

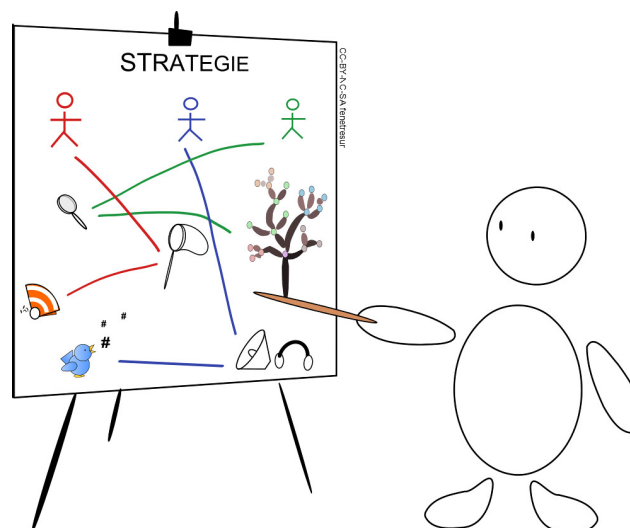


MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE

La place de la réhabilitation des friches urbaines au sein de la stratégie foncière d'une grande métropole

Réintégrer la problématique de reconversion des friches aux questions d'économie de l'espace, de sobriété foncière et des enjeux environnementaux au travers de la stratégie foncière.

Les enjeux de la stratégie foncière pour la MEL



Quelques chiffres

Les mutations immobilières représentent **un montant total échangé annuel de 4 milliards d'€.**

La puissance publique joue le rôle d'acheteur pour 0,9% des transactions. Son intervention est la plus forte sur les transactions de **foncier naturel 22%.**

La valeur foncière est dépendante de la localisation des biens. Ainsi, **la valeur foncière d'un T3 est deux fois plus élevée sur le territoire lillois que sur le territoire Est.**

Le foncier un défi pour la MEL

Une offre foncière hétérogène

- Les disponibilités foncières sont éloignées des secteurs demandés
- L'usage des sols est très hétérogène et est marqué, en raison du caractère historiquement industriel du territoire

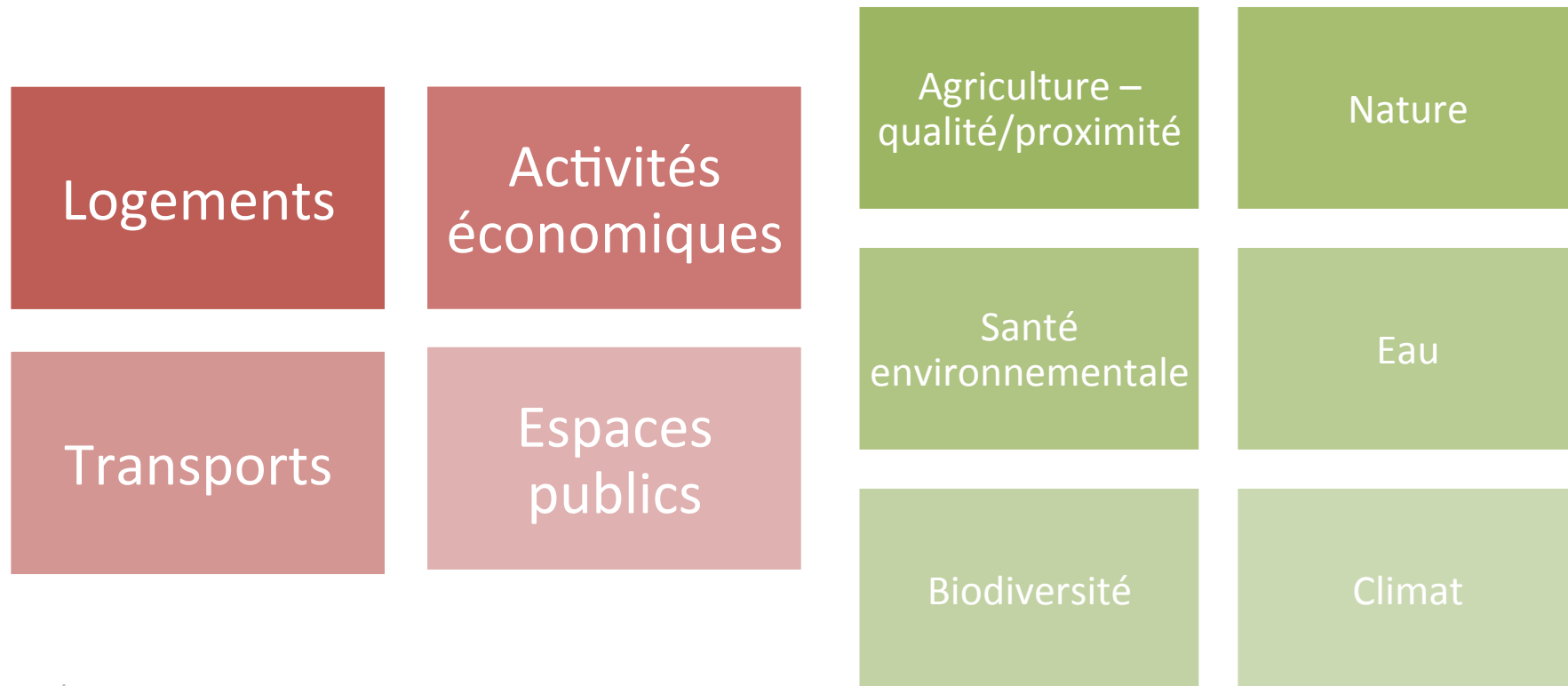
Cette hétérogénéité se retrouve sur les prix de marché.

