



Régénération des friches

COMPRENDRE

Contexte global et enjeux

L'article L. 111-26 du code de l'urbanisme définit la friche comme étant «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».

Depuis les années 1970, la France connaît une déprise industrielle croissante. On compte aujourd'hui entre 90 000 et 150 000 ha de friches industrielles sur l'ensemble du territoire national. Elles se situent principalement proche des centres villes et représentent des opportunités foncières inédites pour les territoires soumis à des tensions urbaines fortes. Pour les villes petites et moyennes ces espaces créent des ruptures dans la ville et participent à leur déprise. La requalification de ces parcelles est un véritable levier d'aménagement pour maîtriser l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers répondant ainsi aux orientations de la loi Climat et Résilience et du ZAN.

Objectifs généraux

1. Repérer les friches (industrielles, commerciales, militaires ...) sur le territoire national
2. Requalifier les espaces à proximité des centres-villes
3. (Re)créer de l'attractivité
4. Réduire la consommation de surfaces naturelles, agricoles et forestiers
5. Répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience



Cadre réglementaire

Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite "Loi Climat et Résilience" portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets introduit par son article 212 une expérimentation de 3 ans sur un certificat de projet dans les friches. (Source Vie Publique)

Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. (Source OFB)

Le règlement de la ZPPAUP porte sur le traitement et l'intégration des constructions, ainsi que sur la mise en valeur des espaces publics ou privés. Il permet en outre de distinguer les édifices d'architecture remarquable de ceux plus communs. Les premiers peuvent être restaurés, les seconds supprimés, remplacés ou transformés afin d'améliorer leur aspect architectural, sous le contrôle de l'ABF.

AGIR

Il existe différents outils à destination des collectivités pour repérer, diagnostiquer et réaménager les friches en voici quelques exemples.

Le fonds friches a été déployé par le gouvernement dans le cadre du Plan de Relance. Un budget de 750 millions d'euros y est alloué sur l'année 2021-2022 afin d'accompagner différents projets. Tout d'abord, des opérations de requalification de friches industrielles polluées au travers d'appels à projets nationaux lancés par l'Ademe ainsi que des travaux de recyclage foncier dans le cadre d'appels à projets régionaux pilotés par les préfets. Une partie du budget est destinée à l'élaboration d'outils de connaissances du foncier tels que Cartofriches élaboré par le CEREMA à la demande du ministère de la transition écologique. Il s'agit d'un outil d'inventaire des friches à l'échelle nationale qui s'appuie sur les connaissances locales. Le CEREMA se réfère à la participation des acteurs locaux pour enrichir sa base de données et la tenir à jour. Une fois les friches repérées un accompagnement personnalisé des collectivités peut être réalisé par l'équipe d'UrbanVitaliz porté par le CEREMA sur les questions de recyclage d'espaces artificialisés construits, pollués ...



Glossaire

Ademe : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

ZAN : Zéro Artificialisation Nette

ABF : Architecte des bâtiments de France

SPR : Site patrimonial remarquable

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

PLU : Plan local d'urbanisme



Chiffres clés

Chaque année, 24 000 ha d'espaces agricoles et naturels sont urbanisés.

On estime qu'il existe entre 90 000 et 150 000 ha de friches industrielles en France

8 240 sites en friches sont recensés par Cartofriches

En 2021, le fonds friches a financé 1 382 projets permettant de recycler 3 375 ha de friches.

Régénération des friches : Troyes

L'industrialisation troyenne se développe dans la première moitié du XIX^e siècle et se caractérise notamment par le déploiement d'usines de bonneterie. La ville se forge ainsi une réputation mondiale autour de l'industrie textile.

Dans les années 1850, Troyes bénéficie d'une situation géographique privilégiée et d'un bon réseau de communication grâce à la construction de deux gares. Le train devient ainsi un élément majeur du développement économique troyen.

Durant l'âge d'or de l'industrie textile, Troyes a accueilli jusqu'à 25 000 ouvriers ce qui représentait 1/3 de sa population. A la fin des années 1970, l'activité industrielle s'arrête. Les manufactures perdent leur usage, impliquant une réflexion sur la reconversion de leurs locaux qui représentent chacun une emprise de 1 à 2 hectares doté d'une architecture caractéristique de l'ère industrielle. Les possibilités de reconversions sont nombreuses, par exemple la Société Générale de Bonneterie a accueilli les archives départementales de l'Aude de 1953 à 1988 pour devenir ensuite le service départemental de secours. Le site Marot quant à lui, a hébergé l'école des Beaux-Arts puis des ateliers d'artistes.

