



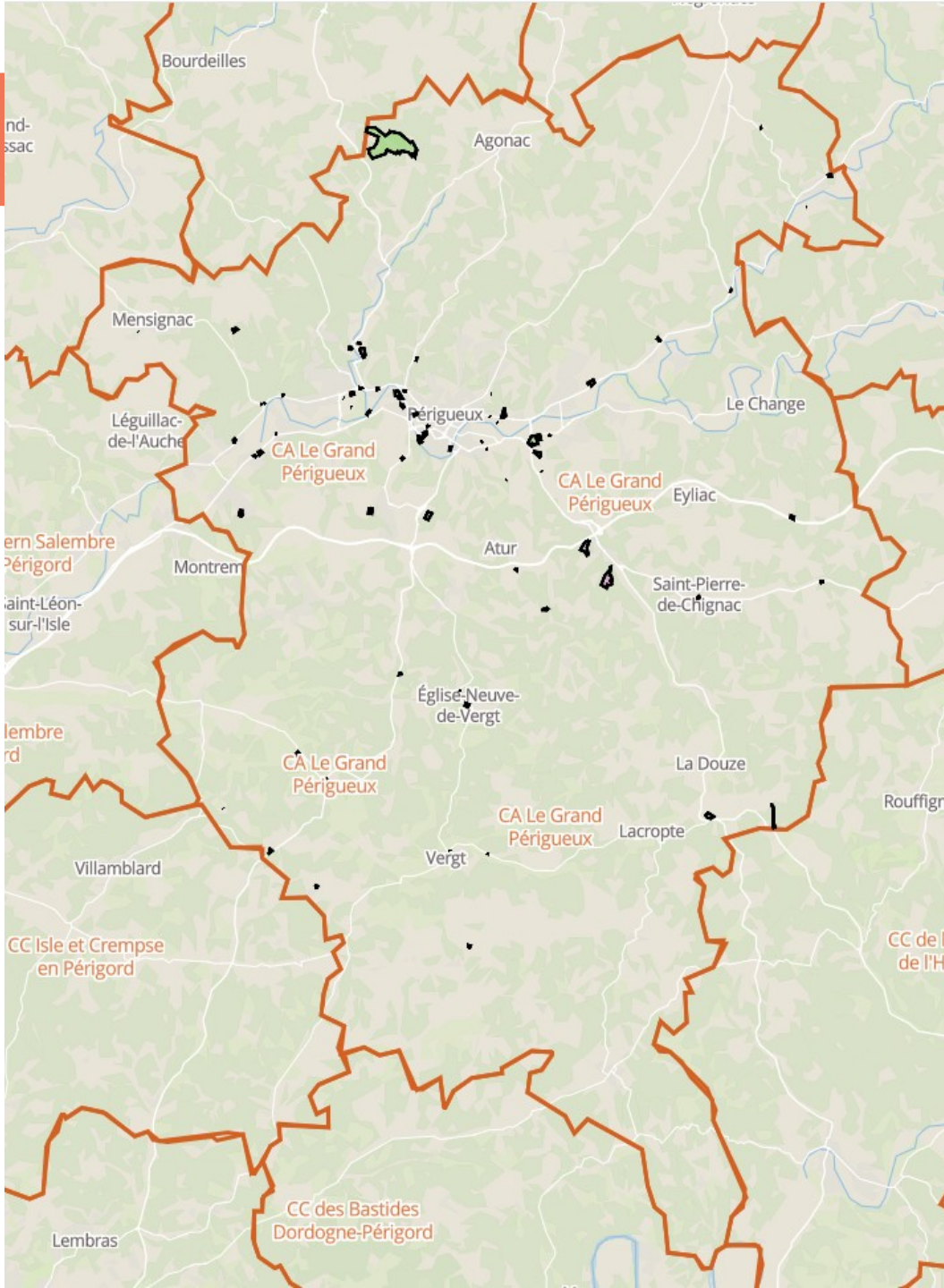
METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE TERRITORIALE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Inventaire et qualification des friches économiques, industrielles et
commerciales pour la CA du Grand Périgueux

