



**PRÉFET
DE L'ORNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires**

«Spécial friches»

Fonds friches « recyclage foncier des friches en Normandie »

La reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le recyclage foncier contribue ainsi à la trajectoire du «zéro artificialisation nette» (ZAN) fixée par le Gouvernement.

La réutilisation de friches urbaines ou industrielles s'accompagne le plus souvent de coûts supplémentaires de démolition, de dépollution ou de restructuration lourde entraînant le blocage d'opérations.

Dans le cadre du plan de relance, un fonds a été mis en place pour intervenir sur ces friches. Le secrétariat général pour les affaires régionales (SGAR) de la préfecture de région est en charge du pilotage des appels à projets correspondants.

En 2021, deux appels à projets ont été lancés. L'enveloppe normande globale de 29,5 M € a permis de soutenir 60 projets. Dans l'Orne, 10 dossiers ont été retenus pour un coût total de travaux de 23,7 M € HT et plus de 4 M € de subvention au titre du Fonds Fiches, représentant 4,1 hectares de friches réhabilitées.

En 2022, un nouvel appel à projets a été lancé le 15 février, avec une date de remise des projets fixée au 15 avril. La désignation des lauréats sera faite dans la première quinzaine de juillet.

L'illustration : Renouveau urbain de la friche Corlet à La Ferrière-aux-Étangs



Le projet portant sur l'ancienne friche Corlet, située en plein centre de la Ferrière-aux-Étangs, permet de reconsidérer l'offre de logements de la commune.

Il consiste à déconstruire l'ancien site de l'entreprise Chanu et à le reconfigurer, en partenariat avec la SAGIM.

Le terrain, d'une surface plus de 6 000 m², sera divisé en deux lots : un lot d'environ 900 m² conservé par la commune pour être vendu en terrain à bâtir pour des particuliers ; un deuxième lot d'environ 5 100 m² sera viabilisé par la commune et cédé à la SAGIM.

L'établissement foncier public de Normandie (EPFN) a acquis la friche Corlet, a procédé à la

déconstruction/dépollution du site et a ensuite revendu le terrain nu à la Ferrière-aux-Étangs.

La SAGIM doit réaliser sur ce site 24 logements sociaux (8 logements individuels et deux collectifs de 8 logements), ainsi que 2 locaux au rez-de-chaussée qui accueilleront des professionnels de santé.

Le montant des travaux à la charge de la commune s'élève à 445 255 €. Ce projet bénéficie des aides de différents partenaires :

- dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) de l'État pour 121 075 €
- participation de la SAGIM pour 74 500 €
- aide du programme Fonds Fiches pour 135 430 € soit plus de 30% du montant du projet

« Urban Vitaliz » : une aide à la concrétisation des projets de réhabilitation des friches

Urban Vitaliz est développé par le CEREMA en lien avec le ministère de la transition écologique et l'agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

Depuis le début d'année 2022, la DDT de l'Orne est partenaire de ce nouveau dispositif. Il s'agit d'un service numérique qui oriente gratuitement les collectivités vers les différents acteurs et dispositifs qui peuvent débloquer les projets de recyclage foncier. Cet outil permet également d'avoir accès à des fiches-ressources méthodologiques.

Pour en savoir plus : ddt-matte@orne.gouv.fr



Les friches commerciales : le démantèlement prévu par le code de commerce

L'obligation de démanteler et de remettre en état les sites d'implantation des équipements commerciaux ayant cessé d'être exploités pendant 3 ans est prévue par le code de commerce depuis la loi ALUR du 24 mars 2014. L'objectif est de lutter contre l'apparition de friches commerciales.

À qui incombe cette obligation ?

Au propriétaire du site d'implantation. En effet, le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans. Ce délai court à compter de la date de cessation d'exploitation, et en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, à compter du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

Quelles sont les mesures à prendre ?

- le démantèlement des installations, y compris les fondations, équipements et aménagements réalisés pour les besoins et à l'occasion de l'exploitation commerciale;
- la remise en état du site afin qu'il redevienne compatible avec la réalisation du projet d'aménagement inscrit dans le document d'urbanisme opposable dans cette zone;
- la valorisation ou l'élimination des déchets de démolition ou de démantèlement dans les filières autorisées à cet effet.



