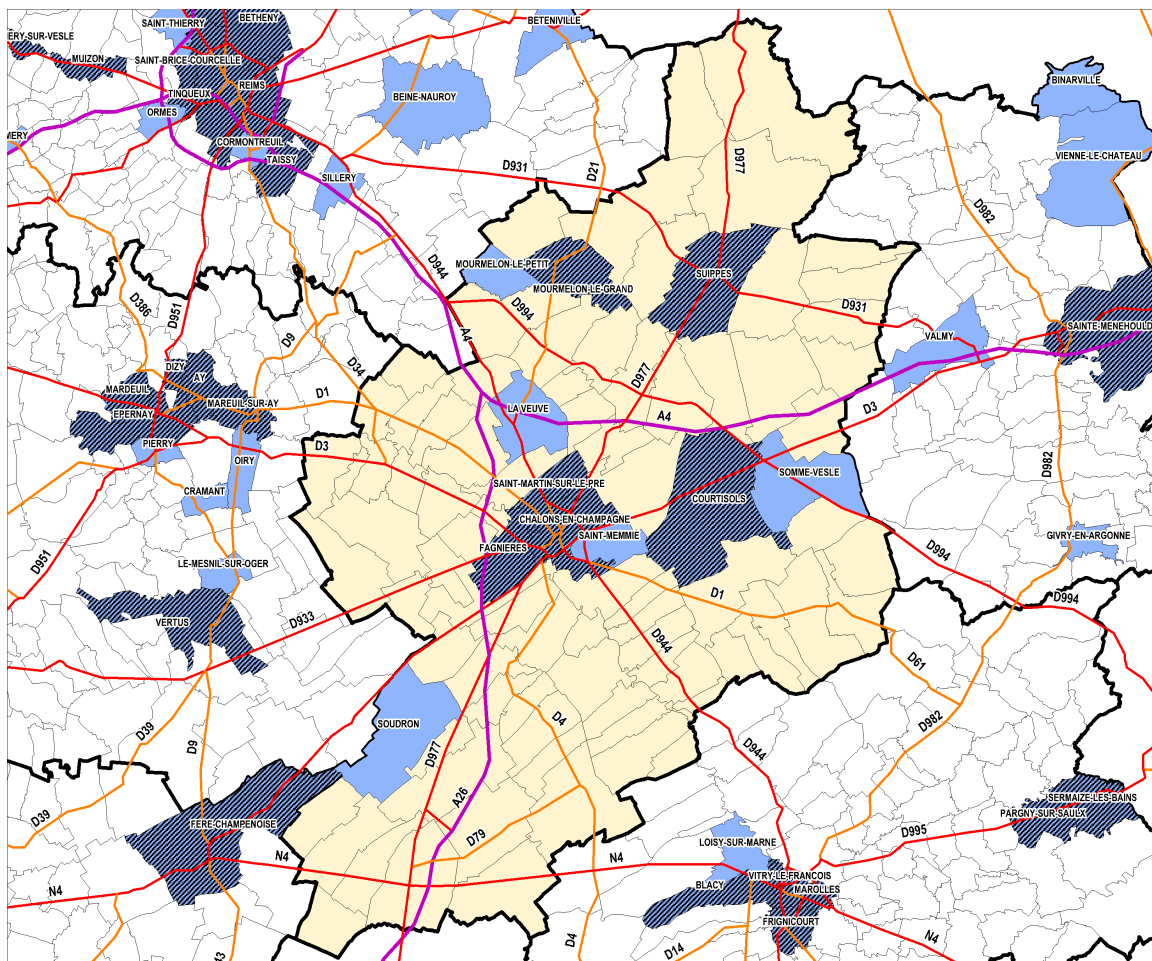
Identification de sites à enjeux majeurs

Sur la base du recensement réalisé des sites à enjeux majeurs ont été identifiés. Les critères retenus sont les suivants:

- Situation géographique (territoires en mutation,...)
- Image pour la collectivité (entrée de ville, ...)
- Risques pour la sécurité des personnes ou pour l'environnement.
- Propriétés foncières devenues inutiles aux missions de l'État

A partir de ces éléments, 5 à 10 emprises stratégiques par pays ont été identifiées

Un exemple : le pays Châlonnais



Sur le pays de Châlons en Champagne, onze (11) communes ont été recensées.