Journées nationales des données foncières
1^{er} juillet 2025

Le contexte de la commande





Le territoire

- 43 communes , 104.000 habitants, 1.000 km², 104 hab/km²
- 55% d'espaces naturels et de forêts, 35% d'espaces agricoles et seulement 10% d'espaces urbanisés : un territoire varié, marqué par secteur urbain, des phénomènes de péri-urbanisation, et des espaces très ruraux... **un enjeu fort d'équilibre territorial**
- PLUi approuvé en 2019 :
un premier PLUi sur l'ensemble du territoire : un acte politique et stratégique majeur,
mais un PLUi « assez permissif » s'agissant du potentiel constructible, même si 60% du potentiel se situe en zone U.
- Une ambition forte du territoire (PADD) : être attractif en impulsant une dynamique économique, créatrice d'emplois ; soutenir une politique d'accueil de population, garantir et maîtriser les grands équilibres

Les motivations pour cette étude

Loi Climat et résilience d'août 2021 : objectif ZAN en 2050 → Approbation de la MS 1 du SRADDET Nouvelle Aquitaine

Consommation d'ENAF GPx sur 2011-2021 = 784 ha (donc objectif 377 ha pour 2021-2031)

Un SCOT approuvé, mais non compatible avec la Loi (modification simplifiée en cours)

Nécessité pour le territoire d'**anticiper la révision générale du PLUi**, en menant des études qui serviront d'aide à la décision pour les élus (objectif PLUi révisé en février 2028).

Études complémentaires et orientées vers la recherche :

- d'**économie, de sobriété et d'optimisation foncière** : l'enjeu des friches industrielles, commerciales et artisanales dont le territoire n'avait pas une bonne connaissance avant de mener l'étude avec le Céréma
- d'une **planification des espaces de compensations** pour une action plus cohérentes et non de saupoudrage (étude compensation environnementale et agricole)

Les motivations pour cette étude

- **Labellisation en 2023 « Territoire d'industrie »** → Plusieurs actions relatives au foncier économique:
 - planification foncière raisonnée,
 - requalification des ZAE existante (densification, verdissement),
 - remise sur le marché de friches industrielles
- Programme **« Action Cœur de Ville »** : enjeu sur le quartier de la gare de Périgueux, les entrées de ville : un plan guide co-piloté Ville et GPx en cours avec le soutien de la Banque des Territoires
 - => Un zoom dans l'étude sur les friches sur le secteur ACV2
- Labellisation **« Village d'Avenir »** : 12 communes lauréates qui bénéficient d'ingénierie pour lesquelles l'étude sur les friches peut apporter un regard complémentaire (et en phase 2, peut-être un passage à l'action)

La prestation

- **Action 1** : Identification et géolocalisation des **friches industrielles, commerciales et artisanales** bâties et non bâties, actuelles ou futures (délocalisation et transfert d'activité, défaillance d'exploitant)
 - > Hors friche d'habitat
- **Action 2** : Caractérisation des friches identifiées en vue d'apprécier leurs **potentialités en termes de requalification**
Et classification des friches en fonction de leur facilité de reconversion
- **Action 3** : Détermination de **préconisations d'affectation** par friche retenue

Le recensement des friches



La définition d'une friche, 1^{er} élément de cadrage

« 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**. »

Art. L111-26 code de l'urbanisme
Précisé par Décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023

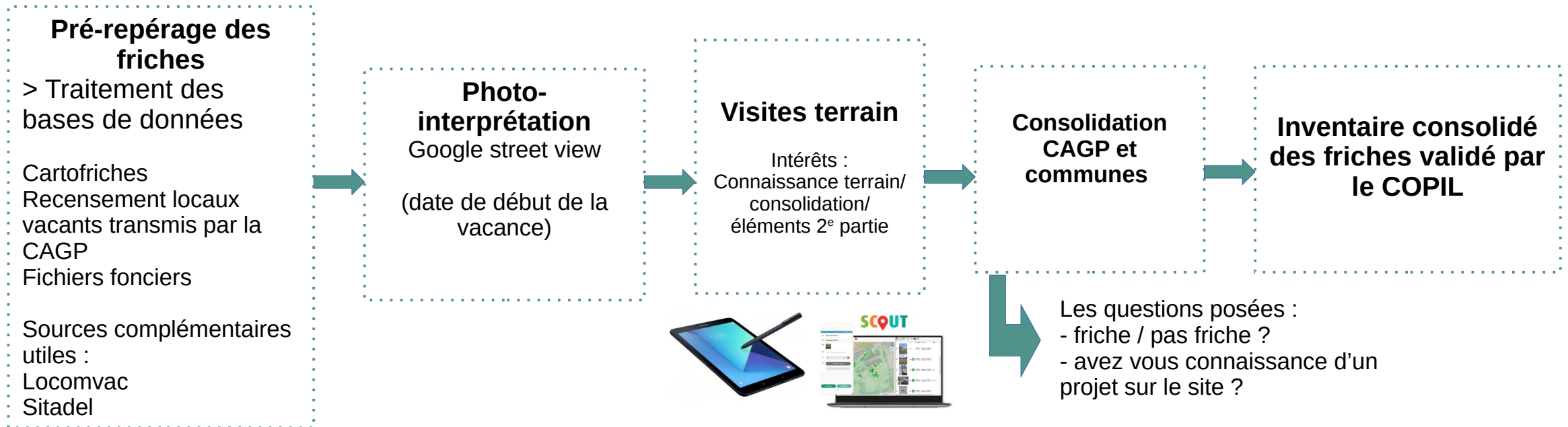
3 critères d'identification d'une friche :

Une
inoccupation
effective des
lieux

Réduction ou
cessation
d'activité (5 ans)

État de
dégradation
> Travaux
nécessaires

Les étapes de l'inventaire



Illustrations des résultats



- Quels éléments pour constater l'état de vacance, l'état de dégradation ? La pollution ?

- Importance des visites de terrain et des échanges avec les acteurs locaux



Friches – Grand Périgueux

Qualifier les friches :
mutabilité et
destinations



Pourquoi qualifier le potentiel de mutabilité ?

- Évaluer la **difficulté de mobilisation** de chaque friche de l'inventaire
- Identifier les principaux **freins** à leur remobilisation
- Aider la collectivité à **hiérarchiser son action** dans sa politique de remobilisation de ces **potentiels fonciers**
- Méthodologie inspirée des travaux de la **DDT des Ardennes** et des nombreuses publications sur le sujet des friches économiques
- **Méthodologie de scoring** : recherche d'indicateurs communs à toutes les friches et au territoire pour attribuer une note à chaque friche

ÉVALUATION DU POTENTIEL DE MUTABILITÉ DES FRICHES

En temps masqué

Étape 1 : établissement des critères de mutabilité

Durabilité foncière, rétention foncière, écosystème, réglementation, avenir

Étape 2 : Effets de ces critères et pondération

De « très négatif à très positif/ neutre »

Pondération : 0,5 ou 1 ou 2

Étape 3 : Recherche des renseignements

Automatisation *via* US

Visites terrain

Entretiens avec les personnes ressources

Étape 4 : présentation des résultats

Livrables

Évaluation du potentiel de mutabilité des friches

Délai : 6 mois

Livrables : Tableau potentiel mutabilité+ US + fiches

Fiche d'information

X

Frises au 05/09/2024

1 X

Commentaires du Cercle

Identifiant du site
2455781

SOURCE de la donnée
Ajout manuel

Suite à donner
Friche

Commentaires (T)
 Ex supermarché avec immense parking, squatté. Site en ZAE.

Dégradation du site (T)
 Très importante

Sécurisation du site (T)
 Non

Clôture du site (T)
 Non

Viabilisation du site (T)
 Présence

Occupation du site (T)
 Occupation illicite avérée

A satellite map view of the area around Avignon, France. A red pin marks the location of the site at Avenue Ménestrel. Other labeled locations include Grand Village, Tour des Dalmates, Cité Victoria, Grand Village, Hicocop, Désordrefriction, Avignon-Ménestrel, Avenue de la République, Tour des Merges, Tour des Chasseurs, Centre de la République, and Centre de la République.

Objectif : aider la collectivité à hiérarchiser son action

Pourquoi évaluer leur(s) destination(s) possible(s) ?

- Écarter des **affectations** qui représenteraient trop de **difficultés** (réglementaires, topographique, contre-productive...)
- Identifier les **principaux freins** à leur remobilisation et leurs **atouts**
- Méthodologie inspirée des travaux de la DDT des Ardennes et travail interne au Cerema sur la destination **énergies renouvelables**.
- **Méthodologie de scoring** : recherche d'indicateurs communs à toutes les friches et au territoire pour attribuer une note à chaque friche

PRÉCONISATION SUR LES DESTINATIONS POSSIBLES DES FRICHES

En temps masqué

Étape 1 : établissement des destinations possibles

Développement urbain, développement économique, renaturation, EnR

Étape 2 : Recherche des critères et pondération

Inspirée ++ des travaux de la DDT 08

Étape 3 : Recherche des renseignements

Automatisation via US

Visites terrain

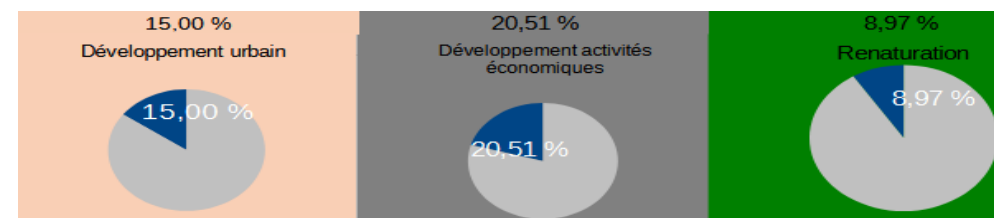
Entretiens (« speed dating avec élus »)

Étape 4 : Présentation des résultats

Évaluation des destinations possibles des friches

Délai : 3 mois

Livrables : Tableau destinations + fiches



Objectif : aider la collectivité à agir

Destination des friches : exemples d'exploitation

Cas de figure : une destination se distingue clairement

Potentiel mutabilité (en %)
57,69

Destination Développement urbain (en %)
12,50

Destination Développement éco (en %)
41,03

Destination renaturation (en %)
11,54

Destination PV sol (en %)
24

Destination solaire thermique sol (en %)
17

Destination Eolien terrestre (en %)
-8

Destination Méthanisation (en %)
15



Caractéristiques :

- Superficie : 147 m²
- En centre-bourg ; besoin en densification ?
- Pas d'enjeux majeurs environnementaux, risques, paysage ou patrimoine
- Zone U
- Mutabilité moyenne

Destination des friches : exemples d'exploitation

Cas de figure : des destinations du même ordre se distinguent

Potentiel mutabilité (en %)
72,92

Destination Développement urbain (en %)
30

Destination Développement éco (en %)
30,77

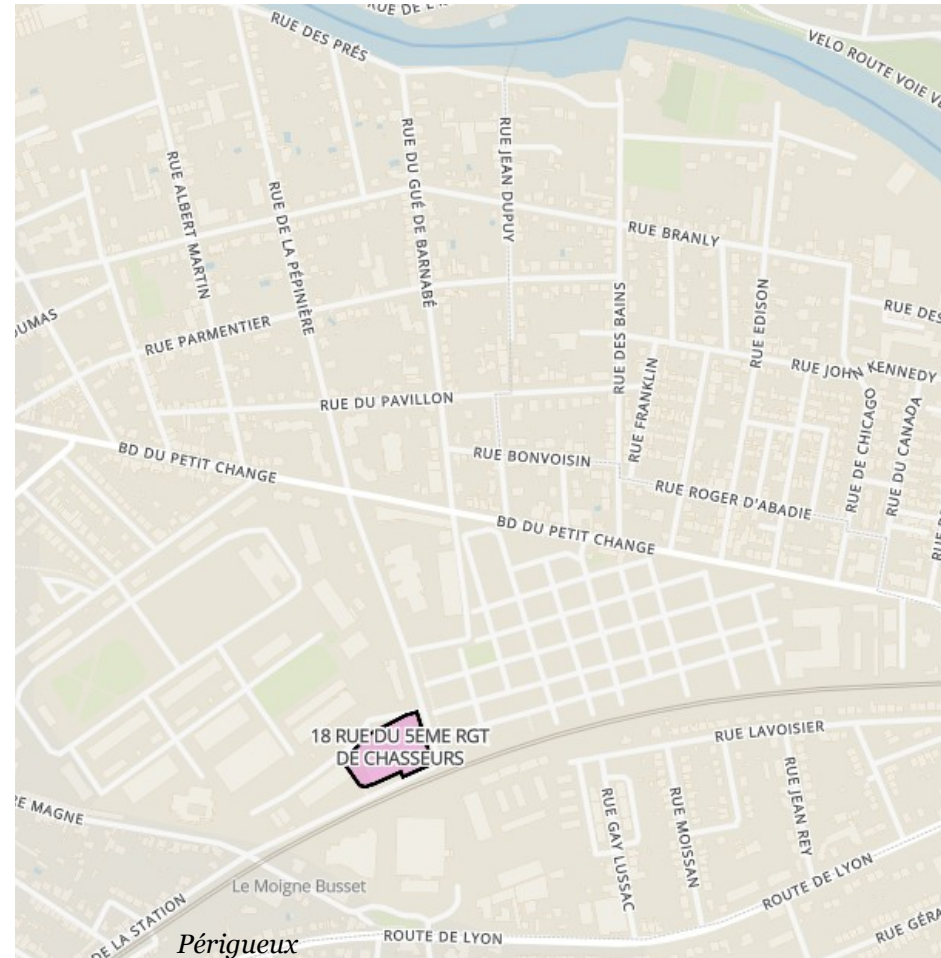
Destination renaturation (en %)
1,28

Destination PV sol (en %)
6

Destination solaire thermique sol (en %)
-6

Destination Eolien terrestre (en %)
-25

Destination Méthanisation (en %)
-8



Caractéristiques :

- Superficie : 4611m²
- En centre-bourg, besoin en densification
- Pas d'enjeux majeurs environnementaux, risques, paysage ou patrimoine
- Zone U
- Bonne mutabilité

Destination des friches : exemples d'exploitation

Cas de figure : des destinations différentes semblent pertinentes

Potentiel mutabilité (en %)
53,57

Destination Développement urbain (en %)
27,50

Destination Développement éco (en %)
38,46

Destination renaturation (en %)
8,97

Destination PV sol (en %)
44

Destination solaire thermique sol (en %)
42

Destination Eolien terrestre (en %)
8

Destination Méthanisation (en %)
28



Caractéristiques :

- Superficie : 44 873m²
- Pas d'enjeux majeurs environnementaux, risques, paysage ou patrimoine
- Dégradation très importante du site
- Zonage Au
- Mutabilité moyenne

**Une méthode de travail qui
s'adapte au territoire et à ses
enjeux**



LA NÉCESSAIRE ADAPTATION AU TERRITOIRE D'ÉTUDE

Une étude menée en 2024 :

- Des échanges dès le démarrage pour bien cadrer la mission
 - Un travail partagé : de nombreux échanges entre le Cerema et les équipes du Grand Périgueux pour affiner le recensement, adapter la grille d'analyse du scoring au fil de l'étude ;
 - Une méthode de co-construction et de dialogue permanent : un questionnaire adressé aux communes pour avoir leur retour sur l'occupation de la friche; un tableur établi en lien direct entre le Cerema et le Grand Périgueux pour pondérer les indicateurs servant à définir l'indice de mutabilité ;
 - Une prise en compte et intégration dans l'étude des attentes et retours du territoire : des ateliers avec les communes pour définir les fonctions pouvant être accueillies
- Une formation à UrbanSIMUL pour les équipes du Grand Périgueux

Les suites à donner



UNE MÉTHODE POUR S'APPROPRIER UN SUJET COMPLEXE

- Une prise de conscience des élus sur l'enjeu et le **potentiel des friches** dans le cadre de la future révision générale du PLUi et **une réelle envie d'aller plus loin**
- Volonté de mener en continuité une nouvelle étude permettant :
 - **Une appropriation de la première phase et de l'outil d'analyse** par toutes les communes (ateliers) : objectif « faire vivre la donnée » et utiliser cet outil évolutif pour intégrer toutes nouvelles friches, les évolutions réglementaires et/ou contextuelles,...
 - Une analyse des friches selon leur potentiel de mutabilité et au regard des besoins du territoire (à l'échelle infra-communautaire, bassin de vie,...) afin de **hiérarchiser les friches** : mobilisables à court, moyen et long termes
 - Sélectionner 3 friches parmi les prioritaires (rang), selon leur lien aux projets du territoire (Territoire d'industrie, village d'avenir, action cœur de ville, étude de compensation,...) afin d'aboutir à **un plan d'action concret et opérationnel**

VOS CONTACTS

- Céline FAILLY, Directrice de l'urbanisme CA Grand Périgueux
c.failly@grand-perigueux.fr
- Ghislaine MUNOZ et Anne-Laure JAUMOUILLIÉ, Chargées d'études au Cerema sud-ouest
Ghislaine.munoz@cerema.fr
Al.jaumouillie@cerema.fr
- Ghislaine MUNOZ et Aurélien ANDRIEU, référents outil Urbansimul pour la région Nouvelle-Aquitaine
Ghislaine.munoz@cerema.fr
Aurelien.andrieu@cerema.fr