

# 10 étapes

## De la friche au projet

### Etape 1 Recueil et analyse de données

L'objectif est de **capitaliser l'ensemble des informations et données disponibles** pour dégager les contraintes et atouts du territoire :

- Les études antérieures
- Les documents réglementaires : SCOT, PLU, POS
- Les statistiques locales
- Les plans et fonds cartographiques
- Les documents portant sur les risques naturels et la pollution
- Et tout autre document lié au site

Cette première étape demeure essentielle. Il convient de l'anticiper avant le 1er comité de pilotage.

### Etape 2 Visite du site

Cette étape, qui **participe à l'élaboration du diagnostic**, ne se déroule pas forcément au même moment selon les sites étudiés. L'idéal est de réaliser deux visites :

- Une avant la réunion de lancement, sans a priori mais avec tout de même une fiche signalétique du site.
- Une autre après la réunion de lancement et les échanges sur le diagnostic.

Il s'agit de :

- Repérer les réalités et potentialités du site,
- Inscrire le site dans son environnement,
- Tester l'accessibilité du site via une multitude de modes (routiers, autoroutiers, aériens, ferroviaires, doux).

Lors de ces visites, le groupement peut juger utile d'associer plusieurs acteurs comme des élus ou encore l'ancien propriétaire du foncier susceptible d'apporter des précisions, par exemple sur les problématiques de pollution.

### Etape 3 Premier état des lieux

Cet état des lieux porte sur :

- L'urbanisme
- Le contexte social
- La pollution
- Les risques technologiques et naturels
- Le contexte hydrologique et hydrogéologique
- Le patrimoine naturel et architectural

**Il varie aussi d'un site à l'autre selon les enjeux** mis en exergue. Pour ce faire, il s'agit de prendre en compte les échelles appropriées aux questions soulevées.

### Etape 4 Entretiens auprès des acteurs locaux

L'objectif de ces entretiens est de répondre aux interrogations complémentaires et de **recueillir la vision du site et les pistes envisagées**. Ils peuvent également avoir lieu suite au premier comité de pilotage.

A minima, les acteurs locaux à rencontrer sont :

- Le Maire et/ou d'autres élus,
- Les (anciens) propriétaires fonciers,
- Les acteurs économiques.

Cette liste peut être complétée par les élus locaux.

Dans certains cas, notamment lorsque la friche étudiée est implantée à proximité d'une zone habitée, il peut être pertinent de réaliser des entretiens auprès des riverains sous la forme d'une enquête qualitative.

### Etape 5 COPIL n°1: réunion de lancement

#### **DÉCLIC**

Il est essentiel de mettre en évidence dès le départ la plus-value du projet. Le tour de table doit faire ressortir l'intérêt que la collectivité aura à mettre en place ce projet ; par exemple : conforter sa gare, accueillir des professions médicales et/ou paramédicales dans le bourg, conserver des paysages d'exception, etc.

L'enjeu est de mobiliser tous les acteurs concernés et de confronter le premier état des lieux afin d'atteindre un **diagnostic partagé**. Cette réunion de lancement constitue donc une étape essentielle et réunit :

- Les membres du groupement mandaté, qui présentent l'état des lieux du site
- Le Maire et ses élus, qui apportent des précisions et rectifications
- La DDT de l'Oise
- L'architecte et le paysagiste conseil de la DDT de l'Oise, dont la présence est essentielle afin de bénéficier de points de vue extérieurs à celui du groupement
- Mais aussi : le CAUE, l'EPCI, le Conseil Départemental, le Conseil Régional, l'ADEME, la DREAL, etc.

Ce comité de pilotage doit aboutir sur un diagnostic enrichi par tous les apports de connaissances des personnes présentes et par une fédération de tous les acteurs présents sur l'établissement de ce diagnostic.

Le groupement présente un pré-diagnostic factuel, issu des recherches préalables ; le maire et les élus sont sollicités pour compléter le diagnostic (en intervenant pour compléter le descriptif de l'histoire du site, les statuts des documents d'urbanisme, l'existence éventuelle de projets entrepris sur le site). La pertinence des propos des personnes présentes au comité de pilotage participe à compléter le diagnostic (l'EPCI pour le contexte intercommunal, l'ADEME et la DREAL concernant la pollution connue et les procédures, les Conseils Départemental, Régional, ...).

## Etape 6 Atelier de coproduction

Cette **étape interne au groupement**, a pour objectif **d'esquisser des propositions d'aménagement tranchées**. Ces scénarii sont élaborés à partir des données structurantes recueillies au préalable : sur les paysages, sur l'architecture, sur l'eau, sur l'activité commerciale, sur les structures existantes, etc.

Les scénarios peuvent se différencier selon les contextes : vocation du site (logement, activité, etc.), attitude par rapport à la pollution, échéance à laquelle on se projette, etc.

Dans la composition du groupement, privilégier une équipe pluridisciplinaire (architectes, urbanistes, ingénieurs en environnement, sociologues) permet aussi de varier les points de vue dans une **logique de coproduction**.

Eventuellement, les échanges entre les membres du groupement sont nourris de nouvelles informations (recueil de données complémentaires, visite de site ou entretiens avec des acteurs identifiés lors du deuxième comité de pilotage).

L'objectif est de proposer une analyse comparative de ces scénarii en vue de choisir le plus approprié lors du deuxième comité de pilotage.

## Etape 7 COPIL n°2: présentation des scénarios

### **PÉDAGOGIE**

Il est primordial d'illustrer son propos en visionnant lors de ce comité de pilotage des photos représentant des projets exemplaires déjà réalisés qui aideront les élus à se "projeter", voire à dépasser leurs préjugés. Il s'agit de fournir au Maire les arguments essentiels afin qu'il puisse convaincre son conseil municipal du bien fondé des éléments de choix pour lesquels il se prononce.

Il consiste à présenter et à débattre des différents scénarii élaborés lors de l'atelier de coproduction dans le but d'affiner un projet d'aménagement adapté au contexte du site.

Il s'agit d'**identifier les lignes fortes** qui seront précisées dans le troisième comité de pilotage.

Les architectes et paysagistes conseil, voire le CAUE entreprennent une action de pédagogie envers les élus en leur démontrant l'intérêt qu'ils ont à s'approprier les lignes fortes d'un projet respectant l'esprit du développement durable (avantages économiques, avantages environnementaux, avantages sociaux..)

## Etape 8 Finalisation du scénario retenu

A partir des échanges lors du deuxième comité de pilotage, un scénario est retenu.

Eventuellement des variantes sont étudiées : vocation du site, hypothèses de montage d'opérations, etc.

Si cela est possible, il s'agit d'établir une première approche financière de la stratégie d'aménagement et des préconisations à destination des élus.

## Etape 9 COPIL n°3: présentation du scénario retenu

### **COHÉRENCE**

L'objectif est que la collectivité donne la priorité au projet et engage la procédure pour la mise en œuvre de celui-ci.

Le troisième comité de pilotage vise à **lancer la collectivité sur un projet dont elle aura la responsabilité**.

Les bureaux d'études apportent des précisions sur le projet urbain.

Les élus, après discussion avec les personnes présentes, s'orientent vers un scénario final.

Les bureaux d'études conseillent sur les montages opérationnels, le phasage financier possible et alerte sur les précautions à prendre en terme de procédures. L'objectif est de concrétiser le projet esquissé.

C'est aussi le moment privilégié pour orienter la collectivité en direction des différents partenaires susceptibles de l'aider dans sa démarche.

## Etape 10 Suite de la démarche

Plusieurs **critères** sont identifiés comme déterminants pour asseoir les processus de reconversion dans le prolongement des études, en particulier :

- La gouvernance du projet qui doit être consolidée,
- La vocation du site validée,
- Le foncier maîtrisé en fonction de la vocation envisagée,
- Les conditions préalables à la reconversion doivent être vérifiées (notamment les réseaux et les ressources doivent être disponibles ou programmés, le classement du zonage POS ou PLU conforme, la stratégie de dépollution définie),
- Le montage financier consolidé,
- Les modalités de portage opérationnel du projet de reconversion doivent être clarifiées.