Parmi ces communes, six (6) disposent de ressources foncières exploitables au regard des critères précédemment définis.

Pays de Châlons en Champagne

Tableau de synthèse des friches recensées du Pays de Châlons-en-Champagne							
N° de friche	Commune	Raison sociale ¹	Activité du site ²	Adresse	Projet	Surface en ha	Commentaire
Source BASIAS							
A011	Châlons-en-Champagne	ETs OURY Edouard	Fabrique d'articles en verre	36 Allée des Forêts	Habitat	0,6	pas de bâti (espace boisé)
Source BASOL							
B001	Fagnières	Cristal Union	sucrerie	Route de Troyes	projet agro-ressources	23,1	repéré par RT
Source DDT							
C032	Châlons-en-Champagne	Quartier Chanzy	site en mutation	Avenue de Valmy	En vente	8,4	Terrain militaire
C033	Châlons-en-Champagne	Caserne Forgeot	site en mutation	Rue du Général Jansen	En vente Site déjà partiellement réaffecté (construction du Match)	6,2	Terrain militaire
C034	Châlons-en-Champagne	Caserne Lochet	Commissariat de l'armée de Terre (CAT)	boulevard Hippolyte Faure Rue de l'arsenal	Fin de la réorganisation du régiment prévue en 2012 En vente avancée	0,8	Terrain militaire
C035	Châlons-en-Champagne	Hôpital Militaire	non utilisé	Avenue de Saint Ménéhould	En vente avancée	3,2	Terrain militaire
C036	Châlons-en-Champagne	Mess	en vente	Rue de la Grande Étape	En vente	0,2	Terrain militaire
C037	Châlons en Champagne	terrain vierge	NR	prolongement de la RN44	aucun projet actuel à notre connaissance	4,7	Délaissés du moulin Picot le long de RN44
C038	Châlons en Champagne	Entrepôt Beryl	Logistique	86 rue de Fagnières	aucun projet actuel à notre connaissance	6,0	Ancien entrepôt Beryl, occupé partiellement par STDM repéré par AUDC
C039	Fagnières	Picard	Ferraille, chiffons....	Route d'Epemay	NR	1,3	terrain vierge
C040	Châlons en Champagne	La Comète	Fabrication de la Bière	Avenue de Paris	rénovation immeuble pour location pour particulier	6,9	Colline Laurent Perrier
C041	Châlons en Champagne	Ecole	Education	Rue Joseph Servas		0,3	Ecole désaffectée
C042	Saint-Martin-sur-le Pré	France-Bonhomme	sans activité	Rue Grand Champ	aucun projet actuel à notre connaissance	1,1	
C043	Châlons en Champagne			Rue Ampère	aucun projet actuel à notre connaissance	0,7	

Pays de Châlons en Champagne

Tableau de synthèse des friches et dents creuses recensées du Pays de Châlons-en-Champagne