Un environnement fragile

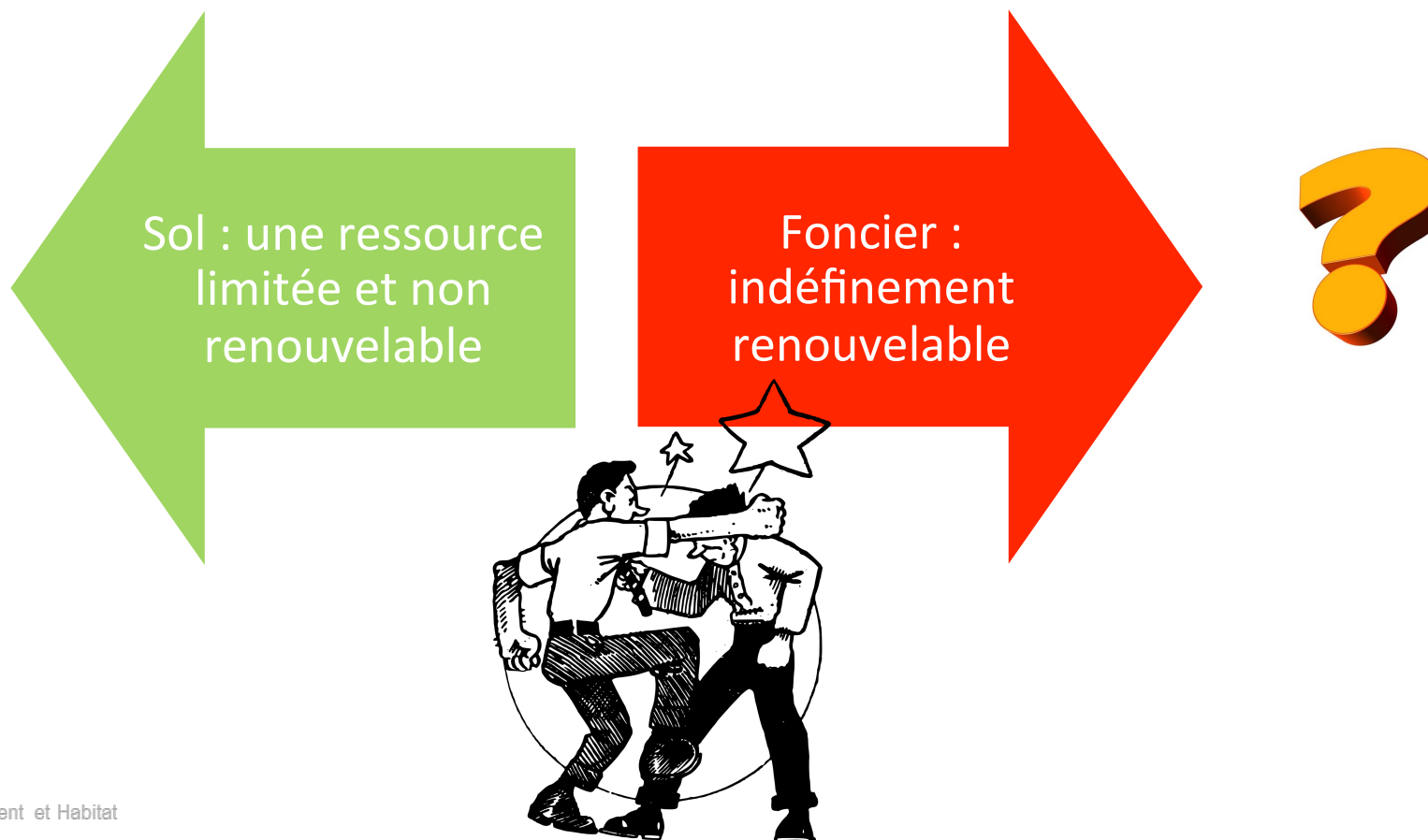
Les milieux naturels ont été fortement éprouvés par les activités industrielles du siècle passé. L'eau et les sols en gardent les stigmates.