La reconnaissance de la valeur patrimoniale de ces édifices industriels a été tardive, puisqu'aucune protection au titre des monuments historiques n'a été réalisée à ce jour, et il faut attendre la fin des années 1980 pour que les pouvoirs locaux s'emparent de cette problématique.

C'est avec la ZPPAUP approuvée en 2003 et révisé dernièrement par l'arrêté du 04 octobre 2022 ainsi que la modification du PLU en 2004 qui ne permettait pas la construction de logements dans les secteurs industriels, que ce patrimoine profite d'un renouveau, en étant progressivement transformé en logements, bureaux et commerces.

A titre d'exemple, l'ancienne usine de la bonneterie Mauchauffée était l'un des ensembles industriels les plus vastes du 19^e siècle à Troyes. Employant jusqu'à 3 000 salariés, elle produisait des bas, du textile et des chaussettes jusqu'à sa cessation d'activité en 1980. Les locaux, ont ensuite accueilli le premier site de magasins d'usine en 1983 avec une vingtaine de magasins sur une surface commerciale d'environ 2 000m². La rue Bégand était le pôle principal des magasins d'usine jusqu'à leurs installations en périphérie de la ville dans les années 1990.

Après la fermeture du centre des marques, les locaux ont été laissés à l'abandon jusqu'à leurs réhabilitations en 2014 par le bailleur social Aube immobilier. Ce vaste ensemble industriel de 9 000m² était le dernier à aménager du secteur Bégand Courtalon composé des anciennes usines : Delostal, Gillier Rémy, Plénal, Bonbon, Devanlay Recoing et Mauchauffée. La restructuration du quartier aura duré près de 20 ans avec l'implantation du siège de la communauté d'agglomération Troyes Champagne métropole, d'un lycée professionnel, de bureaux et de logements.



Réaménagement d'une friche industrielle à Troyes.

La réhabilitation a été réalisée en respectant les matériaux historiques tels que le bois, l'acier, la brique et la pierre. L'LOAP du secteur encourageait à la dédensification pour laisser place à des espaces libres et de circulation. Dans ce cadre, les bâtiments ayant peu d'intérêts architecturaux ont été détruits pour créer un espace paysagé de 1 000m² en cœur d'ilot.

Pour ce qui est de la programmation immobilière, 46 appartements ont pris place dans l'enceinte industrielle réhabilitée et 20 maisons en bois ont été construites. L'ancienne cheminée sert aujourd'hui de conduit d'aération pour le parking souterrain.

EN BREF

MAÎTRE D'OUVRAGE

Bailleur social Aube immobilier

ARCHITECTE

Gaëlle DeFrance

DURÉE DU PROJET

3 ans : Fin 2002 à fin 2005

ÉTAT D'AVANCEMENT

Livré

ANNÉE DE RÉALISATION

2015

SURFACE

9 000m²

COÛT DU PROJET

9,7 millions d'euros

DETAILS DU PROJET

66 logements, dont 20 maisons
1 000 m² d'espace paysagé créé
Cheminée maintenue et utilisée pour aération du parking souterrain

LES PLUS DU PROJET

réhabilitation des bâtiments historiques
- création d'un espace paysagé de 1 000m²
- utilisation de matériaux tels que : bois, pierre, brique

LES MOINS DU PROJET

- un projet unimodal avec seulement du logement sur ce secteur

POUR ALLER PLUS LOIN

Jean-Louis Humbert, « ZPPAUP : il y a 10 ans naissait un outil de protection du patrimoine industriel », Press'Troyes, octobre 2015, n°245, pp. 20-21

Jean-Louis Humbert, « Mauchauffée : vivre au cœur de l'histoire troyenne », Press'Troyes, septembre 2016, n°255, pp. 20-21

Jean-Louis Humbert, « Le patrimoine industriel au service de l'économie contemporaine », Press'Troyes, octobre 2017, n°267
- sites internet :

CONTACT

Xavier Vittori, Directeur de l'urbanisme de la ville de Troyes

PUBLICATION JUILLET 2023

Auteurs :

Recto : Sites & Cités Remarquables de France

Verso : Ville de Troyes

Crédit photos : Sites & Cités Remarquables de France



Soutenu
par