N° de friche	Commune	Raison sociale ¹	Activité du site ²	Adresse	Projet	Surface en ha	Commentaire
C044	Mourmelon-le-Grand	Terrain vierge		Rue Henri Guillaumet	Terrain voisin d'un lotissement	0,5	Dent creuse
C045	Mourmelon-le-Grand	Terrain vierge		Rue du 11 Novembre 1918	Terrain voisin d'un lotissement	4,3	Dent creuse
C046	Mourmelon-le-Grand	Terrain vierge		Rue du 11 Novembre 1918	Terrain voisin d'un lotissement	1,5	Dent creuse
C047	Mourmelon-le-Grand	Terrain vierge		Rue Pierre Curie	Terrain voisin d'un lotissement	0,9	Dent creuse
C048	Suippes	Industrie et mécanique	Sans activité	6, rue de Bois Potin	Aucun projet actuel à notre connaissance	0,6	En friche depuis 3 ans
C049	Courtisols	Terrain vierge		35 secteurs différents sont repérés dans le tissu urbain		42,2	Les dents creuses sont situées sur la totalité du tissu aggloméré de la commune
C050	Châlons en Champagne	Friche SNCF et RFF	Transport	Avenue de la gare et Chemin de la Petite Vitesse	1,9+1,6+2,4	6,4	Surfaces en friche selon la source SNCF et RFF repérées par BASOL et AUDC
C051	Châlons en Champagne	Friches CREM SNCF et RFF	Transport	Rue Romain Rolland		3,6	Surfaces en friche selon la source SNCF et RFF
C052	Fagnières	friches TRIAGE SNCF et RFF	Transport	Chemin des vaches	7,7+ 4,4 + 1,2	15,5	Surfaces en friche selon la source SNCF et RFF
C053	Fagnières	Terrain vierge		Avenue d'Épémay parcelle N° 0147		0,7	Dent creuse
C054	Saint-Martin-sur-le Pré	Terrain vierge		Rue de Louvois parcelles N° 0113 et 0013		1,9	Dent creuse
Source Agence d'Urbanisme							
D001	Châlons-en-Champagne	Ancien entrepôt LAFAYETTE	Occupé en partie par ALPHA	6 rue Léopold Frison	La Sté ALPHA cherche à se délocaliser	6,2	Ancienne affectation bureau et commerce
D002	Châlons-en-Champagne	ALDI et AUTO-DESIR	Commerce	Rue La Planchette	Ces deux commerces vont être relocalisés	0,6	Ancien commerce

	Friche recensée
	Friche recensée sur plusieurs sources
	dent creuse

¹Raison sociale de l'entreprise connue : raison sociale et responsable du site

²Activité du site : dernière activité connue sur le site

Pays de Châlons en Champagne

D'une manière générale on constate une concentration du phénomène de friches dans la ville de Châlons en Champagne (15 friches sur 19 recensées). Sur les autres communes, les friches identifiées se limitent à un ou deux sites.

FRICHES		
Nom de Commune	Nombre	Surfaces en ha
Châlons en Champagne	15	89,7
Fagnières	2	24,4
Saint-Martin sur le Pré	1	1,1
Suippes	1	0,6
Total	19	95,8
Communauté d'Agglomération de Châlons-en Champagne		