Dans un contexte où la préservation des milieux devient fondamentale, **les potentialités de développement du territoire nécessitent une démarche stratégique appréhendant le foncier dans toutes ses dimensions** pour fluidifier les projets

Le foncier est soumis à de fortes concurrences d'usage



Des injonctions contradictoires

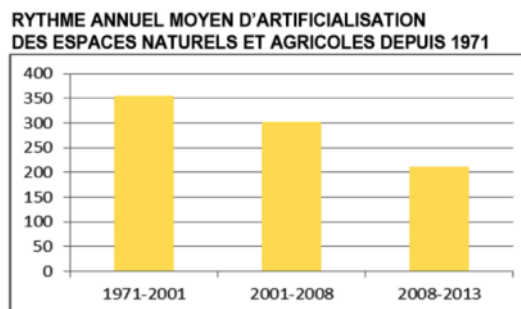


L'usage des sols sur le territoire de la MEL

Le territoire est à la fois urbain-dense mais comprend une majorité de terrains en zonage agricole ou naturel :

Tableau 1 : Surfaces des zonages PLU

Zonage	U - Urbanisé		AU - A urbaniser		N – Naturelle et forestière		A - Agricoles		Total	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
MEL	28 070	46%	1 119	2%	4 974	8%	27 333	44%	61 495	100%



Sources : occupation du sol 1971-2013 ; traitement ADULM 2015

	1971-2001	2001-2008	2008-2013
Progression des surfaces urbanisées	+ 44%	+ 6%	+ 3%
Augmentation de la population	+ 9%	+ 4%	+ 2%

Le compte foncier du SCOT

UN COMPTE FONCIER « PROGRESSIF ET DYNAMIQUE »

Il détermine ainsi une enveloppe en extension urbaine maximum de 1 960 ha pour le territoire de la MEL à horizon 20 ans.

Seuls 2/3 de cette enveloppe, soit 1 307 ha, peut être mobilisé dans un premier temps pour les 10 ans à venir, c'est-à-dire dans le cadre du PLU 2 .



À l'échelle du SCOT, ce sont près de 4 000 hectares de potentiel en renouvellement urbain qui ont été identifiés (friches, dents creuses, secteurs sous-exploités comme les grandes surfaces de stationnements, certaines zones d'activités...).