Quels sont les équipements commerciaux soumis à cette obligation ?

Les commerces bénéficiant d'une AEC dès lors qu'ils sont situés dans des immeubles destinés exclusivement au commerce et dont plus aucun des locaux n'est exploité.

Quelle est la procédure à suivre ?

Lorsqu'un équipement commercial soumis à AEC cesse d'être exploité à des fins commerciales, le propriétaire du site d'implantation :

- notifie la date de la cessation d'exploitation commerciale au préfet du département de la commune d'implantation;
- à l'expiration du délai de 3 ans, notifie au préfet les mesures prévues pour procéder au démantèlement et à la remise en état du site ainsi que le calendrier des opérations;
- doit achever ces opérations dans les 18 mois suivant la notification.

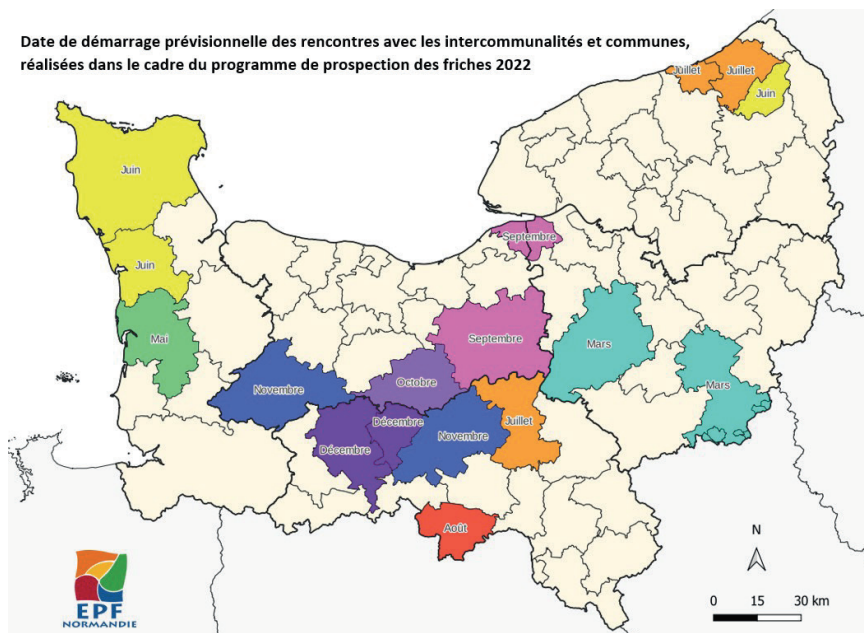
En cas de manquement, des sanctions de mise en demeure et de consignation des sommes nécessaires à la réalisation des travaux sont prévues (articles R.752-48 et R.752-49 du code de commerce).

Pour plus d'informations : ddt-cdac61@orne.gouv.fr

Vers un observatoire des friches en Normandie

Un recensement de l'ensemble des friches normandes débute en 2022. Financé par l'État, la région Normandie et l'EPFN, ce projet est réalisé suivant une méthode éprouvée dans la vallée de la Seine.

Date de démarrage prévisionnelle des rencontres avec les intercommunalités et communes, réalisées dans le cadre du programme de prospection des friches 2022



Après une pré-identification des friches sur la base de données disponibles et d'analyse de photographies aériennes, l'EPFN réalise une enquête auprès des élus et agents des intercommunalités et des communes. L'étude concerne 5 EPCI ornaïses dès 2022 : la CUA, Flers aggro, Argentan intercom, la CDC Vallée d'Auge et du Merlerault et la CDC de Val d'Orne.

Les friches identifiées seront caractérisées afin d'évaluer leur potentiel de mutabilité et ainsi poser les bases de leur devenir : développement urbain, activité économique ou encore renaturation...

Cet important travail d'inventaire qui se déroulera sur les 3 années à venir pose les bases d'un observatoire régional des friches, outil de pilotage indispensable à l'heure où la construction de la ville sur la ville devient une priorité du développement des territoires.