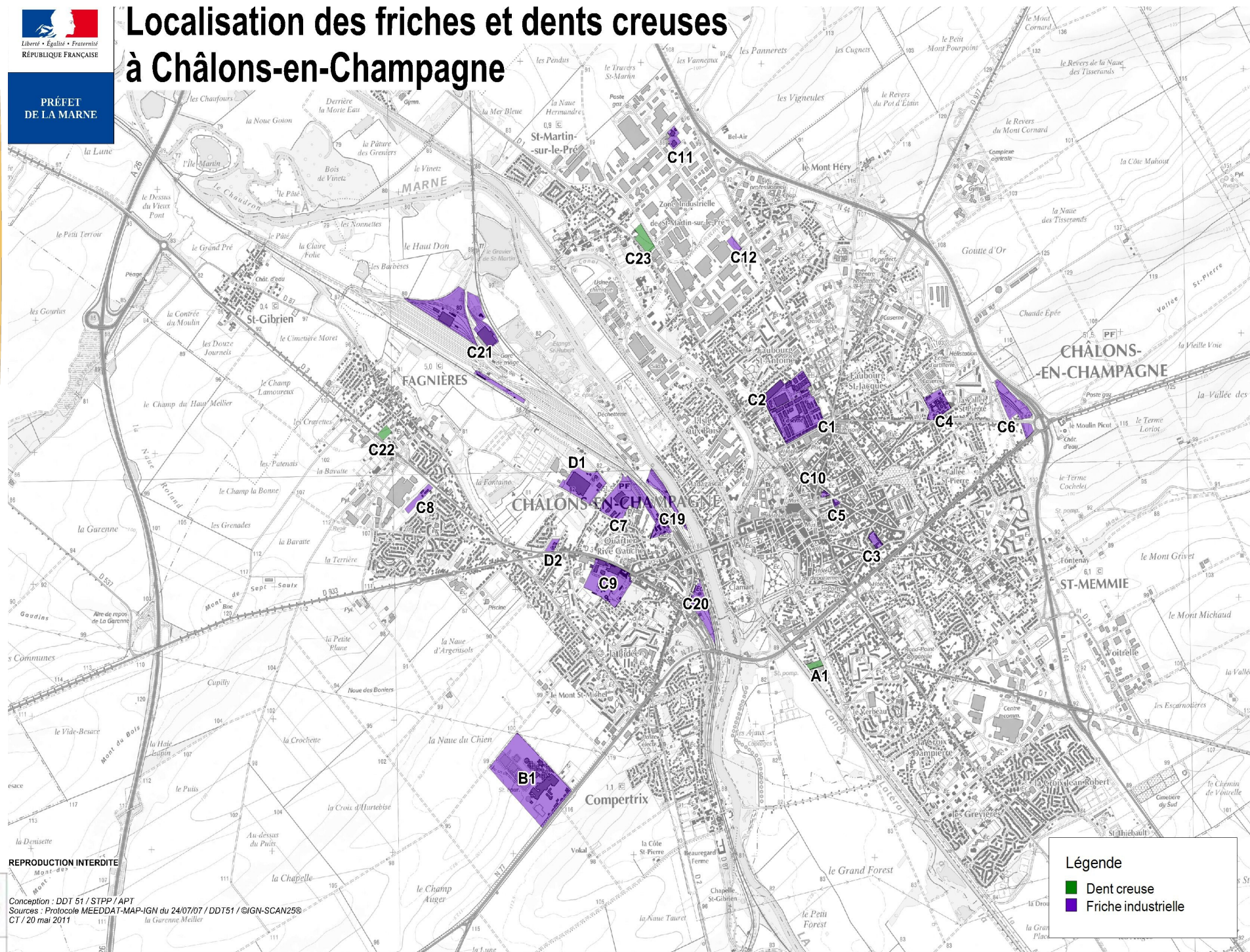
Pays de Châlons en Champagne

En ce qui concerne les dents creuses, la situation est inversée. L'agglomération Châlonnaise est peu concernée, les dents creuses sont principalement concentrées sur les bourgs ruraux périphériques.

DENTS CREUSES		
Nom de Commune	Nombre	Surfaces en ha
Châlons en Champagne	1	0,6
Fagnières	1	0,7
Saint-Martin-sur le Pré	1	1,9
Mourmelon le Grand	4	7,2
Courtisols	35	42,2
Total	42	52,6