Les friches industrielles : gisement foncier du renouvellement urbain



La quantification des friches

TENDANCE

+/- 300 SITES

+/- 800ha de friches industrielles

TENDANCE CONFIRMEE PAR LES ETUDES DE L'AGENCE D'URBANISME RELATIVES A LA « VACANCE »

Tableau 1 : Evolution des inventaires des friches industrielles

<i>Inventaire communautaire/métropolitain</i>	1995	2001	2007	2018
Nombre de friches industrielles (sites)	116	232	156	245
Surface consolidée (ha)	NC	NC	390 ha	654 ha
Nombre de communes	NC	NC	39	35

Sources : MEL - Inventaire des friches - 2018, Friches industrielles et pollutions historiques – Avril 2010 – p.38 et 42

Tableau 1 : Indicateurs de l'inventaire des friches 2018

Nombre de friches	245
Volume total	654,9 ha
Taille moyenne	26 954 m ²
Taille médiane	9 402 m ²
Superficie min.	257 m ²
Superficie max.	303 227 m ²
Nombre de communes	35

Source : Inventaire des friches de la MEL (version bêta) - 2018

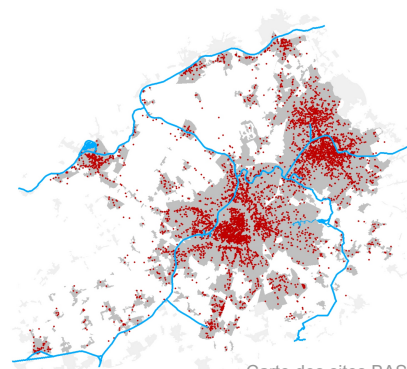


Des sites imbriqués dans l'espace urbain



Les grands indicateurs

- **+/- 7000** anciens sites industriels et activités de service référencés – (source base BASIAS) base de données issue principalement des archives des ICPE – sites potentiellement pollués
- **+/- 200** sites pollués ayant fait l'objet d'une action des services de l'Etat – (source base BASOL) base de données des actions menées via la police ICPE – sites pollués
- **+/- 800ha** de friches industrielles connues - sites généralement pollués
- **+/- 500** Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en fonctionnement (+/- 3500 tous régimes confondu) – 10 SEVESO dont 1 avec PPRT / 20 sites avec « mesure de maîtrise de l'urbanisation » lié aux risques technologiques – sites à risques technologiques



