

Intersol 2020
Valorisation des friches polluées et mixité des usages

Lionel Roche et Hugues Rollin, avocats, Aklea

Notion de mixité des usages

❑ **La notion de mixité d'usages peut recouvrir plusieurs définitions :**

- ❑ **Mixité d'usages au sens des destinations du Code de l'urbanisme :** exploitation agricole, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et service public, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, **et de sous-destinations, y compris sur un même terrain**
- ❑ **Mixité d'usage du terrain, nécessitant une dépollution plus ou moins importante :** Agriculture hors sol, EnR, construction sur pilotis, constructions réversibles, etc.
- ❑ **Mixité d'usage et mixité de besoins,** en raison de l'environnement du terrain, de la nature de son propriétaire, du nombre de terrains disponibles en un lieu, etc.

Enjeux de mixité des usages

- ❑ ***Nombreuses contraintes et leviers sur les sites et sols pollués et difficile reconversion systématique :***
 - ❑ *Pénurie de foncier*
 - ❑ *8 150 sites identifiés sur BASOL dont 1 309 en région AuRA,*
 - ❑ *Pollutions et risques hétérogènes : environ 12 % hydrocarbures, 6 % plomb, 5,5 % HAP*
 - ❑ *Renforcement des contraintes au titre de la réglementation de l'urbanisme (PLU, PC), outil d'identification*
 - ❑ *L'Impératif « zéro artificialisation nette », véritable enjeu pour éviter la destruction de terres agricoles et de la biodiversité : 350 M€ doivent être injectés dans un fonds friche (annonce sept. 2020)*
 - ❑ *Dépollution le plus souvent coûteuse, y compris en temps et en ressources humaines en fonction de l'usage projeté ;*
 - ❑ *Connaissance même de la pollution également coûteuse*
 - ❑ *Intérêt du tiers demandeur vraisemblablement limité aux sites les plus vastes en raison de son coût et de sa complexité, pour une vente par lot après remise en état*
 - ❑ *Nombreux sites « orphelins » ou « sans maître » pouvant nécessiter une intervention de la puissance publique*
 - ❑ *Potentiel d'accueil et degré de mutabilité des sites hétérogènes*

Un outil en faveur de la mixité des usages dans la valorisation des SSP – L'appel à manifestation d'intérêt (AMI)

- ❑ *Hypothèse : identification d'une friche par une collectivité sans projet particulier de reconversion ou budget, dont elle est propriétaire ou dont elle pourrait se porter acquéreur*
 - ❑ *Effet levier de la puissance publique, inspiré notamment de l'exemple allemand de revitalisation du commerce et habitat de centre ville, où des communes rachètent des biens immobiliers laissés vacants, y compris temporairement, pour les proposer à moindre coût*
 - ❑ *Un appel à manifestation d'intérêt peut être lancé par la collectivité en vue de stimuler des propositions de projet de reconversion, laissant prise à des usages divers et mixtes, à charge pour les promoteurs de jouer le jeu*
 - ❑ *Au terme de l'AMI, processus de sélection concurrentielle dont les conditions sont fixées librement par la collectivité, un titre d'occupation est délivré à l'attributaire du processus de sélection, pour porter un projet*
 - ❑ *Le titre délivré pour une durée et un prix fixés en fonction de la nature de l'activité et de celle des ouvrages à réaliser sans pouvoir excéder 70 ans*

Un outil en faveur de la mixité des usages – Les documents d'urbanisme

- ❑ *Si les documents d'urbanisme (PLU, SCOT, etc.) peuvent être un frein à la reconversion et la mixité des usages en étant trop contraignants, ou en n'envisageant pas de reconversions pour les friches, des solutions existent, et sont d'ores et déjà mises en œuvre*
 - ❑ *Possibilité pour les auteurs des PLU de se saisir des différentes sous destinations prévues par le Code de l'urbanisme pour favoriser la reconversion de friches et la mixité des usages :*
 - ❑ *L. 101-2 du Code de l'urbanisme sur les « objectifs généraux » de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme*
 - ❑ *En revanche, utilité d'une réelle concertation en amont des évolutions du PLU avec les différents acteurs locaux et industriels en vue d'envisager les différents usages futurs pour ces sites et les éventuels points de blocage*
 - ❑ *Invitation des auteurs des PLU à favoriser et accompagner une mixité des usages, en prévoyant des règles spécifiques, en retenant un zonage particulier, en prévoyant des règles pour les terrains « particuliers », etc.*
 - ❑ *Exemples des Grands Voisins (Paris 14), des Halles du Faubourg (Lyon 7) : Les auteurs du PLU deviennent acteur d'une reconversion qu'ils accompagnent, en autorisant un urbanisme de transition, en attente que soient levés des obstacles réglementaires*

Un outil en faveur de la mixité des usages – France expérimentation

- ❑ ***Des projets de reconversion peuvent être bloqués par des contraintes réglementaires, mais des solutions existent***
 - ❑ *France Expérimentation vise à permettre des projets innovants pour lesquels une contrainte réglementaire juridique est identifiée, ce pourrait être le cas, notamment, au regard de certaines règles tenant à la remise en état, ou aux contraintes urbanistiques applicables à la friche*
 - ❑ *Echange avec l'administration, pour proposer une solution alternative – Interlocuteur unique « secretariat France Expérimentation », qui prend le relais pour solliciter les administrations concernées*
 - ❑ *Mise en place d'une « dérogation à titre expérimental », ouverte à tout acteur remplissant les conditions*
 - ❑ *L'expérimentation est limitée dans le temps, tenant compte du projet, et une évaluation a lieu a posteriori*
 - ❑ *Si l'expérimentation est concluante, la dérogation peut être intégrée dans la réglementation*
 - ❑ */!\ Si blocage d'ordre législatif, la demande doit être formulée lors d'un appel à projet, mais à tout moment si d'ordre réglementaire*

Un outil en faveur de la mixité des usages – France expérimentation



Résultats de l'appel à projets PACTE

(clos fin mai 2018)

127 dossiers déposés

15 dossiers en voie d'expérimentation

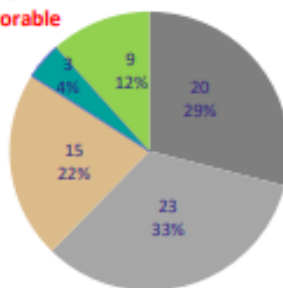
45 projets réalisables à droit constant et sécurisés juridiquement par France Expérimentation

- 55% dans le champ de l'environnement, du logement, des transports, de l'économie circulaire (MTES-MCTRCT).
- 71% des porteurs ont 10 salariés ou moins.
- Ventilation cohérente avec le poids économique des régions (la Loire-Atlantique fortement représentée !)



Résultats de l'appel à projets – Domaine législatif

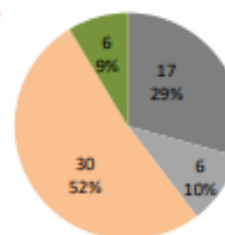
38% des
dossiers ont
connu une
issue favorable



■ Inéligible
■ Inopportune
■ Accompagnement
■ Autres véhicules législatifs
■ Pacte Experimentation

Résultats de l'appel à projets – Domaine réglementaire

61 % des
dossiers ont
connu une
issue
favorable



■ Inéligible
■ Inopportune
■ Accompagnement
■ Favorable pour expérimentation



Source : Support « France Expérimentation c'est quoi? »

Un outil en faveur de la mixité des usages – France expérimentation

- ❑ *Exemple de Cosmolys, industriel spécialisé dans le traitement des déchets hospitaliers, bloqué par la réglementation sur la valorisation*
 - ❑ *Expérimentation sur 3 ans, en lien avec la DGSanté et la DGPR, préparation d'un nouvel arrêté préfigurant la nouvelle réglementation*
 - ❑ *Alors que ces déchets médicaux et infectieux doivent normalement obligatoirement être enfouis ou incinérés, dérogation obtenue en avril 2019 pour cette entreprise du Nord pour les recycler (8 000 tonnes par an collectées)*

Nos coordonnées

- A Lyon :

26, rue Louis Blanc – CS 50351 - 69458 Lyon Cedex 06

☎ 33 (0)4 72 44 44 44 – Fax 33 (0)4 72 44 44 45

✉ lyon@aklea.fr

✉ Maître Lionel Roche : lroche@aklea.fr

✉ Maître Hugues Rollin : hrollin@aklea.fr