Communauté d'Agglomération de Châlons-en Champagne

Localisation des friches et dents creuses à Châlons-en-Champagne

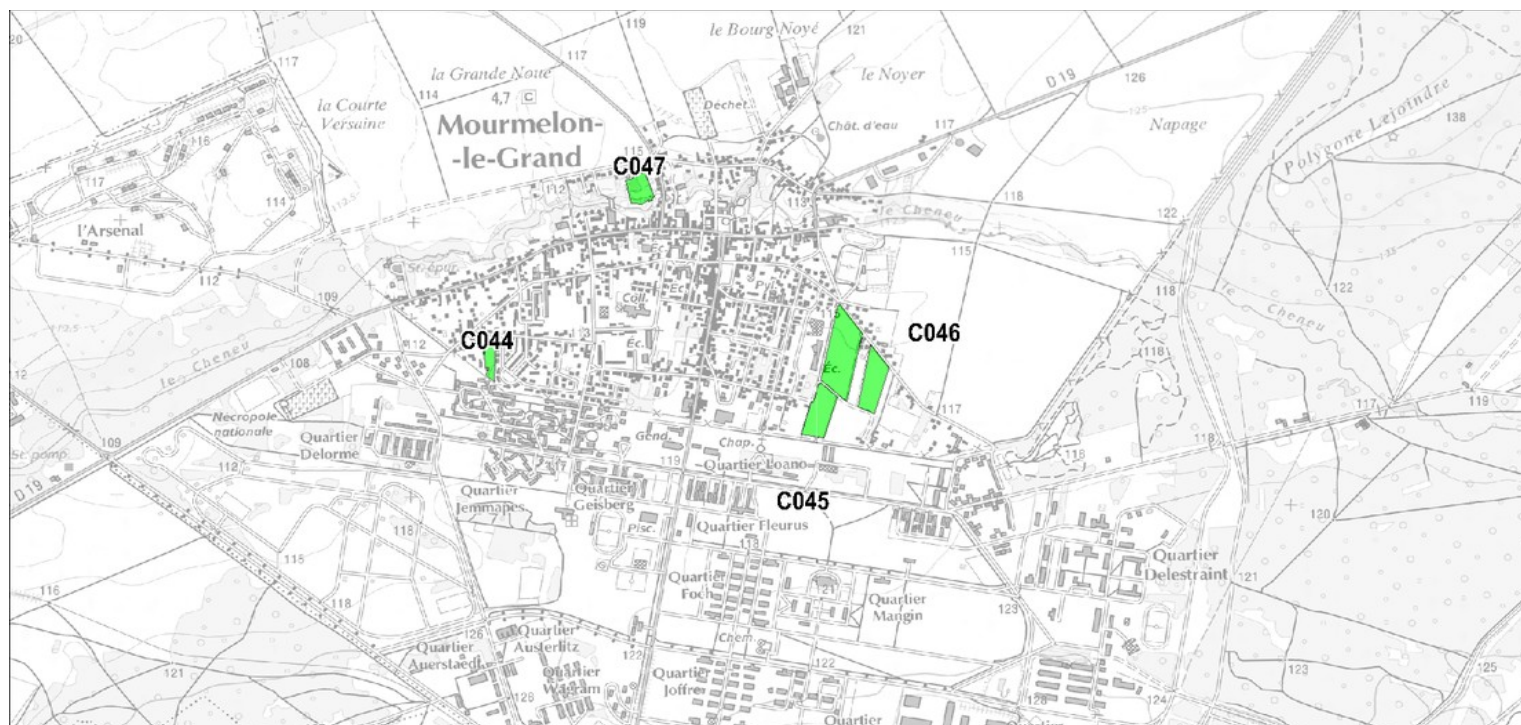


REPRODUCTION INTERDITE

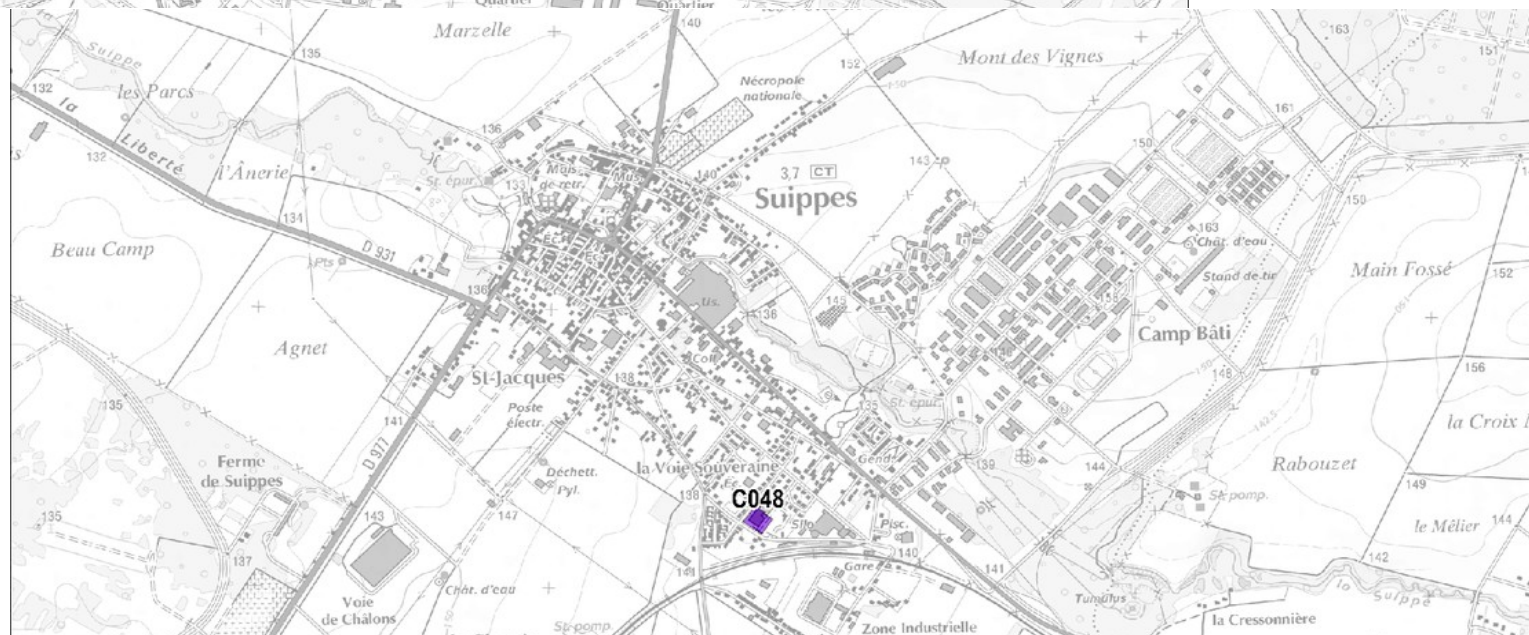
Conception : DDT 51 / STPP / APT
Sources : Protocole MEEDAT-MAP-IGN du 24/07/07 / DDT51 / ©IGN-SCAN250
C1 / 20 mai 2011

Localisation de friches et dents creuses hors agglomération

MOURMELON

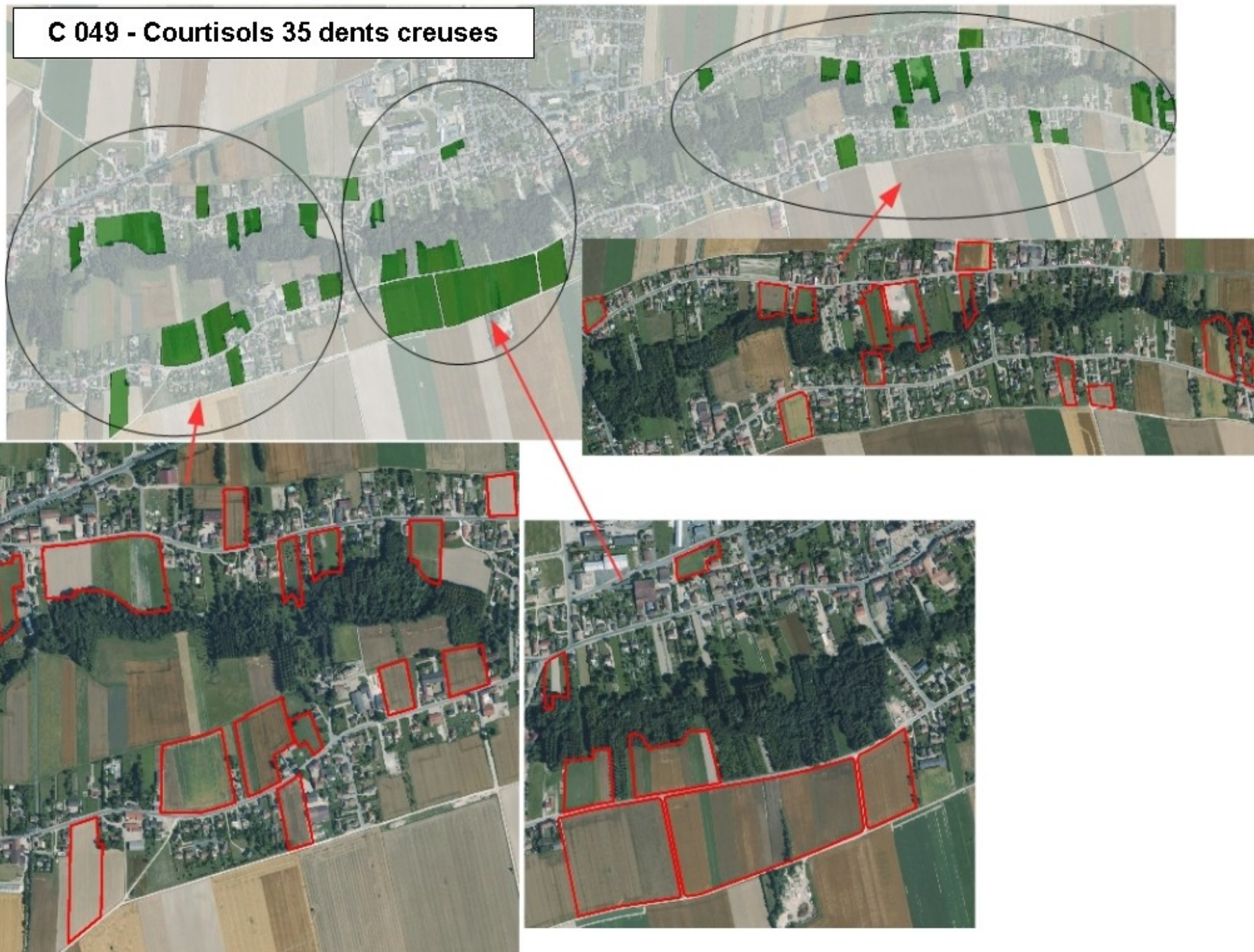


SUIPPE



PREFET
DE LA MARNE

C 049 - Courtisols 35 dents creuses



Pays de Châlons en Champagne

Les friches à enjeux

SITES RETENUS							
N° de friche	Commune	Raison sociale ¹	Activité du site ²	Adresse	Projet	Surface en ha	Commentaire
B001	FAGNIÈRES	Cristal Union	Sucrerie	Route de Troyes	Projet agro-ressources	23,1	
C033	Châlons-en-Champagne	Caserne Forgeot	Site en mutation		En vente Site déjà partiellement réaffecté (construction du Match)	6,2	Terrain militaire
C035	Châlons-en-Champagne	Hôpital Militaire	Sans activité	Avenue de Saint Ménéhould	En vente avancée	3,2	Terrain militaire
C038	Châlons en Champagne	Entrepôt Beryl	Logistique	86 rue de Fagnières	Aucun projet actuel à notre connaissance	6,0	Ancien entrepôt Beryl, occupé partiellement par STDM
C040	Châlons en Champagne	La Comète	Fabrication de la Bière	Avenue de Paris	Rénovation immeuble pour location pour particulier	6,9	Colline Laurent Perrier
C050	Châlons en Champagne	Friche SNCF et RFF	Transport	Proximité de la gare	2,6 + 2,1 + 1,6	64	Surfaces en friche selon la source SNCF et RFF
C052	FAGNIÈRES	Friches TRIAGE SNCF et RFF	Transport		9,4 + 4,5 + 1,5	15,5	Surfaces en friche selon la source SNCF et RFF

	friche recensée
	friche recensée sur plusieurs sources

¹Raison sociale : raison sociale de l'entreprise connue et responsable du site

²Activité du site : dernière activité connue sur le site

Pays de Châlons en Champagne

Les friches à enjeux

C033 - Caserne Forgeot rue du Général Jansen à CHALONS-EN-CHAMPAGNE



PRÉFET
DE LA MARNE

Dans le département de la Marne a été recensé au total **328 ha** de ressources foncières mutables dont :

- **213 ha en friches urbaines** (militaires, ferroviaires, commerciales,...) avec :
 - 50% de ces emprises situées sur le pays de Châlons en Champagne,
 - 25% sur le pays Rémois
 - 25% réparti sur les quatre autres pays avec une spécificité de friches industrielles pour le pays Vitryat (risques de pollution).
 - 60% de ces emprises sont situées dans des agglomérations ou villes centres
- **115 ha en dents creuses** avec :
 - 70% de ces emprises situées sur les bourgs périphériques
 - 30% dans les agglomérations

Les suites données à cette étude :

1. *Le conseil apporté aux acteurs de l'aménagement urbain :*

- Rencontre par les référents territoriaux des collectivités locales pour la validation des sites à enjeux majeurs : pour ce faire une fiche de synthèse sera formalisée. (fiche)
- Assister les porteurs de projet dans l'identification des actions prioritaires à engager pour entreprendre la reconversion des friches identifiées.
- Accompagner les porteurs de projet dans le suivi des procédures administratives nécessaires à la mise en œuvre des projets urbains engagés,

2. *La communication*

- Présentation en CODIR Préfet ?
- Publication sur le site internet et intranet de la DDT, la cartographie de l'inventaire des friches urbaines étant réalisée au format système d'information géographique.

3. *La mise à jour régulière de l'état des lieux des ressources foncières des friches.*

Merci de votre attention

Fiche de synthèse type

Friche de **nom du site**

Ville où se situe le site

Adresse : ...

Parcelles cadastrales : ...

Superficie : ...

– complétée à partir des données fournies par la cellule APT

Propriétaire : ...



Carte localisation à l'échelle de la ville



Photo d'ensemble du site

Réglementation

Risques

Le site est-il soumis à des risques tels que cavités souterraines, mouvements de terrain, inondations, technologiques, ... ?

Urbanisme

Zonage PLU

Servitudes

Quelles sont les servitudes connues du site : radioélectrique, radar, aérienne, ... ?



Contraintes

Le site est-il dans le périmètre d'un monument classé ou inscrit, dans Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), ... ?

Contexte urbain

Localisation urbaine

Comment est situé le site dans la ville : centre ville, quartier, en périphérie ... ?

Desserte, accessibilité

Desserte du site en transports publics ou mode doux ainsi que la proximité des grands axes.

Type de voisinage

Pavillonnaire, habitat collectif, zone industrielle, commerces, ...

Équipements publics et services

Écoles, commerces, centre social, ...

Environnement qualitatif

Éléments environnants qui valorisent le site du point de vue architectural, paysager, naturel ...

Dynamisme et attractivité

Dynamisme du quartier : est-il en plein essor, stable, en perte de vitesse? Une réflexion ou des projets sur le quartier sont-ils envisagés ?



Plan du site sur photo aérienne avec contour de la zone en rouge

Fiche de synthèse type (Conclusions)

Occupation du site

Site en activité / occupé ou pas / conditions de libération

Le site est-il occupé actuellement ?

Si oui, qu'elles sont les conditions de libération ?

Ancienne activité / date de fin d'activité

Quelle activité était sur le site ?

Quand a-t-elle cessé ?

Étude(s) déjà réalisée(s)

Y a-t-il déjà eu des études sur le site ?

État environnemental

Le site présente-t-il une pollution visible ?

Accessibilité de la parcelle

Où sont situées les entrées du site ?

Ont-elles un accès direct sur des grands axes ?

Le site est-il enclavé ?

Points forts du site

Récapituler les principaux points forts du site, même si ceux-ci sont déjà mentionnés ci-dessus.

Cette liste peut inclure autant la localisation que l'état du bâti ou même le contexte urbain.

Projet(s) déjà proposé(s) sur le site et non abouti(s)

Des projets non aboutis ont-ils déjà été proposés sur ce site ?

Projets en réflexion

Des projets sont-ils en réflexion actuellement sur le site ?

Qualitatif du site

Qu'est-ce qui rend le site intéressant en terme de bâti, végétation, ... ?

Le site possède-t-il une biodiversité remarquable ?

Surface(s) bâtie(s)

...

État du bâti

Donner une description visuelle du bâti et de son état.



Mettre photo du bâti

Points de vigilance

Chapelle

Lister les différents problèmes ou difficultés pouvant être rencontrés sur le site. Prendre en compte autant les problèmes architecturaux que la présence éventuelle de biodiversité, ou encore les difficultés d'accès pour les livraisons...

Démarches à réaliser en priorité

Synthèse et perspectives