Carte des sites BASIAS

PLAN LOCAL D'URBANISME et SOLS POLLUES

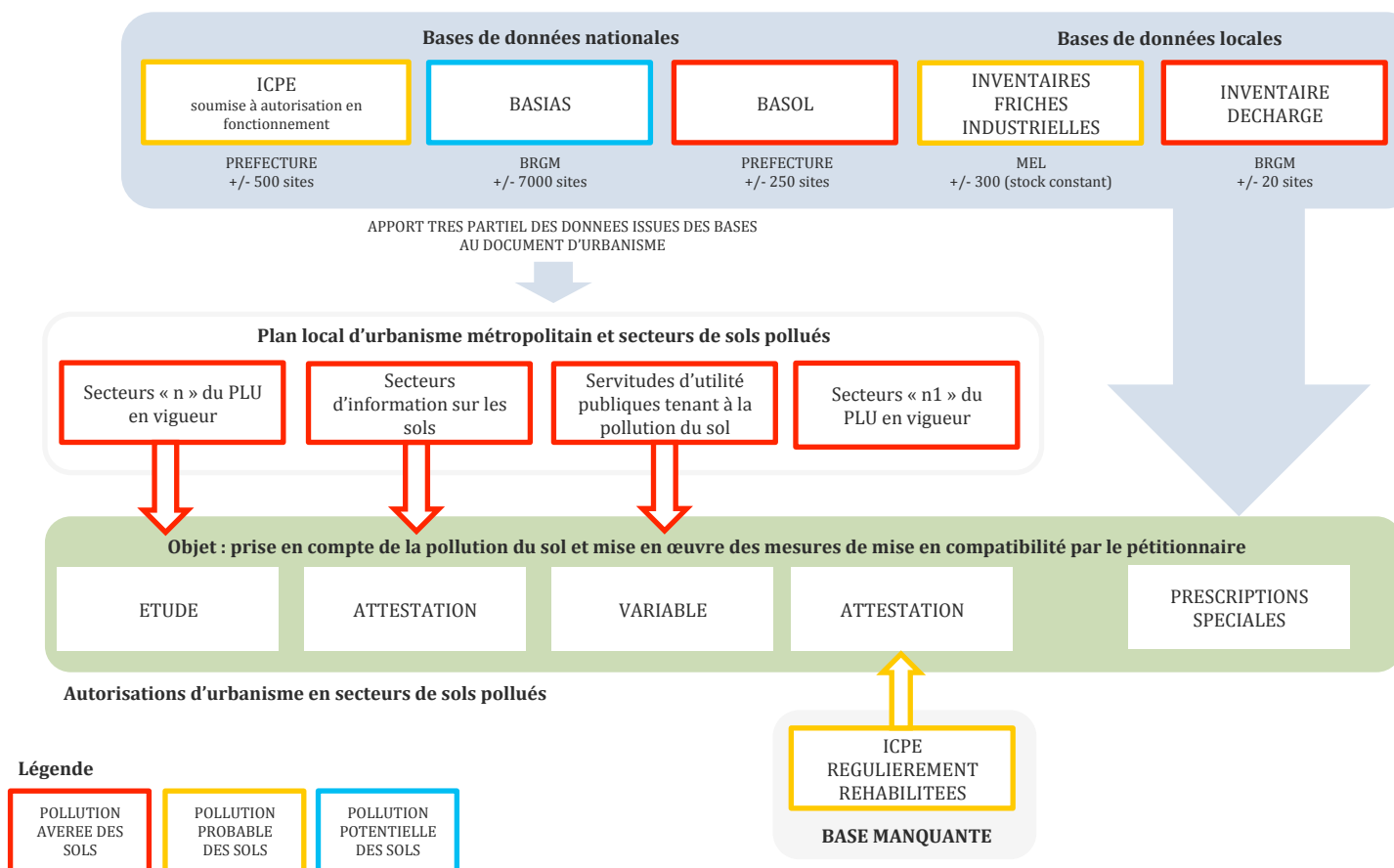
- **+/- 100 secteurs pollués** repérés au Plan Local d'Urbanisme par un indice spécifique à la MEL (n ou n1)
 - Via porter à connaissance de l'Etat (ancienne ICPE)
 - A l'initiative de la MEL (projet urbain)
- **3 sites avec servitude d'utilité publique** « pollution » - planche SUP – (ancienne ICPE)
- **115 secteurs d'information sur les sols**

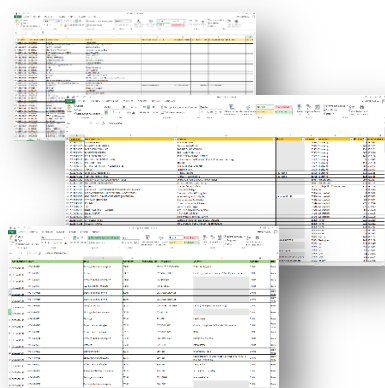


L'enjeu des sols dans la requalification des friches



sites et sols pollués – de la donnée à l'autorisation d'urbanisme





Liste des couches

Couches opérationnelles	
<input checked="" type="checkbox"/> Inventaire friches 2018	...
<input checked="" type="checkbox"/> Base ICPE 2018	...
<input checked="" type="checkbox"/> Secteur d'Information sur les Sols 2018 (SIS)	...
<input checked="" type="checkbox"/> Décharges sauvages	...
<input checked="" type="checkbox"/> Décharges MEL	...
<input checked="" type="checkbox"/> BASIAS	...
<input type="checkbox"/> BASOL	...
<input type="checkbox"/> Sites pollués - Indice n et n1	...
<input type="checkbox"/> Données PLU2 - Perimetres_champs_captants_AAC_DUP_PIG ***	...
<input type="checkbox"/> PLU - Secteurs à risque d'inondation (Indice "i")	...
<input checked="" type="checkbox"/> Parcellaire	...
<input checked="" type="checkbox"/> Communes	...
<input checked="" type="checkbox"/> Vue aérienne 2016	...
<input type="checkbox"/> Vue aérienne 2013	...



Espaces naturels
agriculture
Biodiversité
Trame bleue trame verte
ressource en eau
Paysage
Patrimoine



CONTRAINTES PHYSIQUES



Contraintes du bâti



Contraintes des milieux
pollution/eau/biodiversité



Contraintes d'intervention
en milieu urbain

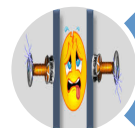
CONTRAINTES DE GESTION DE PROJET



Nombreux acteurs



Enchevêtrement de
réglementation



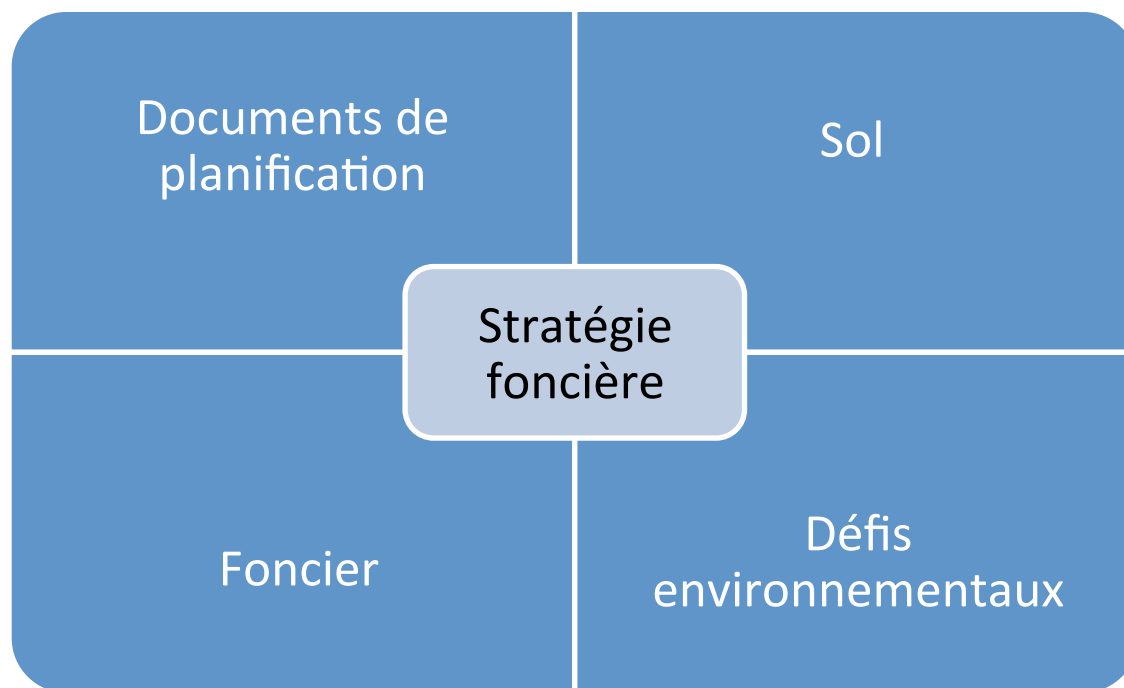
Pressions socio-économiques
du projet urbain



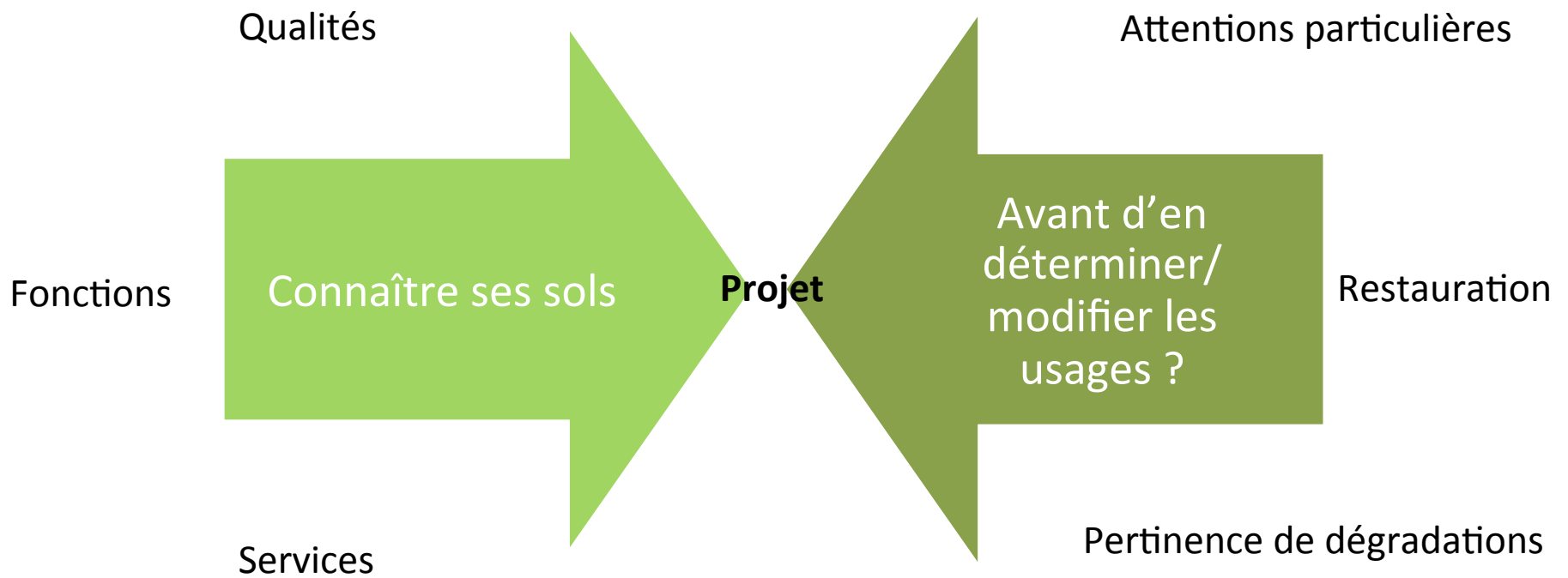
Etudes de faisabilité
importantes

**ALEAS FINANCIERS ET
TEMPORELS
FORTS**

Le rôle central de la stratégie foncière



C. Lafeuille – 31.08.2020



Documents ressources

« Elaboration de critères pour l'évaluation de la qualité des terres excavées pouvant être valorisées sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille » [Rapport final BRGM/RP – 68141-FR (novembre 2018)]

« Etude des interactions entre fonction du sol et stratégie foncière en contexte urbain dégradé » [Rapport final BRGM/RP – 68659-FR (février 2019)] –

Rapports disponibles sur le site infoterre du BRGM

Monfort, D; Limasset, E; Mossman, J -R; Lafeuille, C; Demeyer, L

Sensibiliser les acteurs de l'aménagement à l'importance des fonctions du sol et des services rendus lors de projets de reconversion de friches urbaines : retour d'expérience en métropole lilloise. Article de journal

Etude et Gestion des Sols, 27 (1), p. 377-392, 2020.

Résumé | Liens | BibTeX

• https://www.afes.fr/wp-content/uploads/2020/10/EGS_2020_27_Monfort_377-392.pdf

Merci de votre attention

Christine Lafeuille – clafeuille@lillemetropole.fr

Ludovic Demeyer – ldemeyer@lillemetropole.fr



MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE