



Journée régionale "Reconversion des Friches" à l'attention
des lauréats de l'AMI de la Région Provence-Alpes-Côte
d'Azur.

Journée technique du 9 Avril 2026





Programme de la journée

10h00 – 10h20 – **Accueil & introduction**

10h20 – 11h40 – **Plénière d'ouverture** – « De la friche au projet : étapes clés d'un projet de reconversion de friche, préconisations et partages d'expériences »

11h50 – 12h50 - **Quelle ingénierie mobiliser sur le sujet spécifique des friches ?**

13h-14h pause déjeuner

14h-14h30 **Présentation du CEREMA et de l'organisation des ateliers thématiques**

14h30-16h00 – **Ateliers**

ATELIER 1 - Bâtiment et énergie : quelle méthode et quels objectifs se fixer pour la rénovation ? – groupe 1

ATELIER 2 - Comment associer les habitants et usagers aux projets de reconversion de friches ? Méthodes et outils

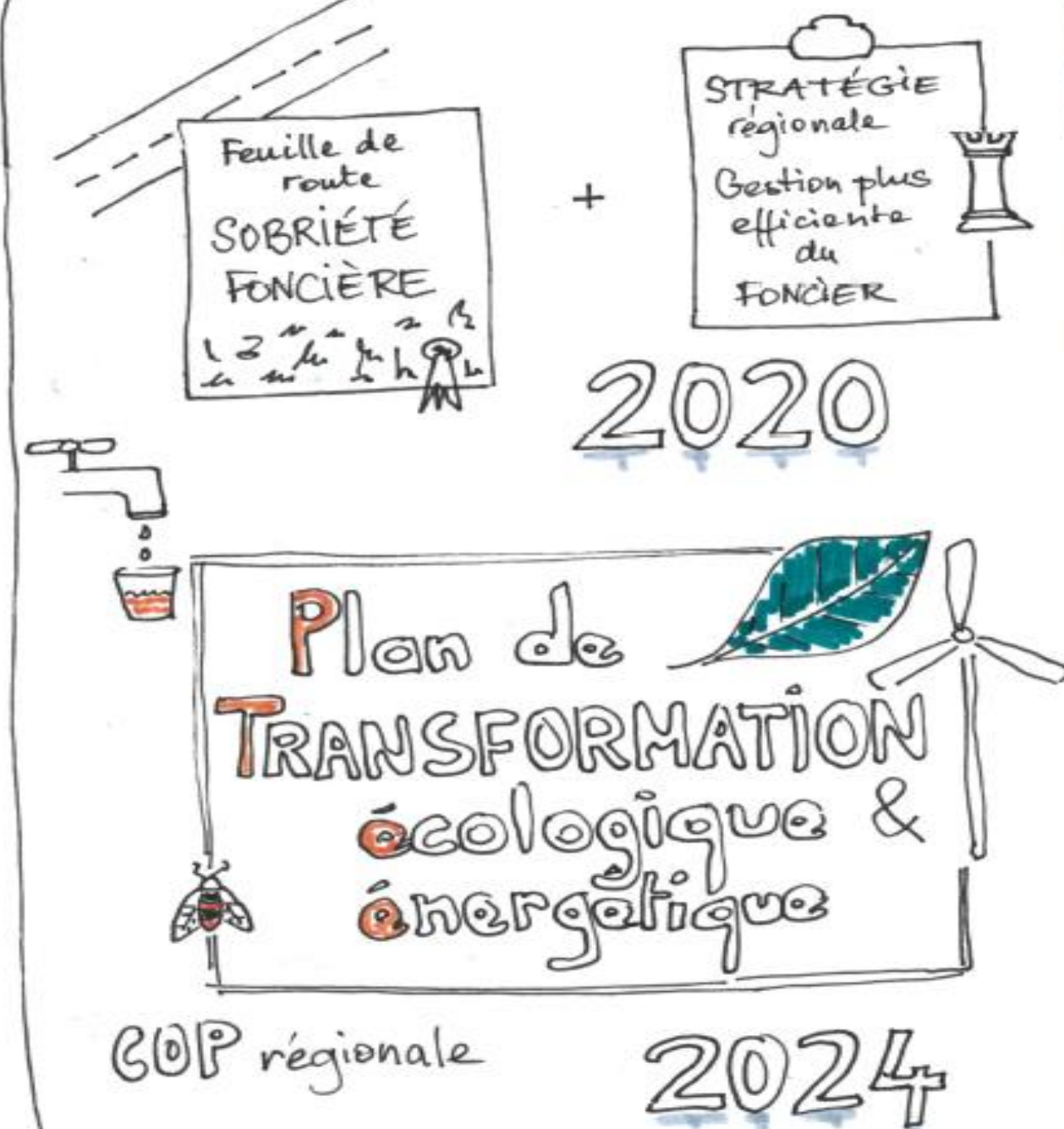
ATELIER 1 - Bâtiment et énergie : quelle méthode et quels objectifs se fixer pour la rénovation ? – groupe 2

ATELIER 3 - Reconversion des friches : co-bénéfices écologiques et solutions fondées sur la nature ; avec l'exemple de La Citadelle de Marseille.

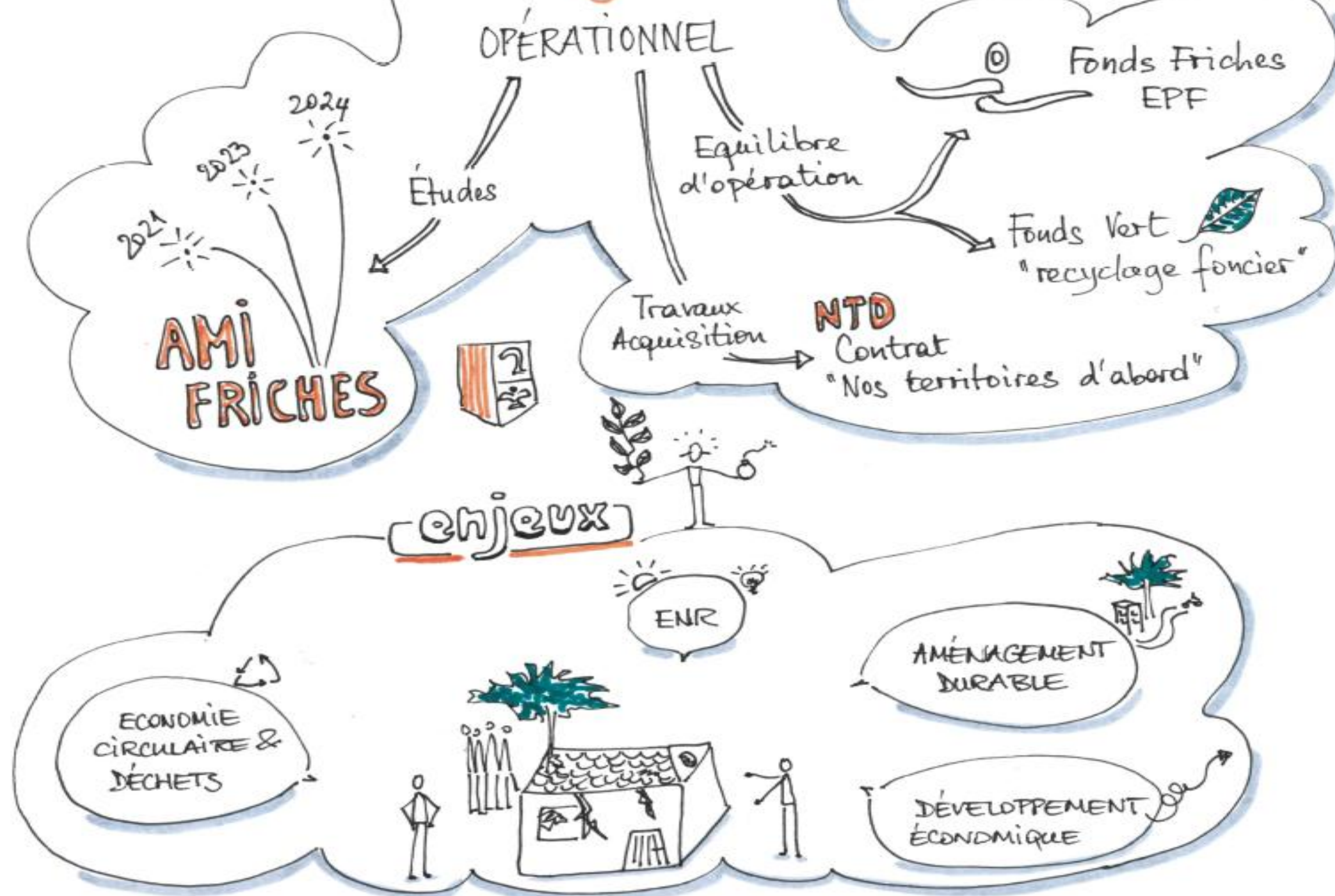
16h - **Clôture de la journée**

RECONVERSION des FRICHES

Stratégie



Accompagnement



Quel bilan des AMI Reconversion de friches de la Région ?

... les premiers constats



- Des territoires et partenaires mobilisés autour de la sobriété foncière et des opérations de reconversion des friches ;
- Une gouvernance des opérations à structurer.
- Un passage à l'opérationnel souvent complexe, comme en témoigne le nombre de projets lauréats encore non engagés.
- Problématiques récurrentes en phase d'étude : maîtrise foncière, pollution, complexité des procédures d'urbanisme, coûts élevés rallongeant les délais, puis en phase opérationnelle : recherche d'opérateur, sécurisation des financements .

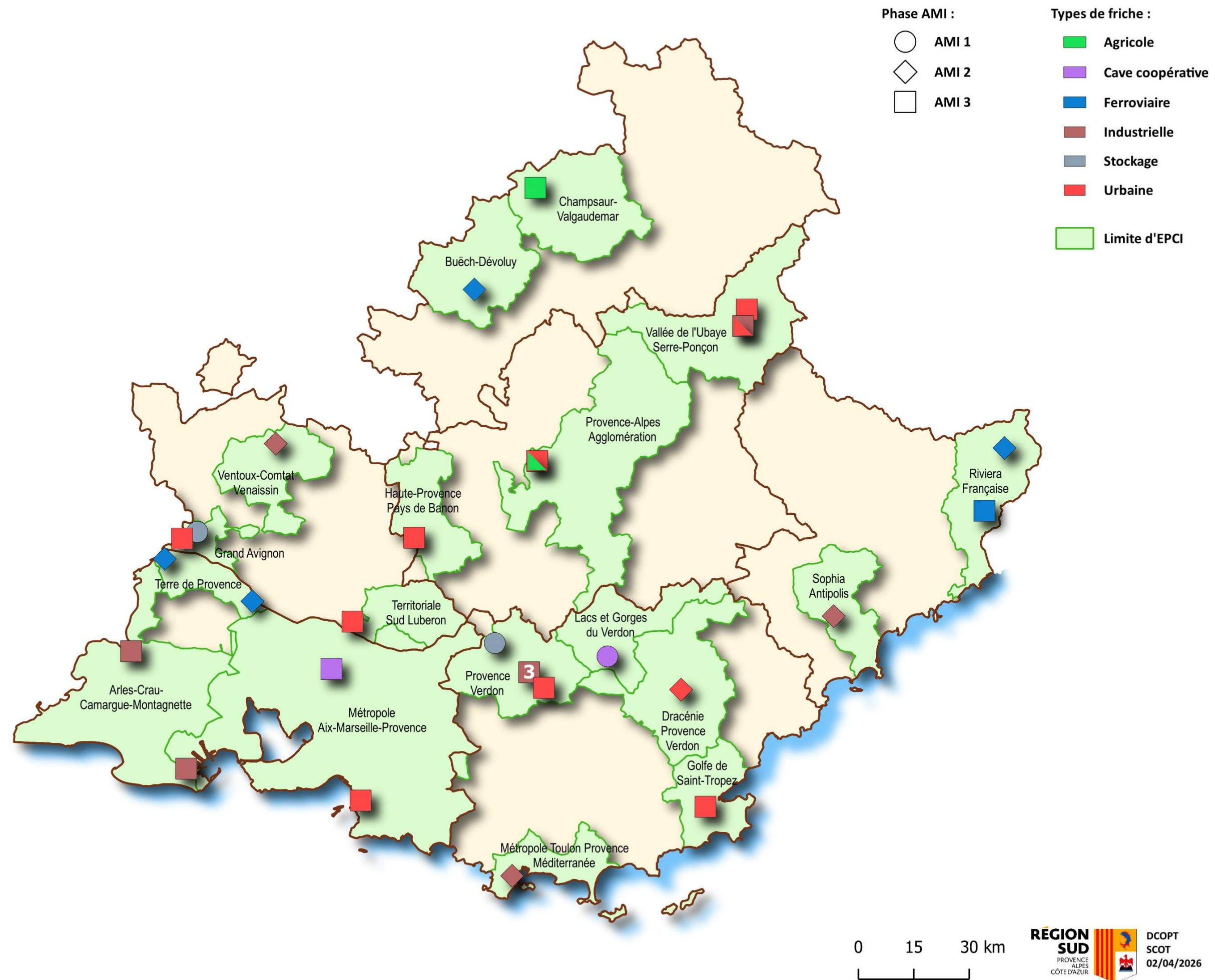
Et les perspectives....

- Une volonté de poursuivre l'animation régionale sur les volets observation, stratégies, accompagnement opérationnel et financement,
- Intégrer le soutien à la reconversion des friches dans le cadre « aménagement durable » de la Région via les contrats *Nos territoires d'abord*.
- Maintenir une attention soutenue sur la mise en œuvre opérationnelle et accompagner les territoires dans cette dynamique.

EN CHIFFRES

Au total, 23 EPCI différents lauréats pour 42 projets localisés dans 33 communes.

Projets accompagnés par la Région dans le cadre des 3 AMI





**Avant de démarrer,
quelques questions**





Comment vous sentez-vous aujourd'hui ?



1. Heureux



2. Détendu



3. Animé

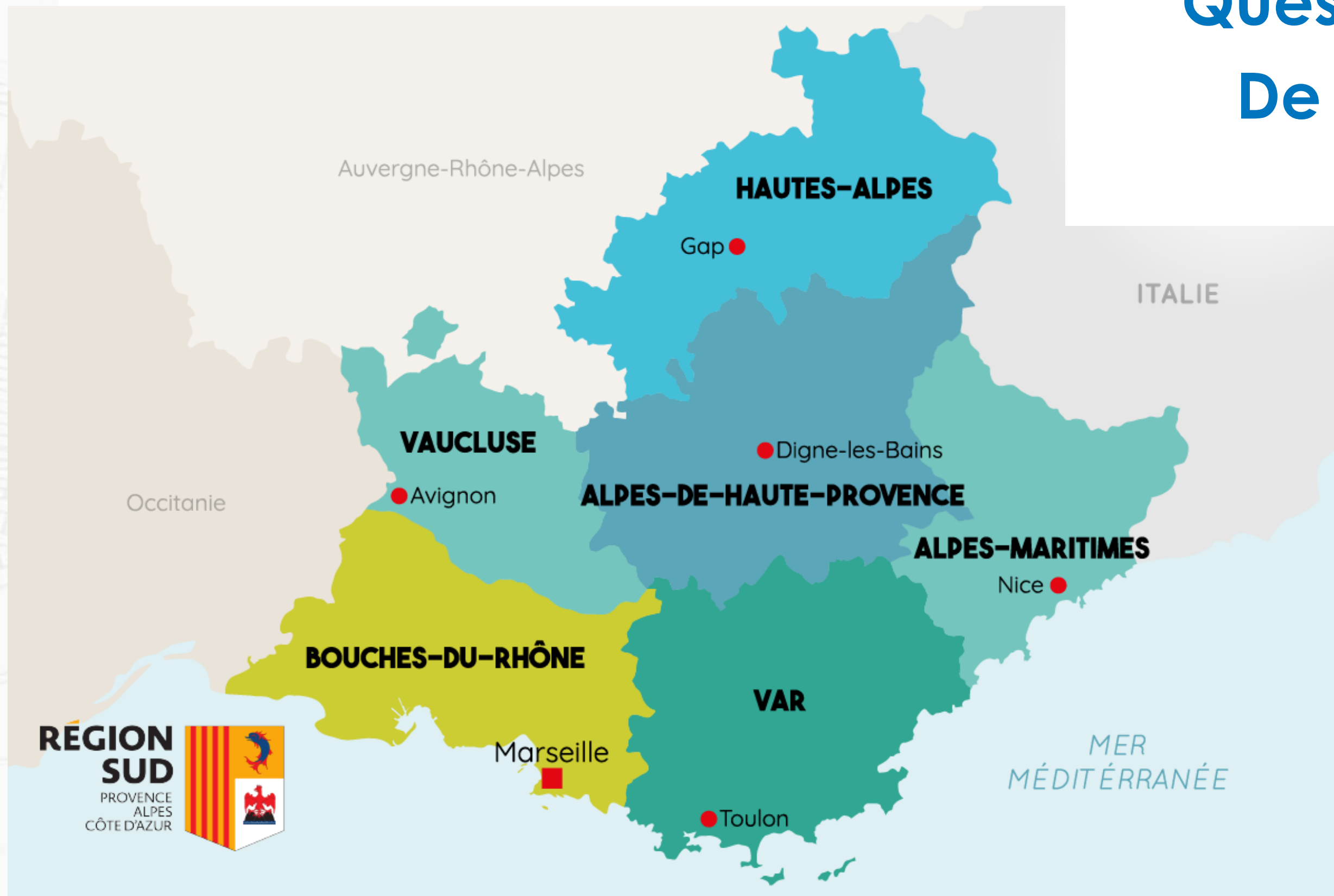


4. Focus



5. Indifférent

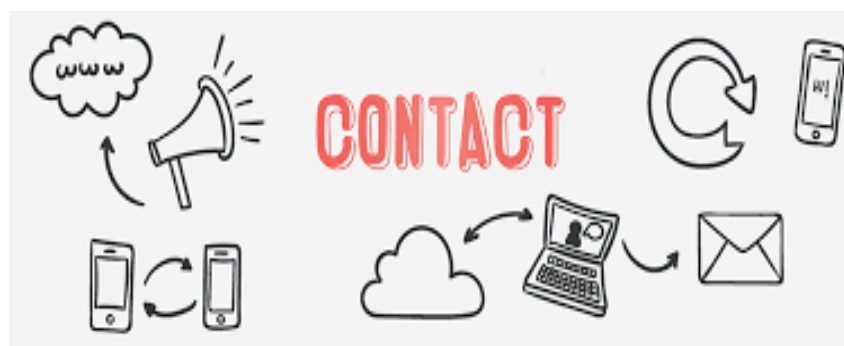
Question géographique : De quel département venez-vous ?





Quels sont vos attendus pour cette journée régionale des lauréats ?

1/ Prendre des contacts avec des financeurs



2/ Partager des REX avec d'autres porteurs de projet



3/ Peu de choses, encore une journée friches et les friches c'est compliqué



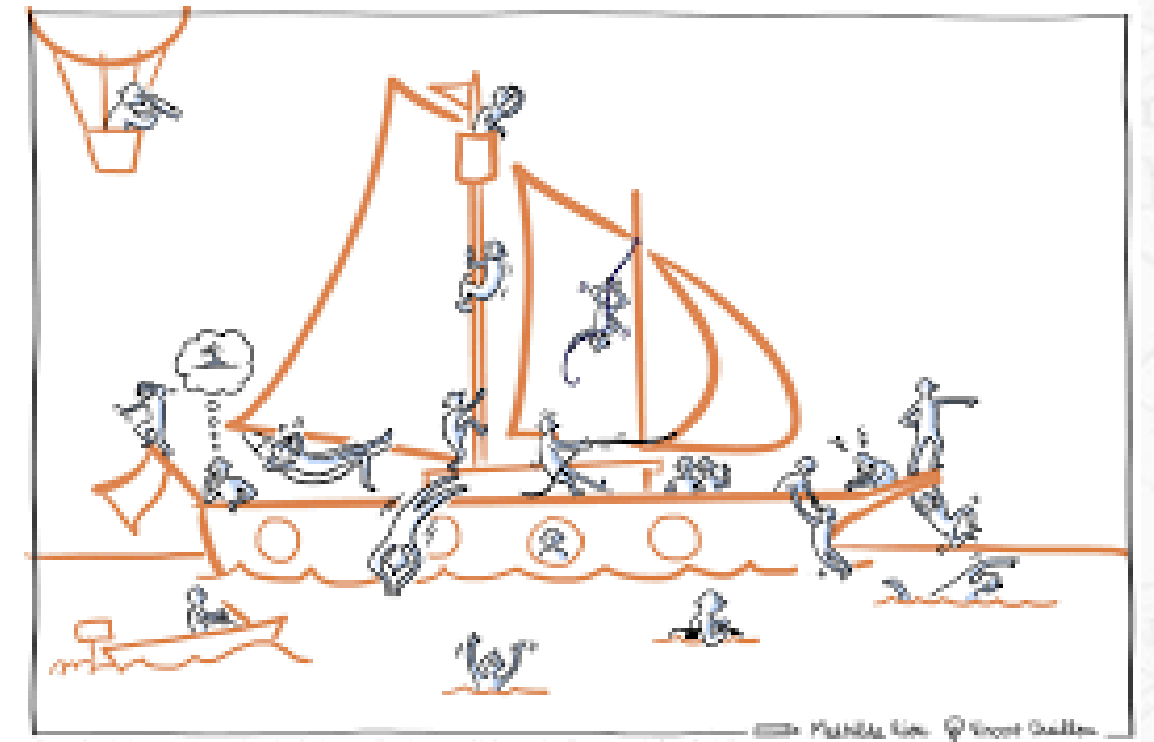
4/ Rencontrer Julien Dario, de la DCOPT, car c'est un bon animateur





Questions ouvertes (réponse en 2 min) :

- Un évènement qui m'a marqué ces derniers temps en lien avec le sujet
- Un constat que je fais autour de ce sujet ou une question que je me pose





Plénière d'ouverture

10h20 – 11h40 – Plénière d'ouverture – « De la friche au projet : étapes clés d'un projet de reconversion de friche, préconisations et partages d'expériences »

Interventions de :

Yann BONIN, Chef du service aménagement et planification- Dracénie Provence Verdon Agglomération ;

Yann CLERC, Chef de projet Action Cœur de Ville - Ville de Grasse ;

Nadège ARNAL et **Myriam MARAVAL**, Chargées de mission, Service Biodiversité, Parcs et Territoires Ruraux, Région SUD ;

Nicolas Guignard, Directeur adjoint - EnvirobatBDM.

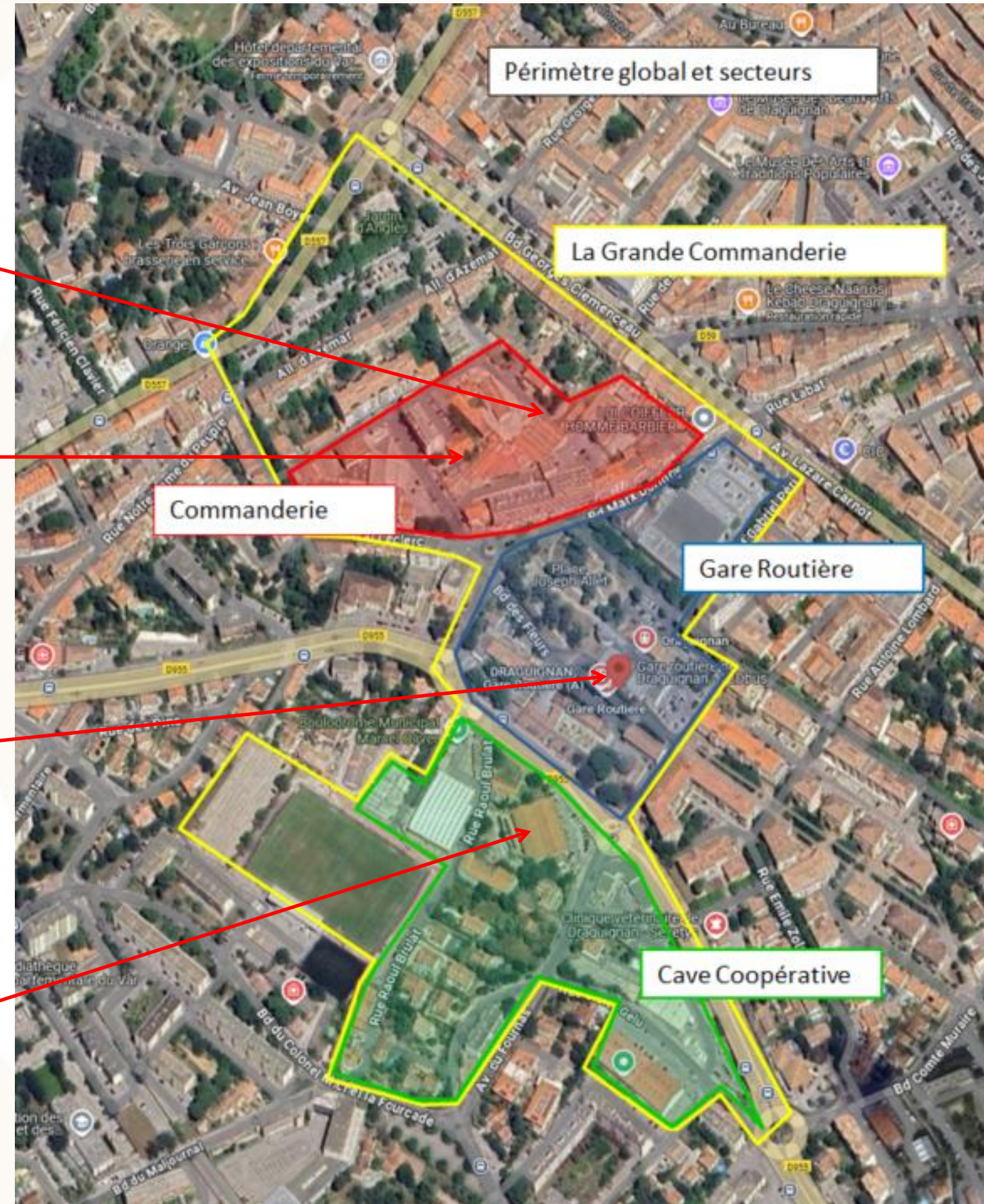
Cette séquence est animée par Julien DARIO, Responsable de l'Unité Plateforme Connaissance du Territoire (Région SUD).

La Grande Commanderie à Draguignan

Commanderie / Gare Routière / Cave Coopérative...

› Journée des lauréats des AMI friches - Région SUD - jeudi 9 avril 2026

Une étude sur 3 sites de la commune de Draguignan



Origines de la réflexion

2016 - Une première étude par la ville de Draguignan



Groupement CHIAPPERO - ARCHETOP

Nombreux réflexions autour du secteur

- *Etudes de stationnement*
- *Etudes pour déplacer ou recomposer la gare routière*
- *Atelier avec les habitants*

Origines de la réflexion

2021 - Un site démonstrateur de TPSF –
Territoire Pilote de Sobriété Foncière
TPSF : AMI de l'ANCT

*Un projet d'ensemble cohérent ...
mais une programmation globale à
repenser*

Juillet 2023 – Proposition de lancer
un concours d'urbanisme avec
exposition des maquettes au grand
public

Fin 2024 – Décision de lancer une
étude pré opérationnelle de
programmation urbaine et de
mobilité



Groupement TDSO - EGIS

Grands éléments de l'étude de programmation urbaine

Objectifs

Dans le cadre d'une démarche innovante et environnementale (urbanisme transitoire, programmation flexible, mutabilité des usages, gouvernance, usage et fonctionnement du site, matériaux, gestion des déchets, eau...) l'objectif de l'étude urbaine est de définir un plan de composition urbaine souple et modulable, développant une mixité fonctionnelle comprenant du logement social, un quartier résilient face au dérèglement climatique (îlot de chaleur, risque d'inondation, maîtrise des énergies et des ressources...).

Permettre la transformation de ces 3 quartiers de manière cohérente répondant aux besoins du territoire

- **Commanderie** : recomposer une friche industrielle privée (multipropriétaires)
- **Gare Routière** : repenser son fonctionnement et développer l'intermodalité et les mobilités douces au sein d'un grand espace public comprenant des salles associatives, un groupe scolaire, un jardin public et un complexe sportif
- **Cave Coopérative** : Anticiper une densité désirable pour un futur quartier à vocation de logement autour d'un bâtiment signal

Mais aussi et surtout

- *Faire consensus sur la programmation et la rénovation de la gare routière*
- *Gérer la problématique du stationnement*
- *Avoir un plan guide souple, chiffré, et partagé pour en projet au long court*
- *Définir la future gouvernance*

Grands éléments de l'étude de programmation urbaine

Compétences souhaitées

Programmiste urbain / Urbaniste / Architecte / Paysagiste

Mobilité / Sociologue / Economiste / Expertise foncière

Financement : 90 K€ HT

- 40 % de la part de la Région Sud car DPVa lauréat de l'AMI identification et reconversion des friches de la Région Sud,
- 20 % de la part de la Banque des Territoires car le projet est une action du programme Action Cœur de Ville. DPVa doit signer une convention de partenariat « Site Pilote » avec la BdT et la commune de Draguignan,
- 20 % de la part de l'Etablissement Public Foncier Régional PACA (EPF) dans le cadre d'une convention d'étude pré-opérationnelle,
- 20 % de la part de DPVa.

Planning

- Démarrage avril 2025
- COPIL phase 1 (Diagnostic et étude foncière) en Juillet 2026
- Arrêt de la phase 2 (scénarii d'aménagement) en décembre 2025
- Reprise T2 2026

Grandes étapes d'un projet d'aménagement

1^{ère} étape – définir le besoin

Diagnostic du territoire selon différentes thématiques pour identifier les besoins/manques du territoire (EPCI, commune...) – *plusieurs sources déjà existantes (PLH, SCoT, PLU, stratégie économique...)*

- Logement
- Economique (Commerce, Activités productives...)
- Equipement public
- Inventaire des friches (industrielles, agricoles...) – *Cartofriche du CEREMA, Chambre d'Agriculture*

2^{ème} étape : trouver et justifier le site

Selon le besoin, il est conseillé d'étudier le positionnement sur plusieurs sites avec les avantages et inconvénients (foncier, biodiversité, trafic...) – *Agence d'urbanisme locale*

Lors d'une future étude d'impact, il sera demandé de justifier la localisation du projet sur son site, l'absence de maîtrise foncière n'étant généralement pas un argument suffisant lors d'impacts forts sur l'environnement

3^{ème} étape : les 1ers diagnostics

Diagnostics du site envisagé du projet à cibler selon sa nature – *à faire rapidement pour connaître des enjeux complexes à gérer dans la vie du projet*

- Biodiversité – *une friche industrielle peut contenir des habitats insoupçonnés (chiroptères, insectes protégés...)*
 - *L'étude faune flore prend un an pour faire les 4 saisons + passation du marché publique*
- Pollution – *en cas de pollution le traitement de cette pollution sera différent selon la nature du projet (habitat, école, industrie...)*
 - *Souvent bien subventionné*
- Trafic routier – *éliminer des croyances locales, important aussi pour la pollution de l'air*
- Archéologie Préventive

Grandes étapes d'un projet d'aménagement

4^{ème} étape : Etude pré-opérationnelle de programmation

Objectif d'un plan guide chiffré et partagé avec les élus : *passer de l'idée à l'image*

- Diagnostic confirmant les besoins – 3 mois
 - *utiles pour que les élus se positionnent sur la programmation multifonctionnelle à venir*
- Analyse de la dureté foncière – 2 mois en parallèle du diagnostic
 - *permet d'envisager les modes opératoires (DUP, EPF, maîtrise de la DIA...)*
- Etablissement de scénarii de programmation urbaine avec pré-chiffrage – 3 mois mini selon le projet
 - *Idéal : Faire le projet avec la population avec des ateliers, réunions de concertation*
- Finalisation de l'étude – 3 mois
 - Etablissement d'un plan guide chiffré et phasé pour avoir une vision factuelle du projet
 - Ce plan guide servira de base pour la mobilisation de subvention, de DUP, de modification du PLU
 - Proposition de mode de gouvernance (SPL, SEM, régie, SEMOP, Aménageur Privé...) avec les avantages et inconvénients
 - Définition des outils opérationnels à mettre en œuvre (ZAC ou PUP ou Ta Majorée – DUP – modif de PLU avec une OAP)

Prévoir l'OAP et du temps de réunion supplémentaire en tranche optionnelle

Ces délais ne comportent pas la comitologie (Cotech, COPIL...) à adapter selon le fonctionnement de la collectivité

Chercher des subventions pour cette étude (région, DSIL, DETR, Banque des Territoires si ACV ou PVD, EPF s'il peut être envisagé le recours à une Convention d'Intervention Foncière – CIF, ADEME, voir Europe...) en parallèle du Cahier des Charges car il faut parfois savoir attendre la validation du financeur avant de notifier le marché

Grandes étapes d'un projet d'aménagement

5^{ème} étape : la gouvernance – le mode de portage

Selon les outils dont dispose la collectivité

- En régie interne
- Avec une SPL – in house sans mise en concurrence
- une SEM – nécessite une mise en concurrence
- Un porteur de projet privé (aménageur, promoteur) – nécessite une mise en concurrence - AMI
- Une SEMOP – un SEM à opération unique – nécessite une mise en concurrence

➤ *SEMOP : Articles L. 1541-1 à L.1541-3 du code général des collectivités territoriales*

Quelle procédure d'aménagement ?

- La zone d'aménagement concertée (ZAC)
- Le permis de construire valant division
- Le lotissement avec un permis d'aménager
- L'association foncière urbaine (AFU)

Quel mode de financement ?

- La taxe d'aménagement
- Les participations en ZAC
- La taxe d'aménagement majorée (TAm)
- Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

6^{ème} étape : Phase opérationnelle

Réalisation des études et des travaux

Grandes étapes d'un projet d'aménagement

Compétences à mobiliser pour le projet urbain en phase opérationnelle

- soit en régie
- soit dans le cahier des charges de l'aménageur (SPL, SEM, SEMOP, Privés...)

Maitrise d'œuvre urbaine pour le plan guide, le CPAUPE et le suivi des constructions (Equipements publics et bâtiments...)

- Urbaniste / Architecte
- Paysagiste
- BE VRD*
- BE Hydraulique
- BE développement durable (maitrise des énergies du projet)

Dossier d'Evaluation Environnementale

Un BE capable d'analyser tous les impacts du projets notamment sur

- la biodiversité
- Les mobilités et les trafics engendrés
- Selon le projet il faut ajouter l'études des impacts sur le bruit et l'air

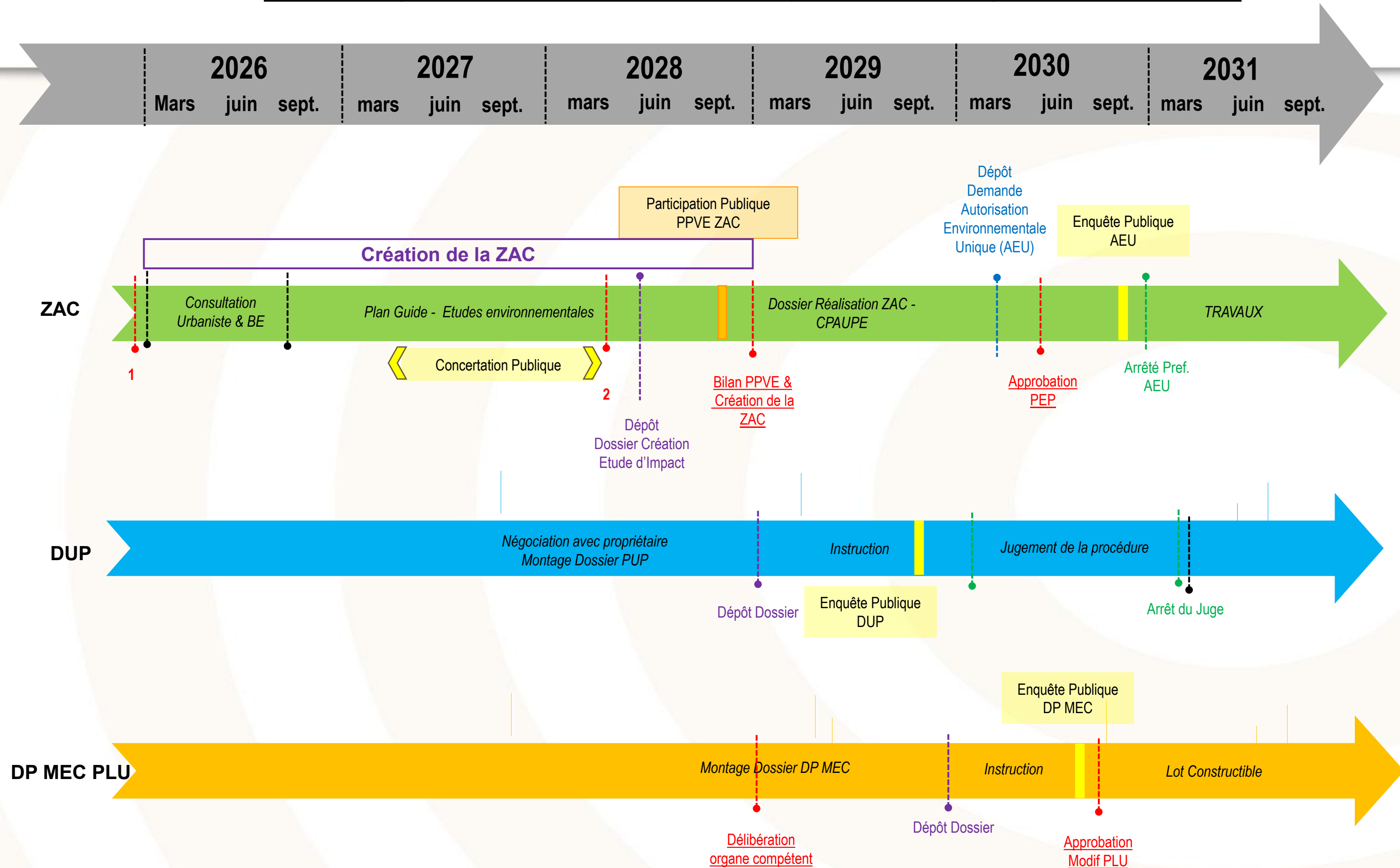
Autre compétence stratégique = passation de marchés publics = temps de procédure dans les plannings

- Un AMO sur la gestion des différents types de pollution
- Un AMO environnement en cas d'Ecoquartier ou QDM
- Un géomètre expert dédiée au projet (son contrat doit dépasser les 4 ans des Marchés à Bon de Commandes)
- Des études géotechniques dès le début des études opérationnelles
- Un Maître d'œuvre VRD et hydraulique pour la phase réalisation*
- Un AMO juridique pour les procédures réglementaires nécessaires tout au long du projet
- Un AMO sur les dossiers de DUP
- Un AMO sur la modification du PLU
- Un AMO programmiste

Compétence à mobiliser pour l'étude pré-opérationnelle

- Urbaniste / Architecte
- Paysagiste
- BE VRD
- maitrise foncière et le cout du foncier (logement, économie)
- Programmation urbaine
- Mais aussi : Concertation - Sociologie (difficile à trouver) – mobilité – écologue...

Planning Opérationnel d'un projet d'aménagement en ZAC



1 : délibération : lancement de la création de la ZAC et des modalités de la concertation publique
 2 : délibération : Bilan de la concertation publique et modalités de la participation publique pour la ZAC

* PEP : Programme des Equipements Publics de la ZAC

Quelques informations sur la ZAC

La Zone d'Aménagement Concertée (Articles L311-1 à L311-8 du code de l'urbanisme)

1. Création de la ZAC – 3 ans

- Délibération pour lancer la procédure la création de la ZAC et définir les modalités de concertation
- Dossier de Création
 - Poursuivre l'établissement du plan guide en concertation avec la population et les partenaires
 - Evaluation Environnementale (ou cas par cas) et recherche des compensations si besoin
 - Consultation des PPA et de la MRAe avec réponse à l'avis de la MRAe
- Phase de Participation du Public par Voie Electronique (PPVE)
- Délibération tirant Bilan de la concertation et création de la ZAC

2. Réalisation de la ZAC – 2 ans minimum

- Elaboration du Cahier des Prescription Architectural, Urbaine, Paysagère et Environnementale (CPAUPE)
 - *CPAUPE : Feuille de route pour la réalisation des projets*
 - Elaboration du Programme des Equipements Publics (PEP)
 - Définition du cout des travaux et des équipements publics
 - *compris les écoles et autres équipements entraînés par la réalisation du projet*
 - Répartition de la prise en charge (EPCI, Commune, Région, Département...)
 - Calcul des couts de participation au PEP portés par les porteurs de projet et de la participation publique
 - Délibération sur le PEP par les différentes collectivités concernées
 - Déclaration d'Utilité Publique pour finaliser la maîtrise foncière à minima pour les équipements publics
 - ***Il n'est pas nécessaire de maîtriser tout le foncier.***
 - Modification du PLU – Déclaration de Projet Valent Mise en Compatibilité du PLU (DP MEC)
 - Demande d'Autorisation Environnementale Unique (Loi sur l'Eau – IOTA, défrichement, Dérogation de Destruction d'Espèces Protégées...)
-
- *La procédure ZAC est longue (5 ans mini avant le 1^{er} coup de pioche) mais c'est l'outil le plus complet pour les projets complexes*
 - *Porter le projet devant la population et les partenaires car il est concerté lors de sa création*
 - *financer les équipements publics nécessaires*
 - *Modifier le foncier (diviser, remembrer...)*
 - *Imposer au porteur de projet les objectifs de programmation de la ZAC*
 - *Projet modifiable pendant tout au long de sa réalisation*

Cas du PUP ou de TA majorée – 2 autres outils de financement d'un projet

Avant ouverture à l'urbanisation d'une zone

- Poursuivre l'établissement du plan guide et élaboration du CPAUPE
- Elaboration du Cahier des Prescription Architectural, Urbaine, Paysagère et Environnementale (CPAUPE)
 - *CPAUPE : Feuille de route pour la réalisation des projets à intégrer au PLU*
- Elaboration du Programme des Equipements Publics (PEP)
 - Définition du cout des travaux et des équipements publics
 - *compris les écoles et autres équipements entraînés par la réalisation du projet*
 - Répartition de la prise en charge (EPCI, Commune, Région, Département...)
 - Calcul des couts de participation au PEP portés par les porteurs de projet et de la participation publique
 - Délibérations sur le périmètre de PUP ou TA majorée par les différentes collectivités concernées
 - *Dans le cas de la Tam, prévoir la convention de reversement entre les collectivités – Délibération concomitantes*
- Déclaration d'Utilité Publique pour finaliser la maitrise foncière des équipements publics
- Modification du PLU – Déclaration de Projet Valent Mise en Compatibilité du PLU (DP MEC) intégrant le CPAUPE
- Selon les travaux nécessaires :
 - Demande d'Autorisation Environnementale Unique (Loi sur l'Eau – IOTA, défrichement, Dérogation de Destruction d'Espèces Protégées...)

Les différences avec la ZAC pour un projet complexe

- Gain de temps car cela évite la phase réglementaire du dossier de création de la ZAC (PPA, et PPVE) soit en gros un an. Mais selon les impacts environnementaux du projet (recherche de compensation), ce gain disparaît.
- Peut impliquer un ou plusieurs permis d'aménager avec évaluation environnementale
- Implique des négociations plus ouvertes avec les porteurs de projets
- La programmation est moins maitrisée
- PUP et Tam sont limitées dans le temps avec possible reconduction



JOURNEE REGIONALE FRICHE
REGION SUD
LE JEUDI 9 AVRIL 2026



A/ LE PROJET ACV DE GRASSE

- **LIGNES DE FORCES**
- **TEMPORALITE**
- **SPATIALISATION/EQUILIBRE**

B/ LE PROJET MARTELLY GENESE REDIRECTION REX

- **GENESE/PRINCIPES**
- **DATES CLEES**
- **FONCIER CONNAISSANCE DU SITE**
- **PROGRAMME/ETUDES/CONCERTATION**
- **BILAN FINANCIER**
- **MISE EN CONCURRENCE**
- **GOVERNANCE**
- **URBANISME TRANSITOIRE**
- **REEMPLOI**

C / CONCLUSION REX

UNE CAPITALE MONDIALE AU SEIN D'UNE CONURBATION AZUREENNE INTERNATIONALE

- Le balcon vers la méditerranée Ville pivot entre les Alpes et le littoral
- Une capitale mondiale, berceau d'une industrie rayonnante : des tanneurs aux parfumeurs
- Une ville de 50 000 habitants
- Une agglo de 110 000 hab
- Et une proximité avec le littoral qui cannibalise les chalands grasseois



Aire de chalandise primaire : 18 000 habitants à moins de 20min à pied (ORT)

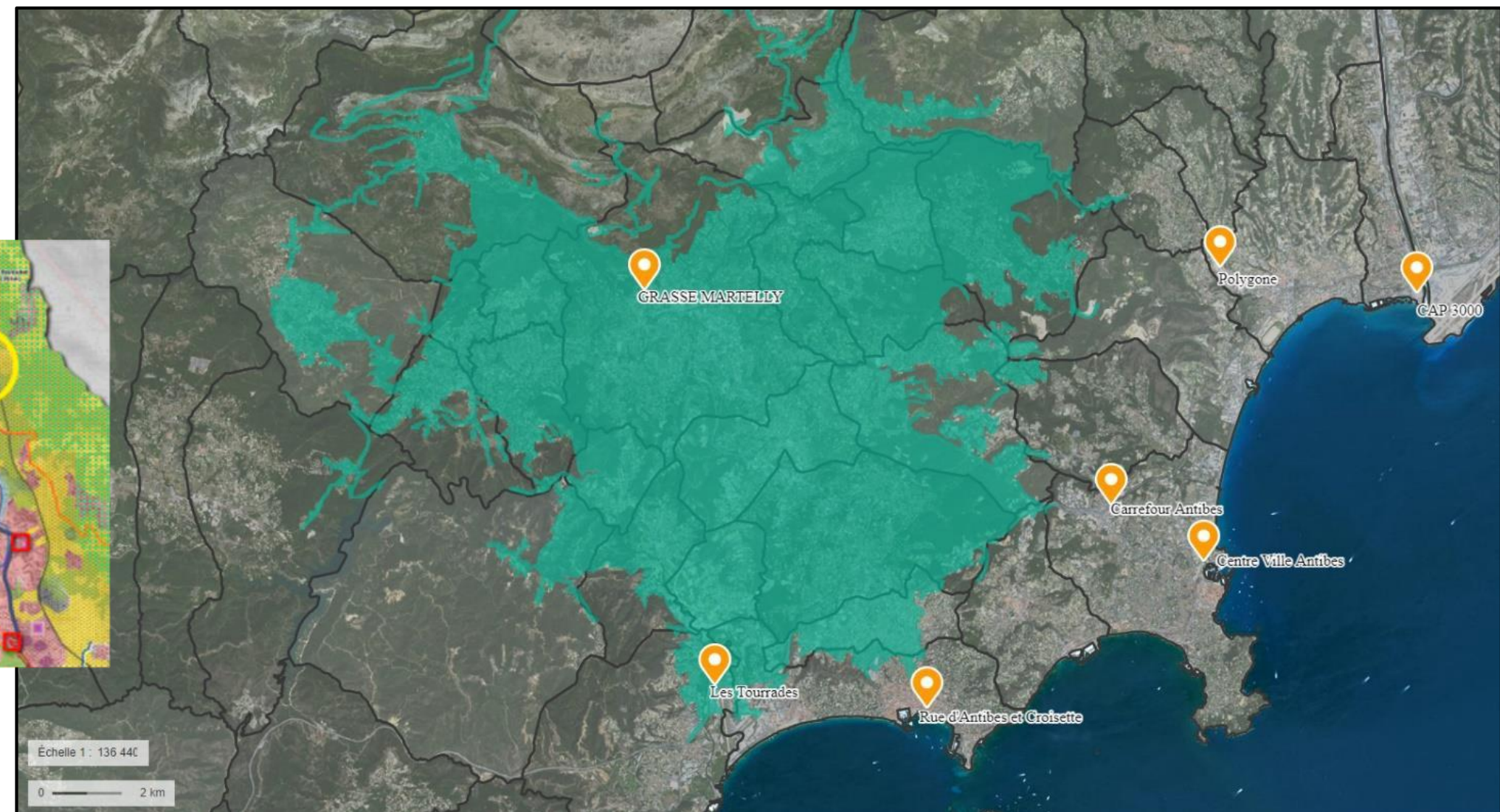
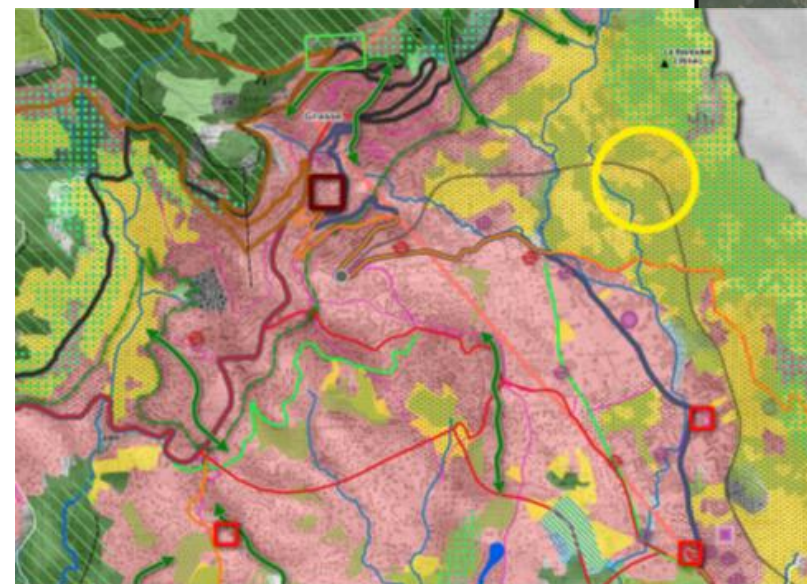


Aire de chalandise 20 min en voiture : bassin de vie de 180 000 habitants

Carte - extrait du SRADDET - carte des objectifs

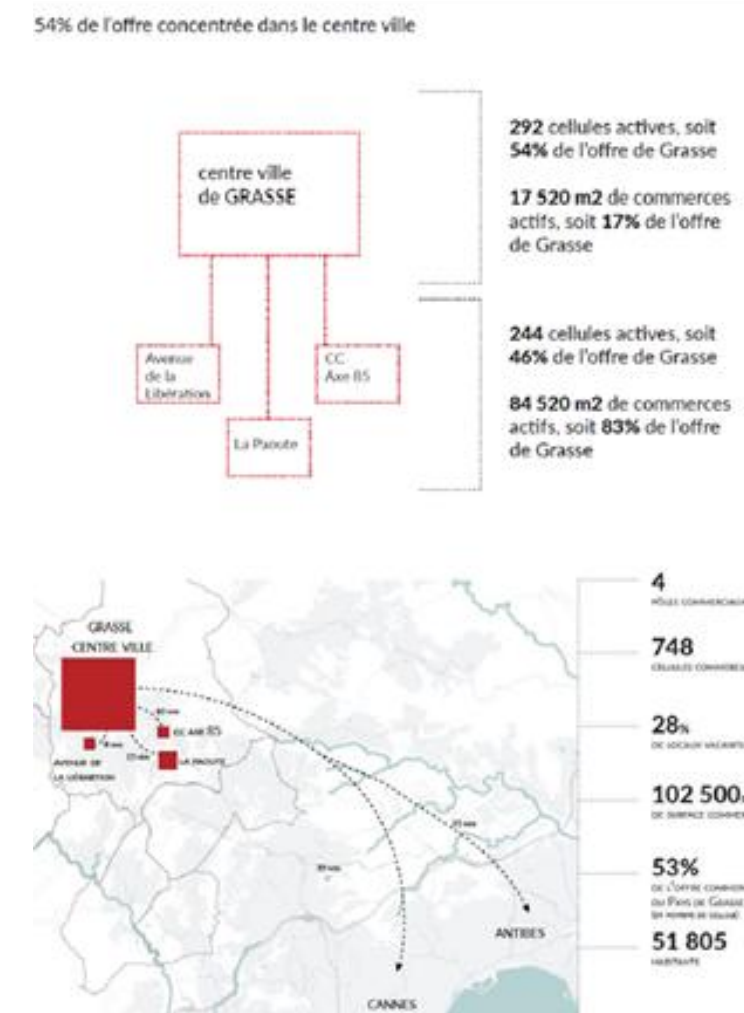
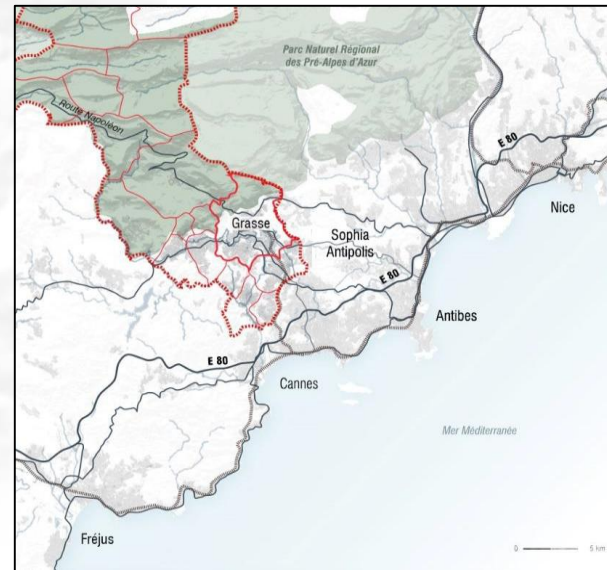
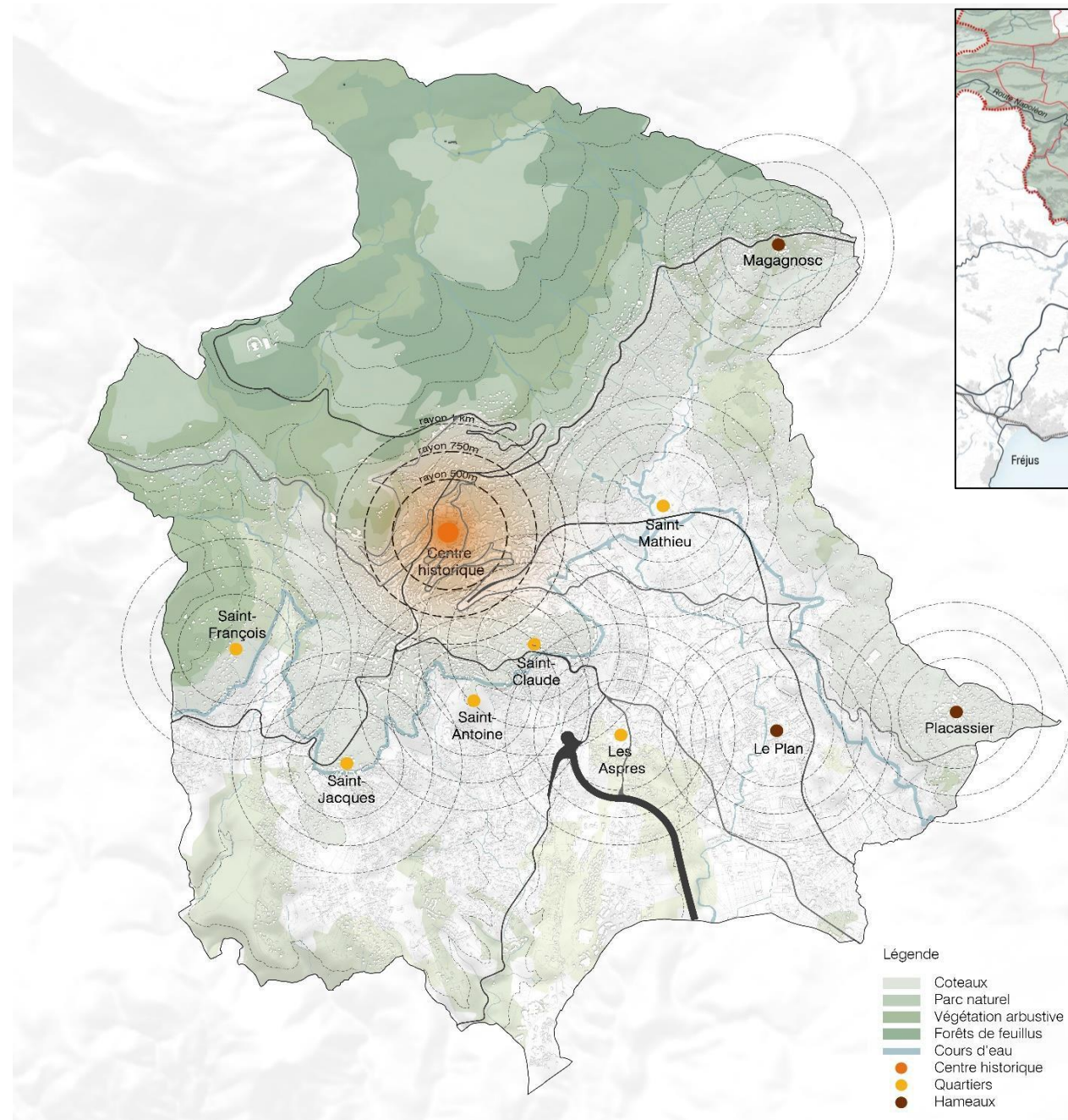


Il est proposé ici d'opérer cette justification de la compatibilité à partir de la liste des règles prescriptives



UNE VILLE MULTIPOLAIRE CONSTITUEE DE HAMEAUX

- Un centre ville qui concentre 20 000 habitants 20 min à pied
- Une topographie qui ne favorise pas les modes actifs
- Les fonctions industrielles, commerciales vers la périphérie
- Et une proximité avec le littoral qui cannibalise les chalands grasseois

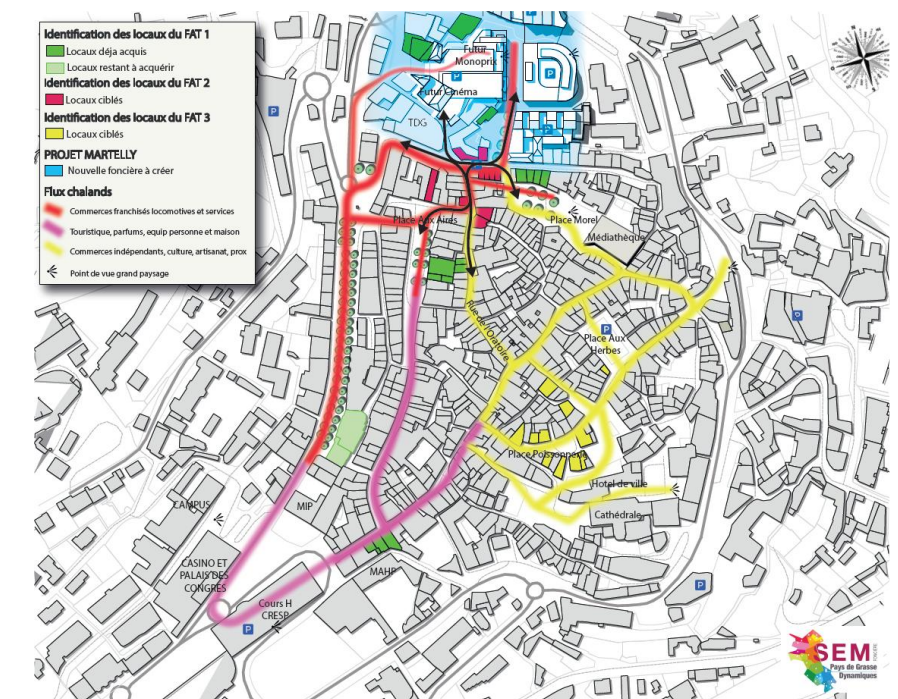


GRASSE

DENSITE COMMERCIALE
0.95m²
par habitant

MOYENNE FRANCAISE

DENSITE COMMERCIALE
0.76m²
par habitant





DES ATOUTS UNIQUES:

UNE CAPITALE MONDIALE, BERCEAU D'UNE INDUSTRIE RAYONNANTE : DES TANNEURS AUX PARFUMEURS

Aujourd'hui, Grasse demeure la cité de la parfumerie de tradition, la patrie de nombreux « nez » célèbres, et reste le lieu incontournable pour tout amoureux de la parfumerie de qualité. Ce savoir-faire a été reconnu par l'UNESCO en 2018 par une inscription au patrimoine immatériel de l'humanité. Depuis 5 ans, les grandes maisons du Luxe (LVMH, Chanel, Lancôme, L'Oréal...) mais aussi les grands groupes industriels...

UN CENTRE HISTORIQUE A HAUTE VALEUR PATRIMONIALE, A DECOUVRIR A PIED.

Grasse compte 25 édifices comportant au moins une protection au titre des monuments historiques, soit environ 8 % des monuments historiques des Alpes-Maritimes. 7 édifices comportent au moins une partie classée ; les 18 autres sont inscrits.

- **Aire de chalandise 20 min en voiture : bassin de vie de 180 000 habitants**
- **6 Millions de visiteurs (Source My Traffic) par an dans le centre historique.**
- **Les flux touristiques représentent environ 22% des visiteurs**



PRÉSENTATION DE L'AVENANT ET DES FICHES ACTIONS ACV 2 GRASSE ACV 2:

Les idées forces: Grasse une continuité « éco-logique » pour amplifier la redynamisation:

Citation Marcel RONCAYOLO:

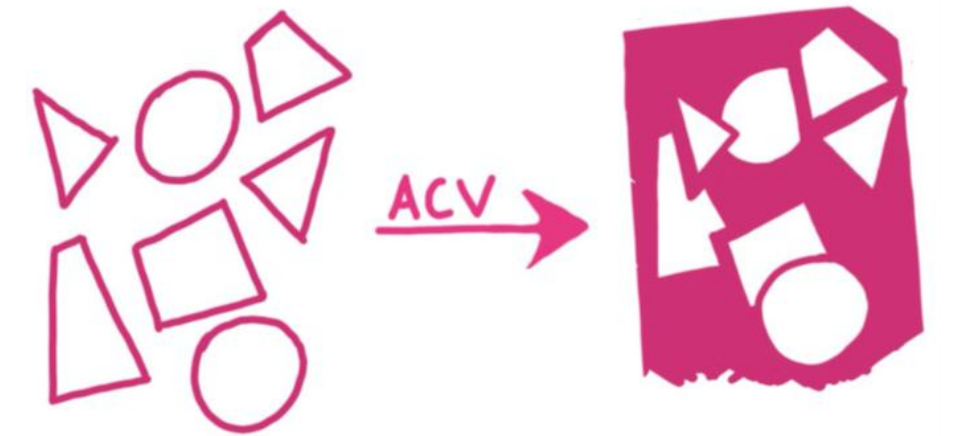
Il existe trois conditions nécessaires à la réussite des transformations urbaines:

- D'abord la conservation du patrimoine, élément attractif identifiable pour marketer le territoire***
- Ensuite le confortement et développement de l'économie locale***
- Enfin amener les bonnes réponses aux besoins des habitants et résidents***

PRÉSENTATION DE L'AVENANT ET DES FICHES ACTIONS ACV 2 GRASSE ACV 2:

Les idées forces: Grasse une continuité « éco-logique » pour amplifier la redynamisation:

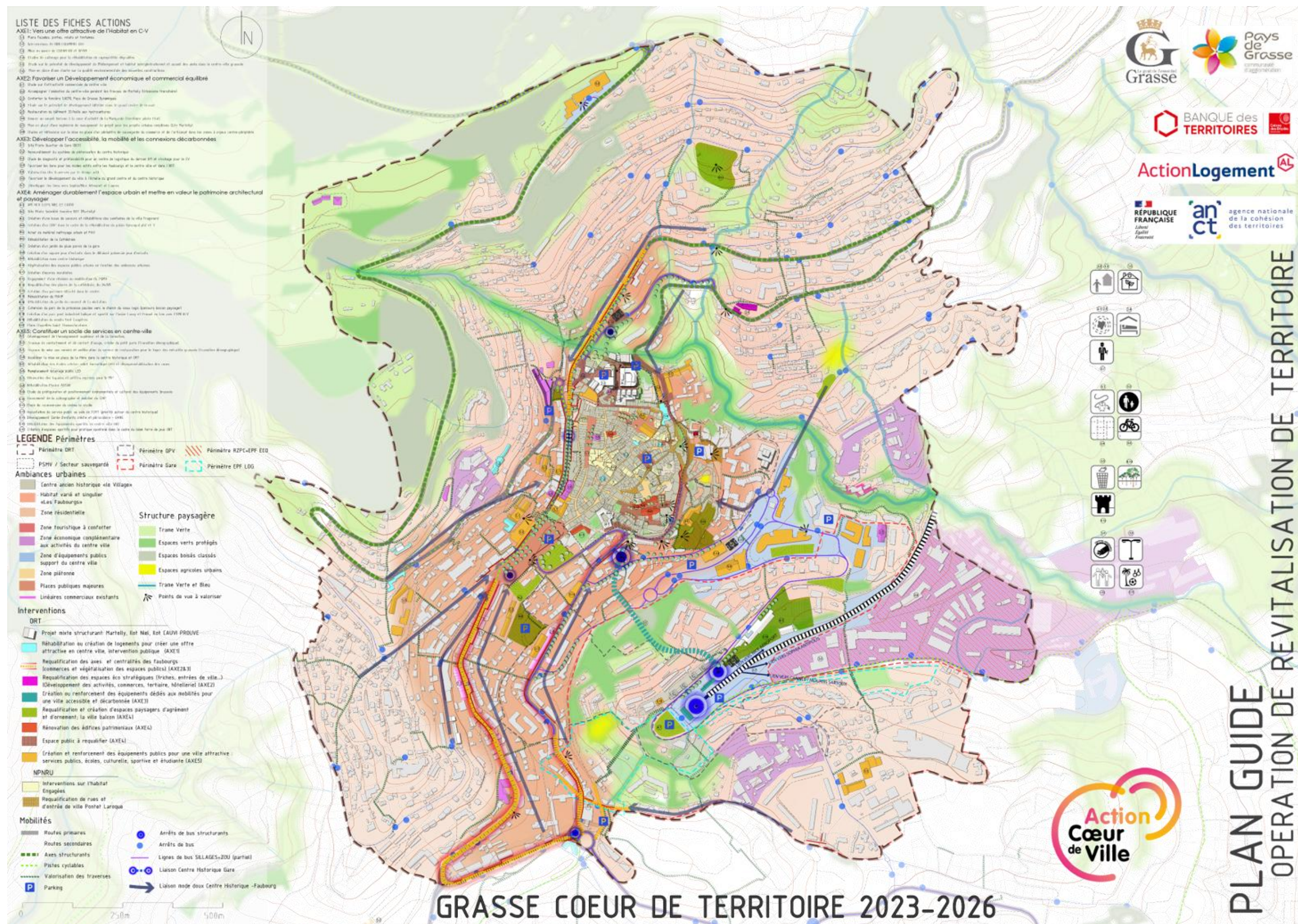
- ***Amélioration habitat: permis de louer, OPAH RU, NPNRU, AL***
- ***Un projet déterminant, structurant à mener à bien: Martelly***
→ *urbanisme transitoire, en ingénierie par la BDT et en subventions d'équilibres et une coopération renforcée entre l'Etat et la collectivité*
- ***Un campus qui s'agrandit (déjà et encore)***
→ *Acte 2 et un acte 3 dans les cartons*
- ***Un quartier de gare renouvelé et mieux liasonner pour assoir l'ambition grand centre***
→ *Design actif, jardin de pluie, RCV cauvi prouvé*
- ***Un patrimoine restauré, réhabilité et adapté à de nouveaux usages***
→ *Le campus, le CIAP, le palais épiscopal, les places de l'hôtel de ville*
- ***Une réhabilitation éco exemplaire des équipements du quotidien pour attirer de nouveaux habitants (écoles, crèche, parc...)***
→ *Partenariat CEREMA, EDURENOV, intracting*
- ***Une cohérence fonctionnelle centre-périphérie à conforter (PTZC)***



UN DISPOSITIF FEDERATEUR DE L'ACTION PUBLIQUE

Le dispositif Action Cœur de Ville (ACV) doit permettre au cœur de Grasse de pouvoir afficher une stratégie claire, globale qui se traduira par un récit territorial adapté en fonction des usagers :

- **Aux Grassois**, ce projet doit leur permettre d'avoir une vision projetée du centre afin de les réconcilier et de les inciter à fréquenter
- **Aux techniciens** qui interagissent sur le centre de Grasse c'est la feuille de route
- **Aux investisseurs ou aux futurs Grassois**, ce plan doit renforcer notre marketing territorial
- Des **fiches actions** pour chaque projet identifie

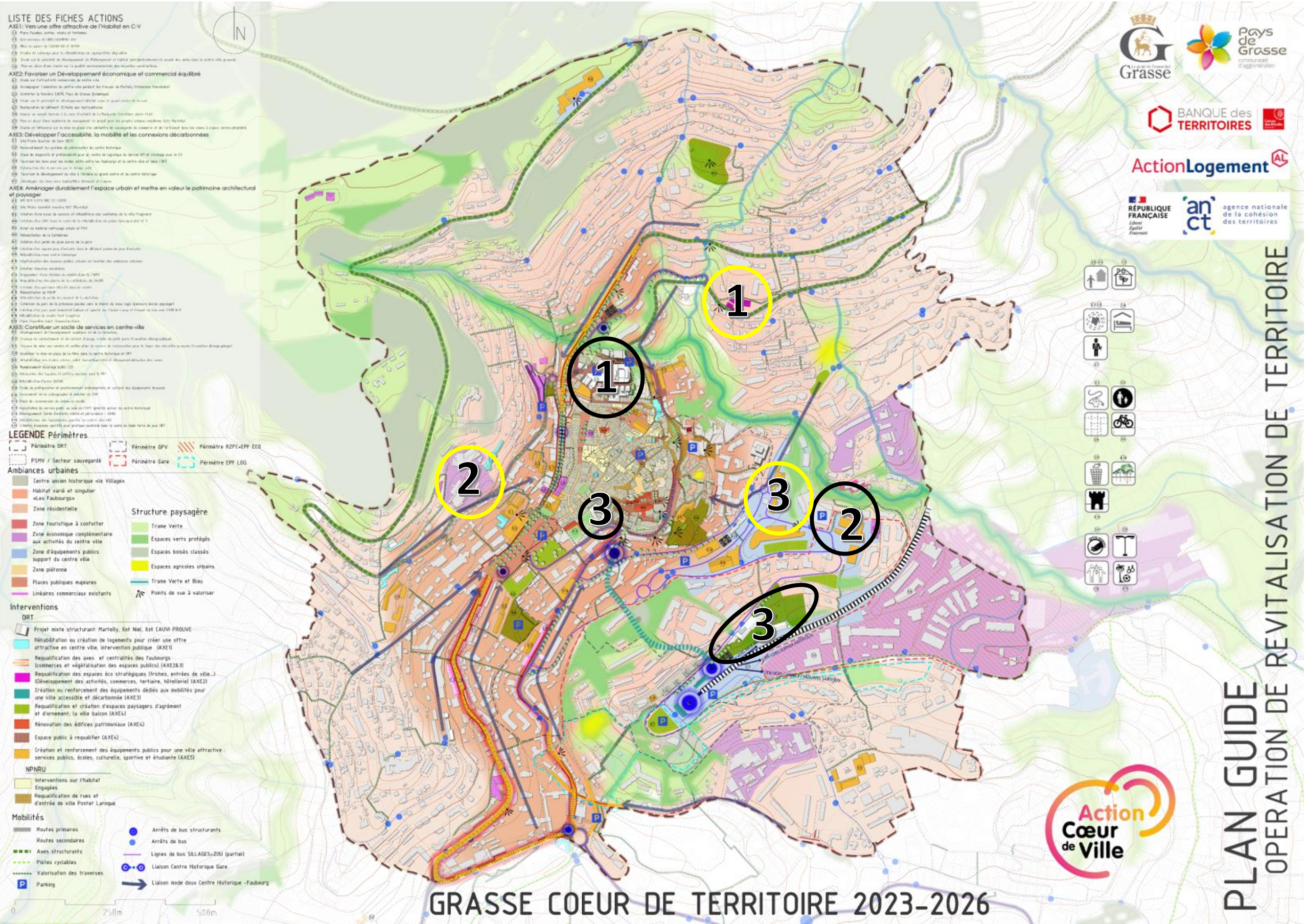


PROJETS PRIVES

- 1/ Projet : Friche hôtelière
Hôtel 5* 50 Chambres
- 2/ Projet : économique mixte 2ha
friche éco
- 3/ Projet : Mixte environ 7 000m² sur
friche scolaire et équipements

PROJET PUBLICS

- 1/Régeneration urbaine: 20 000m² de
sdp, mixte commerces activités,
parking logements
- 2/ Intensification urbaine: 3000m² de
tertiaire+ réhab séchoir?
Réhabilitation friche: 1700/1900m²
Incubateur innovation
- 3/ 2 AAP RCV FRICHE INDUSTRIELLE
ILOT NIEL ET CAUVI



LA ZAC MARTELLY: Types de consultations:

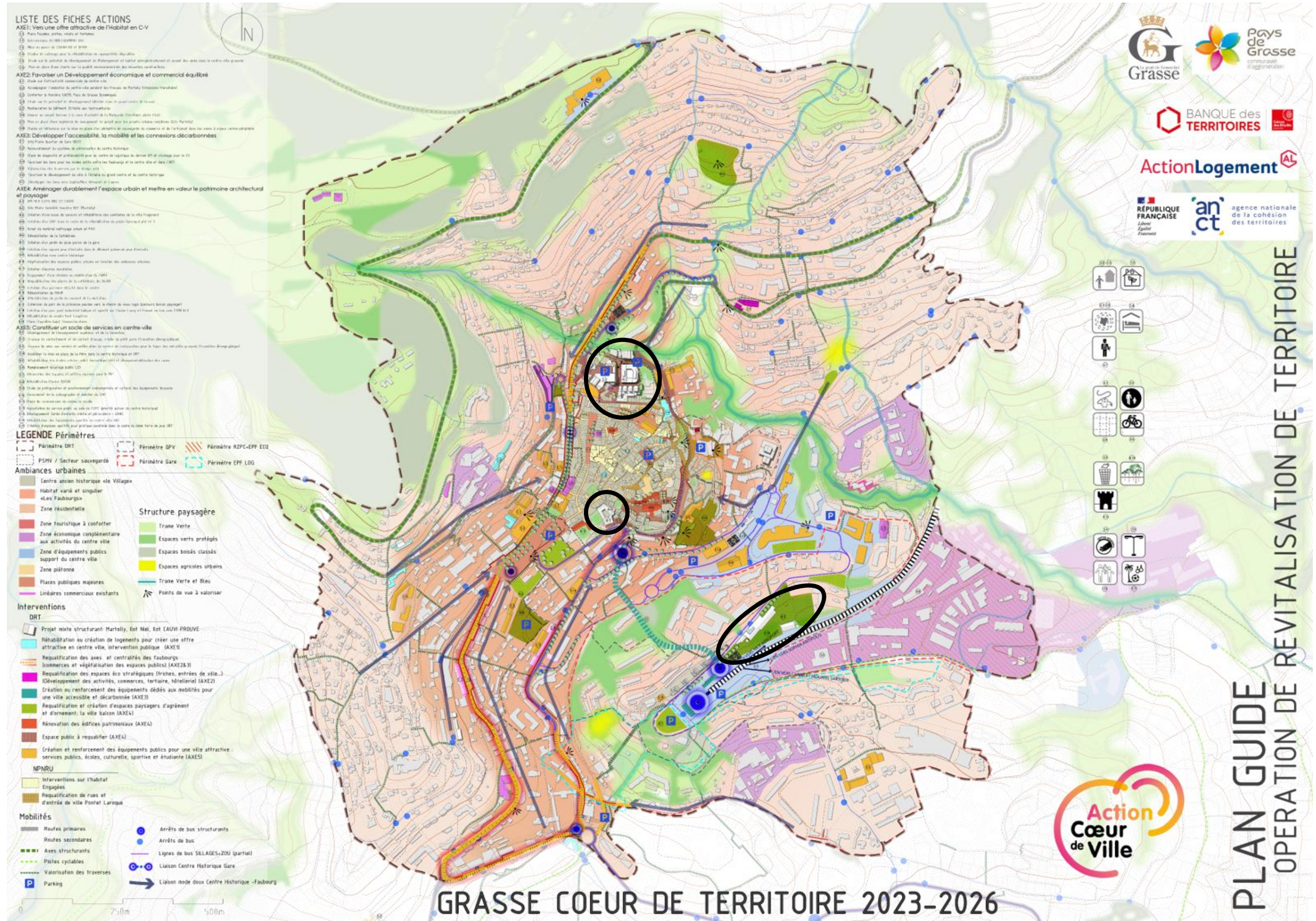
- *AAP avec Cession de charges foncières d'intérêt général: 2000m² neuf cinéma, 9000m² de réhabilitation mixte et 3000m² en intensification sur de l'existant*
- *Un concours de MOE type loi MOP réhabilitation d'une ancienne surface commerciale et artisanales (6000m²)*
- *Un concours restreint sur les espaces publics (7000m²)*

ILOT NIEL // RCV Types de consultations:

- *AAP*
- *2500m² à réhabiliter, MH, PSMV*

ILOT CAUVI PROUVE GARE Types de consultations:

- *AAP*
- *2ha environ 10/12 000m² sdv dont 1500m² de réhabilitation de bâtiments industriels*
- *Un bâtiment industriel du XXème Siècle*



SOMMAIRE

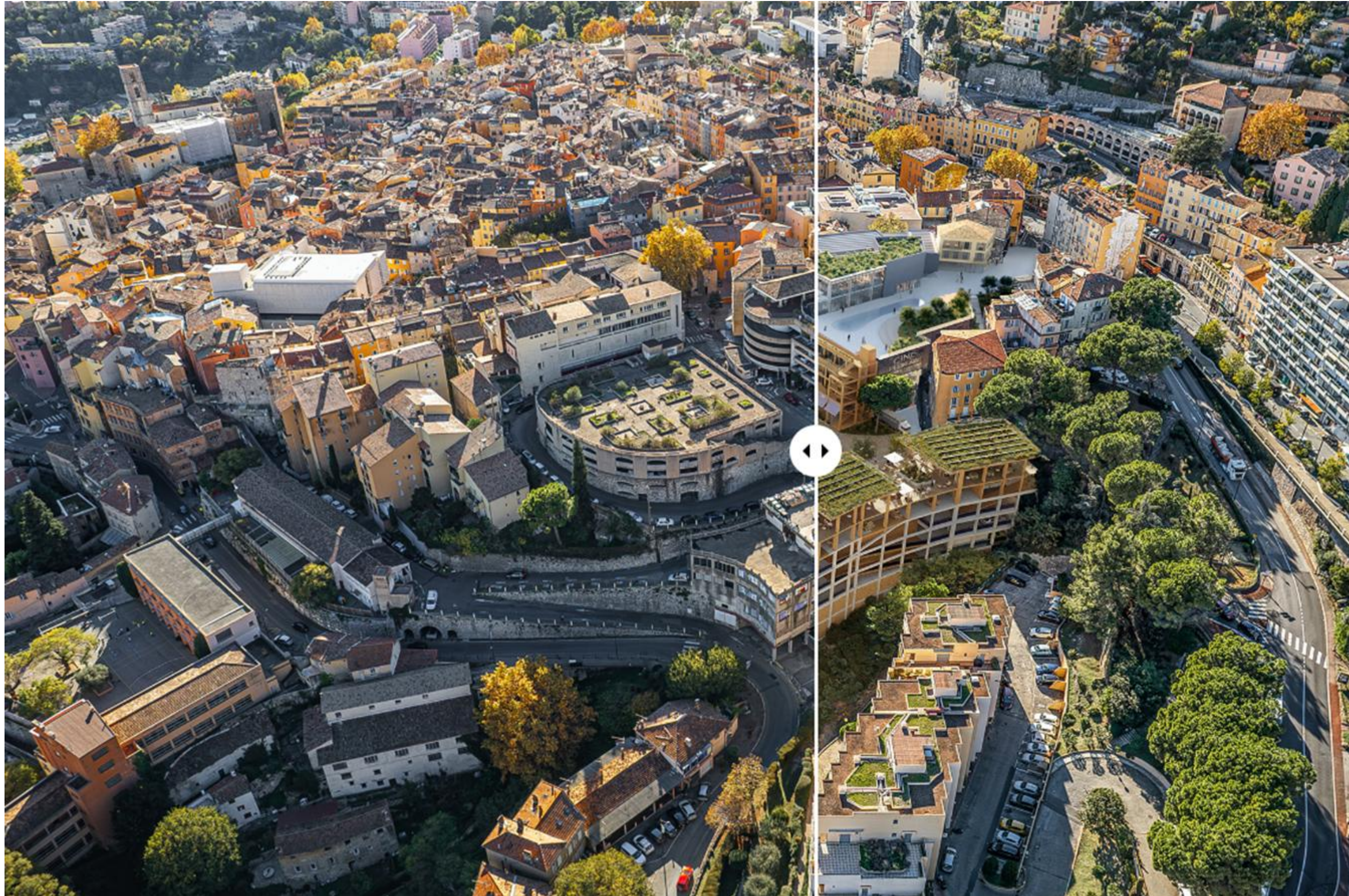
A/ LE PROJET ACV DE GRASSE

- LIGNES DE FORCES
- TEMPORALITE
- SPATIALISATION/EQUILIBRE

B/ LE PROJET MARTELLY GENESE REDIRECTION REX

- GENESE/PRINCIPES
- DATES CLEES
- FONCIER CONNAISSANCE DU SITE
- PROGRAMME/ETUDES/CONCERTATION
- BILAN FINANCIER
- MISE EN CONCURRENCE
- GOUVERNANCE
- URBANISME TRANSITOIRE
- REEMPLOI

C / CONCLUSION REX



MARTELLY : GENESE

La restructuration du quartier Martelly est ainsi apparue comme une composante intrinsèque du volet économique du PRU :

« *Les axes de renouvellement urbain du périmètre de la Porte Est reposent sur une stratégie globale d'intervention intégrant de façon concertée, le logement, le développement économique, le social et l'animation urbaine* ».

Ce projet s'inscrit également dans les orientations de la Ville de Grasse. Il figure dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU comme un objectif de la restructuration du Grand Centre :

- **Créer un centre de vie :**
 - Requalification des entrées de ville ;
 - Mixité des fonctions : production de logements, commerces, équipements, loisirs... ;
- **Redynamiser le cœur de ville :**
 - Développement commercial ;
 - Attractivité touristique ;
- **Relier cœur et périphérie :**
 - Rapprochement des bassins d'emploi et des lieux d'habitat ;
 - Desserte optimisée via les transports en commun amélioré.



MARTELLY : GENESE

Trois objectifs ont été assignés à la rénovation et à la restructuration du quartier Martelly :

- **Donner une place et une identité au quartier Martelly au cœur du Grand Centre Grassois :**

Porte d'entrée est de Grasse ;
Complémentarité avec le centre historique ;
Accessibilité renforcée ;
Maillages viaires et piétons consolidés.

- **Rendre le site attractif :**

Créer de nouveaux repères pour une mise en valeur du centre historique ;
Favoriser les usages piétons ;
Proposer un espace de convivialité, fédérateur d'événements ;
Mettre en lien les nouvelles fonctions commerciales, culturelles et d'habitat avec le reste du quartier.

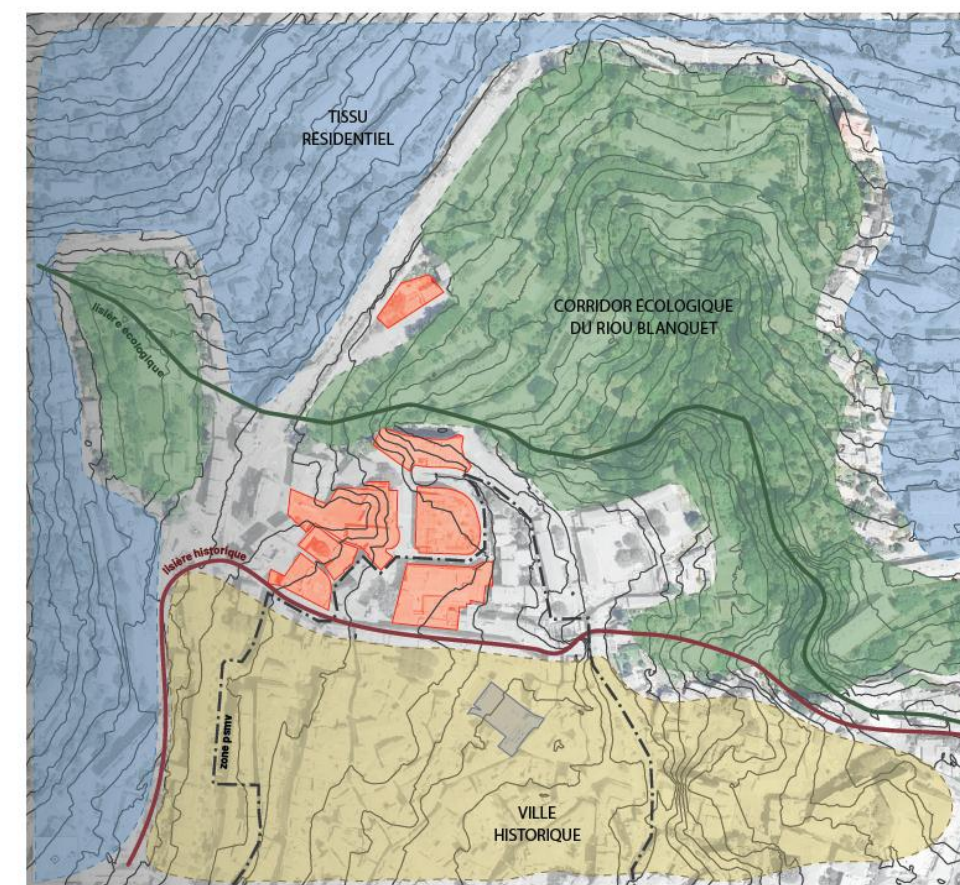
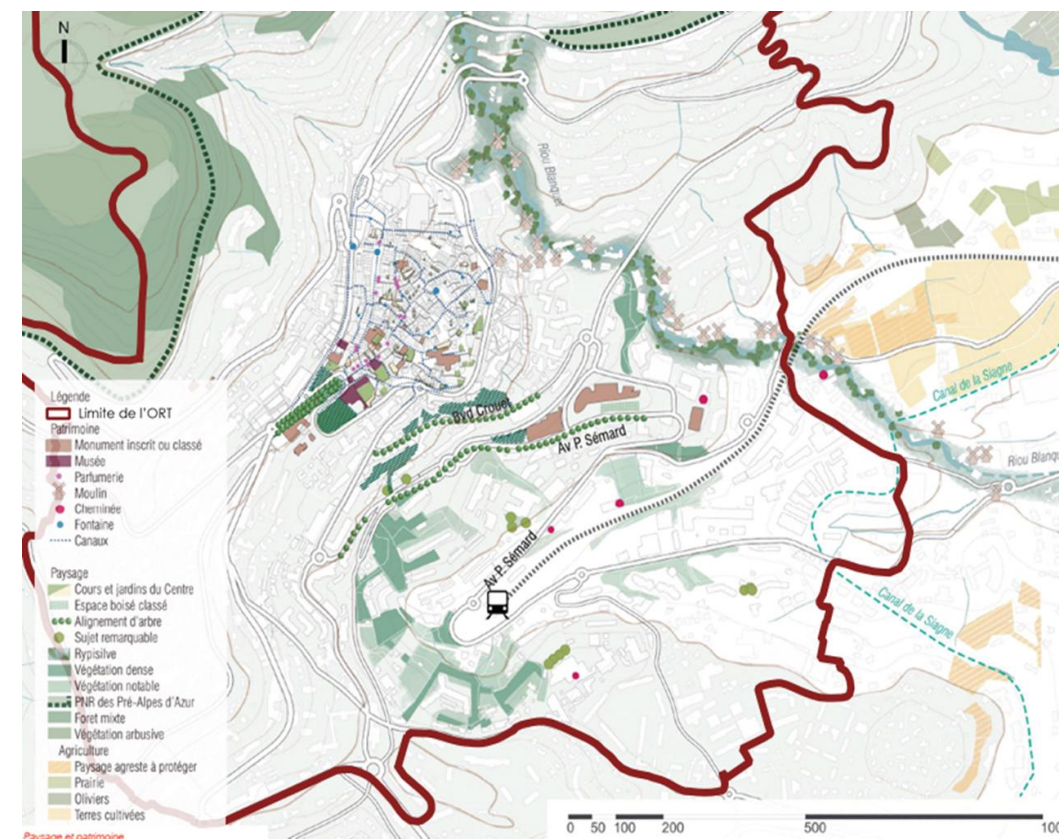
- **Inscrire l'aménagement du quartier dans le respect de son environnement :**

Mettre en valeur le vallon du Rossignol ;
Révéler les belvédères sur le grand paysage.

1. **ADAPTER** le projet au contexte économique et à l'évolution des modes de vie ;
2. **POURUIVRE** la revitalisation patrimoniale et environnementale ambitieuse du Centre Historique
3. **S'INSCRIRE** dans une logique de processus ;
4. **RENFORCER** complémentarité entre nouvelles enseignes et commerces existants à l'échelle du Centre Historique ;
5. **INNOVER** en matière de démarche environmental.

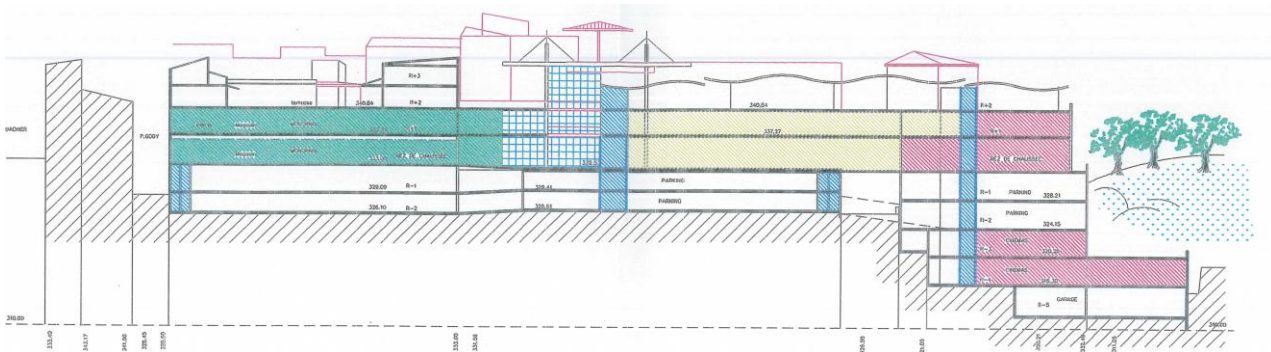
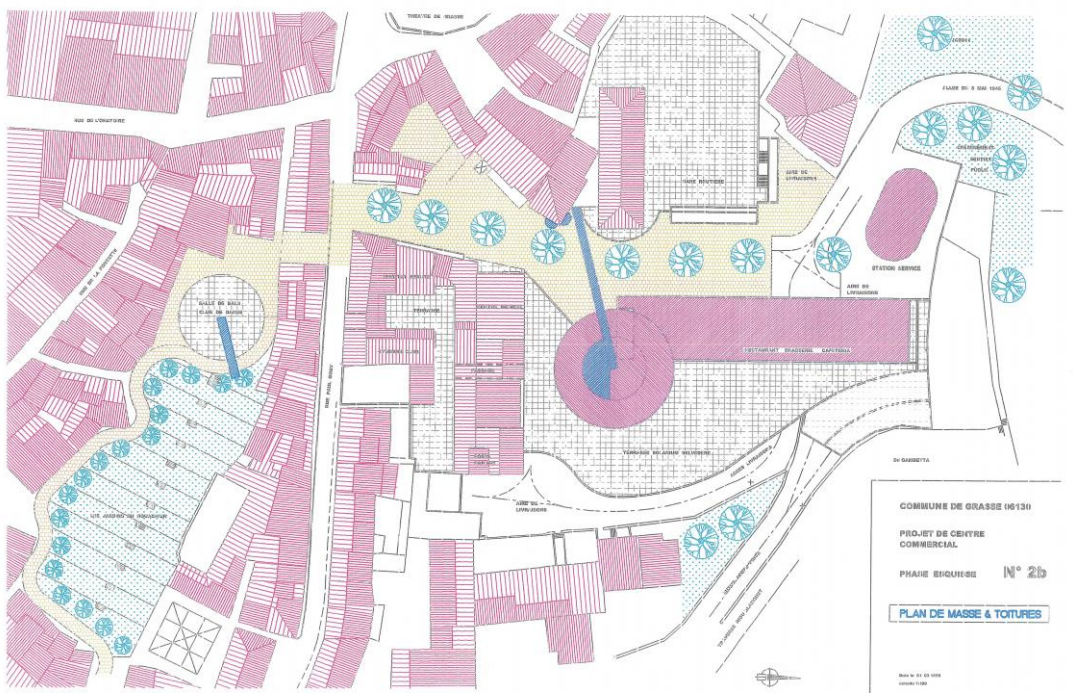
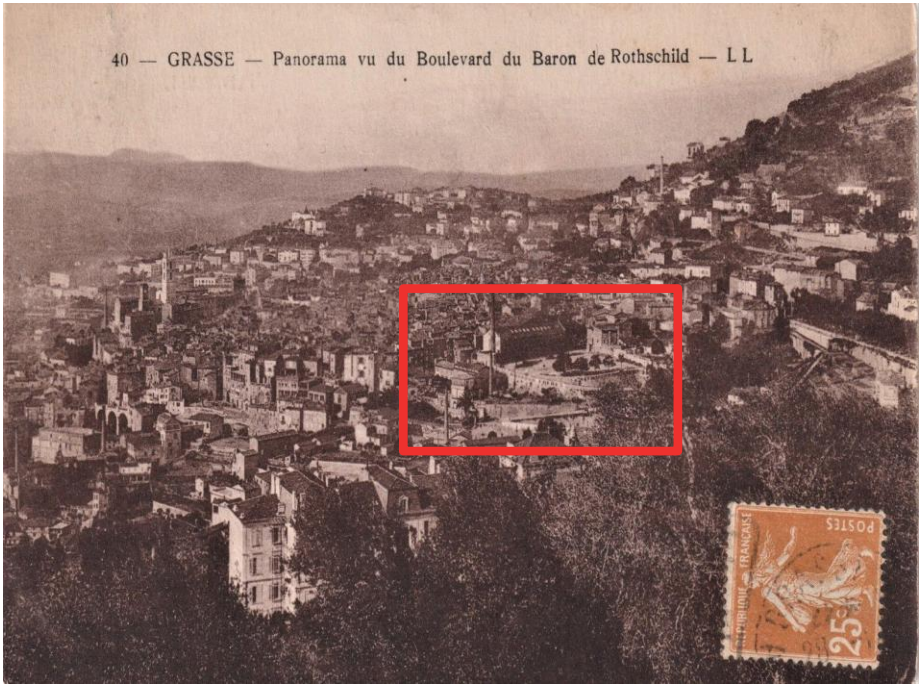
UNE DÉMARCHE QUI TROUVE UNE ALTERNATIVE À :

- La destruction de l'ensemble des bâtiments existants et leur substitution par de nouvelles structures ;
- La réalisation d'ouvrages de terrassement et de soutènement lourds ;
- Un phasage complexe de chantier afin de ne pas pénaliser le fonctionnement du Nord du centre historique ;
- La fragilisation des milieux naturels et de la trame verte et bleue de la commune.



MARTELLY : DATES CLEES

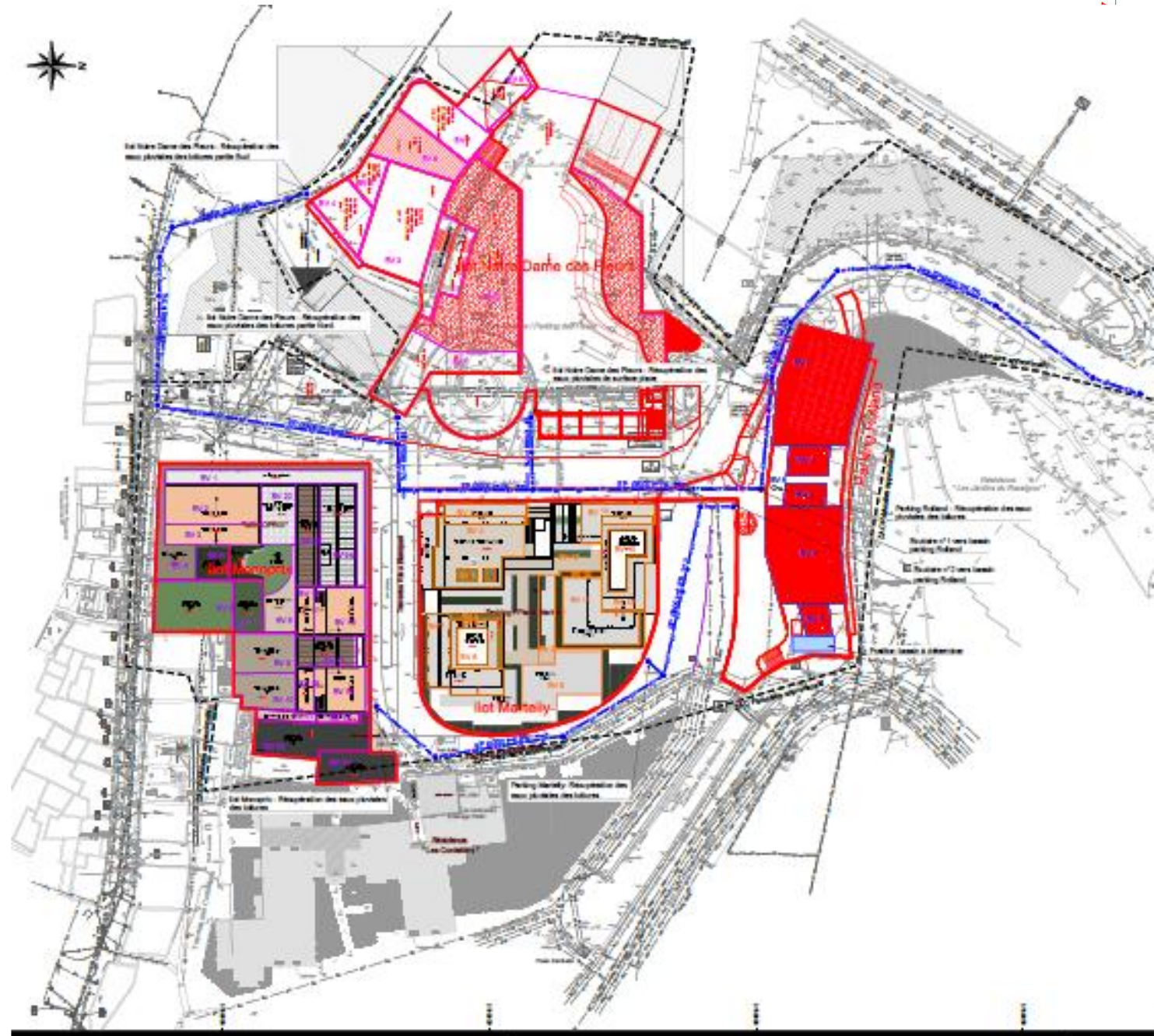
- Jusqu'en 1960: Couvent puis usine
- 1970: Construction des parkings et du Monoprix
- 2000: Premier projet porté par Casino
- 2008: Premières études
- 2012: Création de la ZAC
- 2013: Dossier de réalisation de la ZAC MARTELLY
- 2014: Bouygues Immobilier et JMW désignés lauréat de l'AAP
- 2016: Dépôt PCd (1er recours)
- 2019: Dépôt du PC (2ème recours)
- Fin 2021: Obtention du Fond Friche
- 2021/2022: Reprise des études
- 1er trimestre 2023: Abandon conjoint BI et SPL
- 2ème trimestre 2023: Relance des études et consultations (AAP et Concours)
- 3ème trimestre 2023: Désignation des lauréats pour le 2ème tour
- 2ème trimestre 2024: Désignation des gagnants des deux procédures
- Etes 2024/2025/2026: Occupations temporaires (Festival Poésie Urbaine)
- Fin 2026 premières livraisons



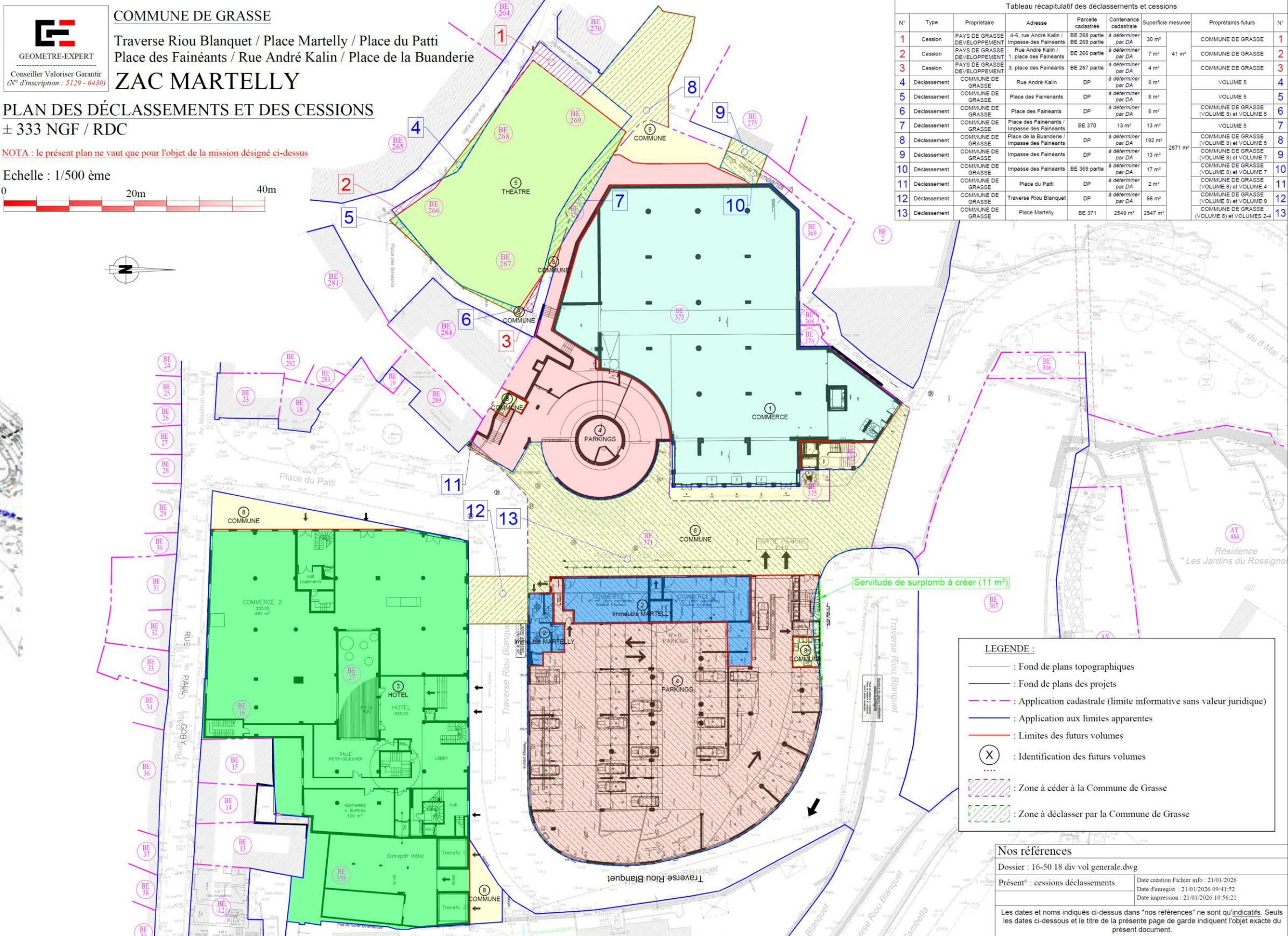
MARTELLY : FONCIER / SITE

CONNAISSANCE DU SITE

→ FONCIER VRD



reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957



MARTELLY : PREFAISABILITE



SCENARIO 1 - CINEMA ILOT MARTELLY

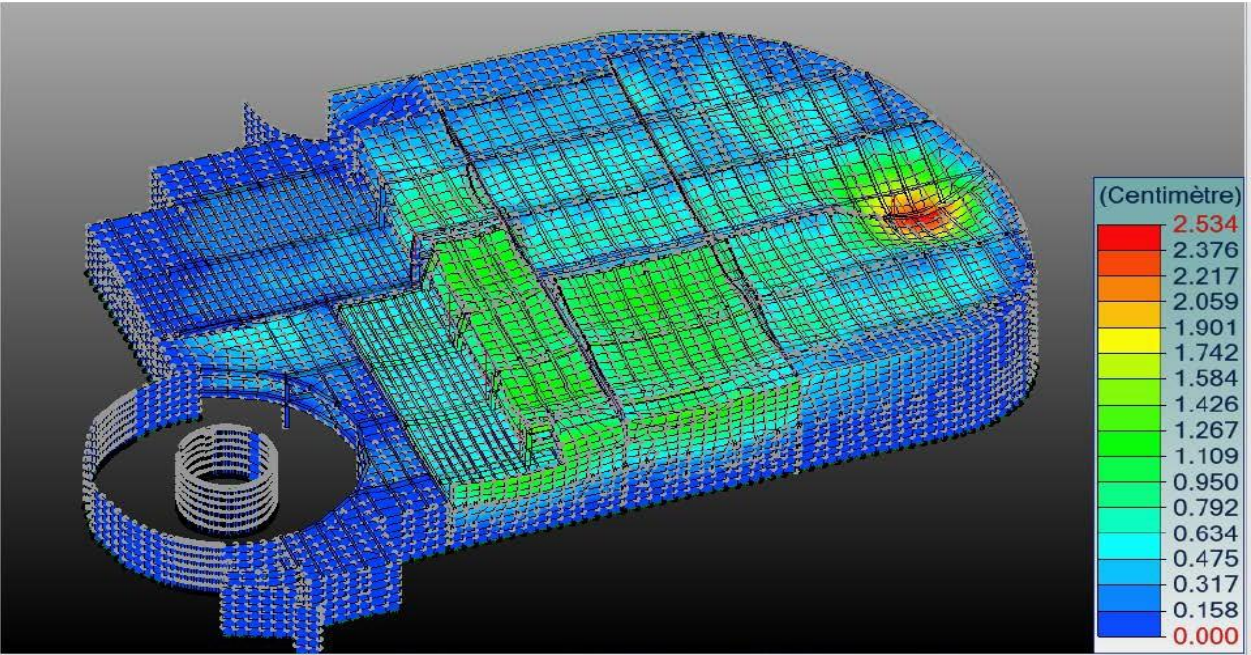


SCENARIO 1 - CINEMA ILOT KALLIN

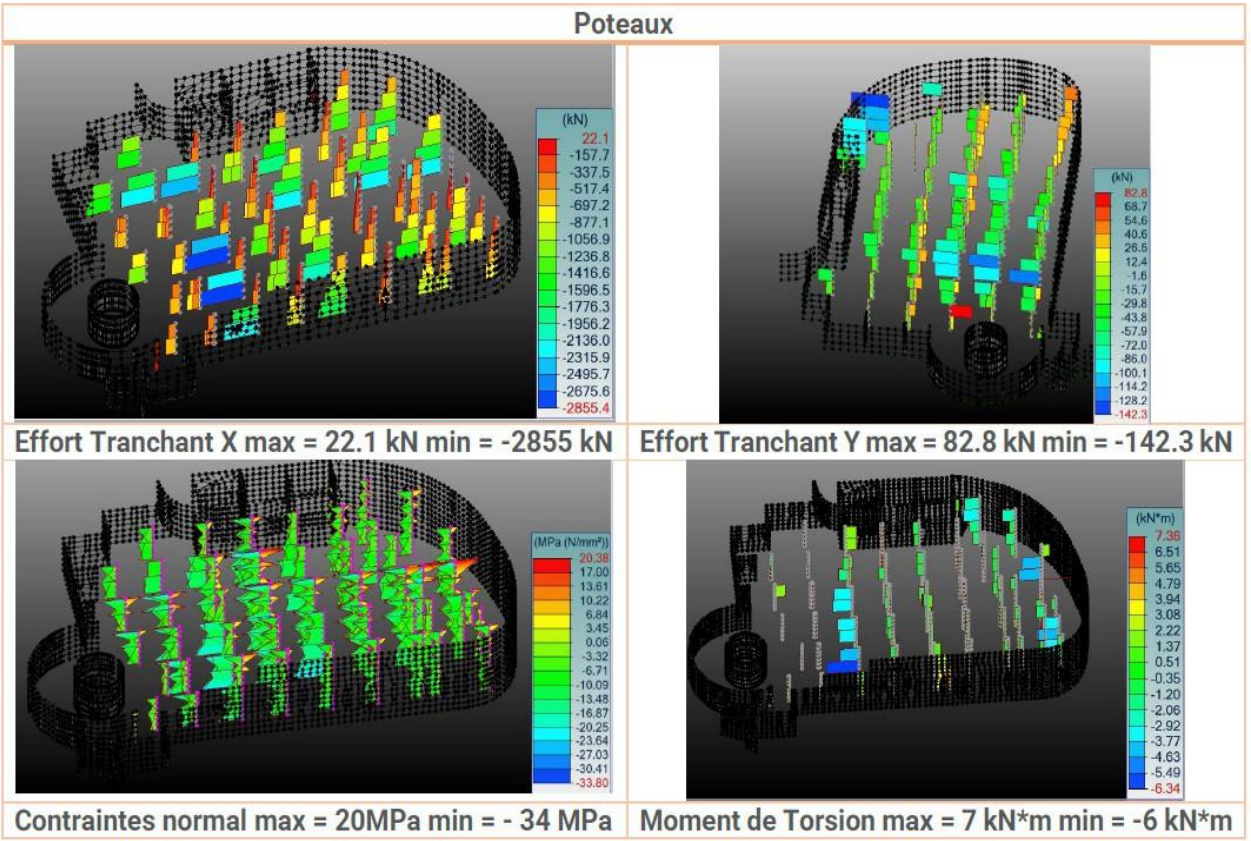


SCENARIO 3 - CINEMA ILOT MONOPRIX

■ Déplacement (ouvrage global) :



Déplacement de la structure à l'ELA (existant)



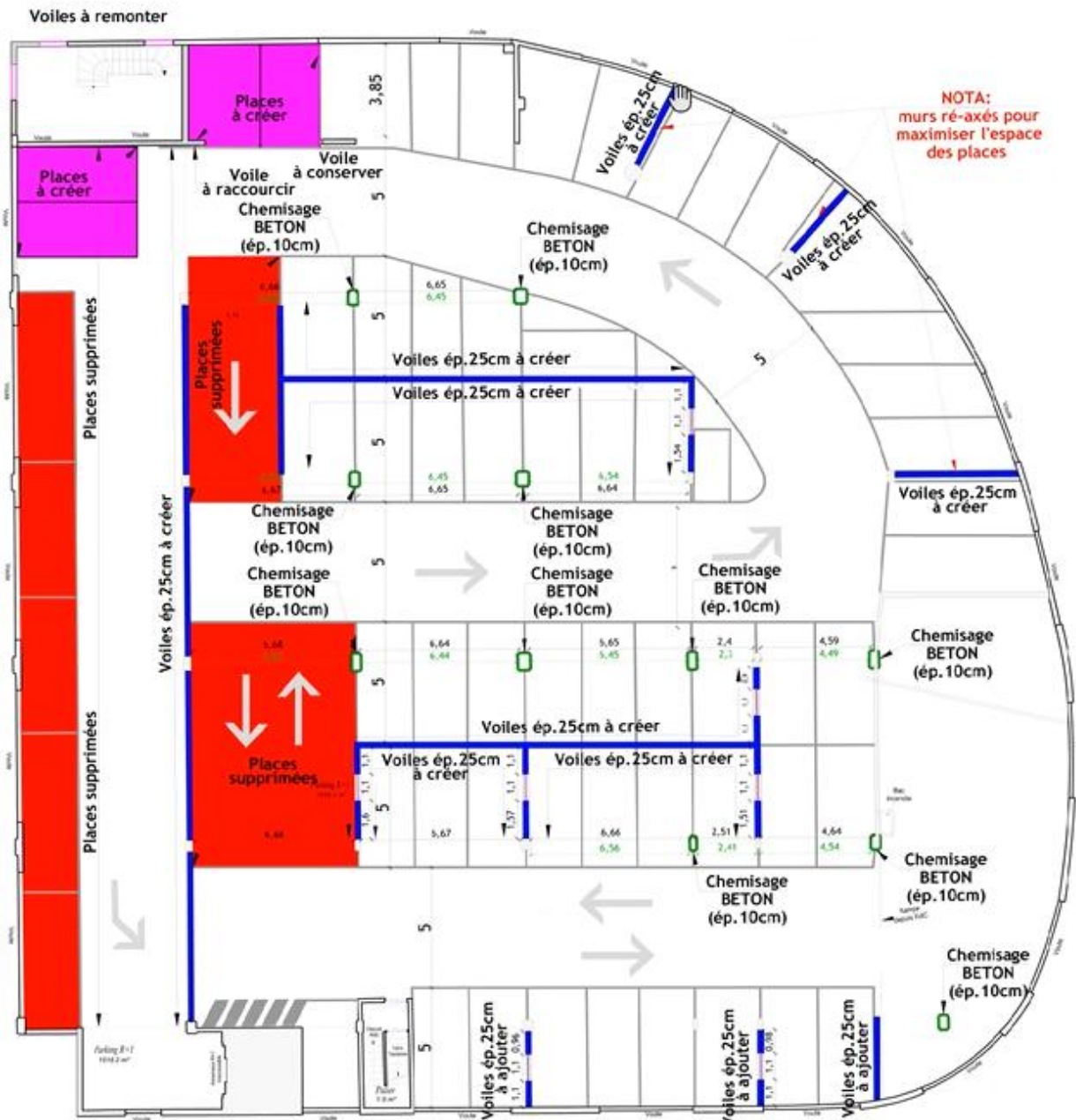
L'INGIENIERIE EN AMONT POUR OPTMISER ET SECURISER LE PROJET

Autre d'ouvrage délégue		ARCHITECTES DP Architecture 28 Rue Paul Baudin, 81000 Albi, France 06 43 4 81 52 00 00	
Architectes Conception		Architectes Exécution	
INTERVENANTS DIRECTS			
Fluides		Bureau de conseil OPC	
Structure ABXIE ingénierie des structures et des ouvrages d'art 10 rue de la République 81000 Albi		Ingénierie et études et services Acoustique	
Architecte d'intérieur		Eclairagiste Architecte paysagiste	
Projet : Ilôt Martelly - Ilôt Monoprix Plans de renforcement du parking Martelly allée du 8 mai - 81100 Grasse			
Titre : Niveau R+1 - (Version BETON)			
Entreprise :		Indice :	
ABXIE ingénierie des structures et des ouvrages d'art 10 rue de la République 81000 Albi		Date : 30/05/22	
PROJET		Modifications :	
MAR		Plan de renforcement des structures du parking Martelly NAC selon concessionnaires Parking	
CON		Date de création : 30/05/22	
DÉTAIL		Schéma : 1/1000	
STR		Folios : 1/10	
PK		Relevé :	
NIVEAU		Relevé :	
PLAN		Relevé :	
R+1		Relevé :	
GO-07		Relevé :	
A		Relevé :	

LEGENDE :	
	Mur ép. 25cm à créer
	Emprise place à supprimer
	Chemisage BETON

ALLÉE du 8 mai 1915

Nombre de places
supprimées:
13 Places



NOTA: le dessin des places sera à finaliser par
l'Architecte et le Concessionnaire

Niveau Place de la Buanderie

entrée du parking NDDF par la rue Kalin, sous l'emprise du
niveau du cinéma

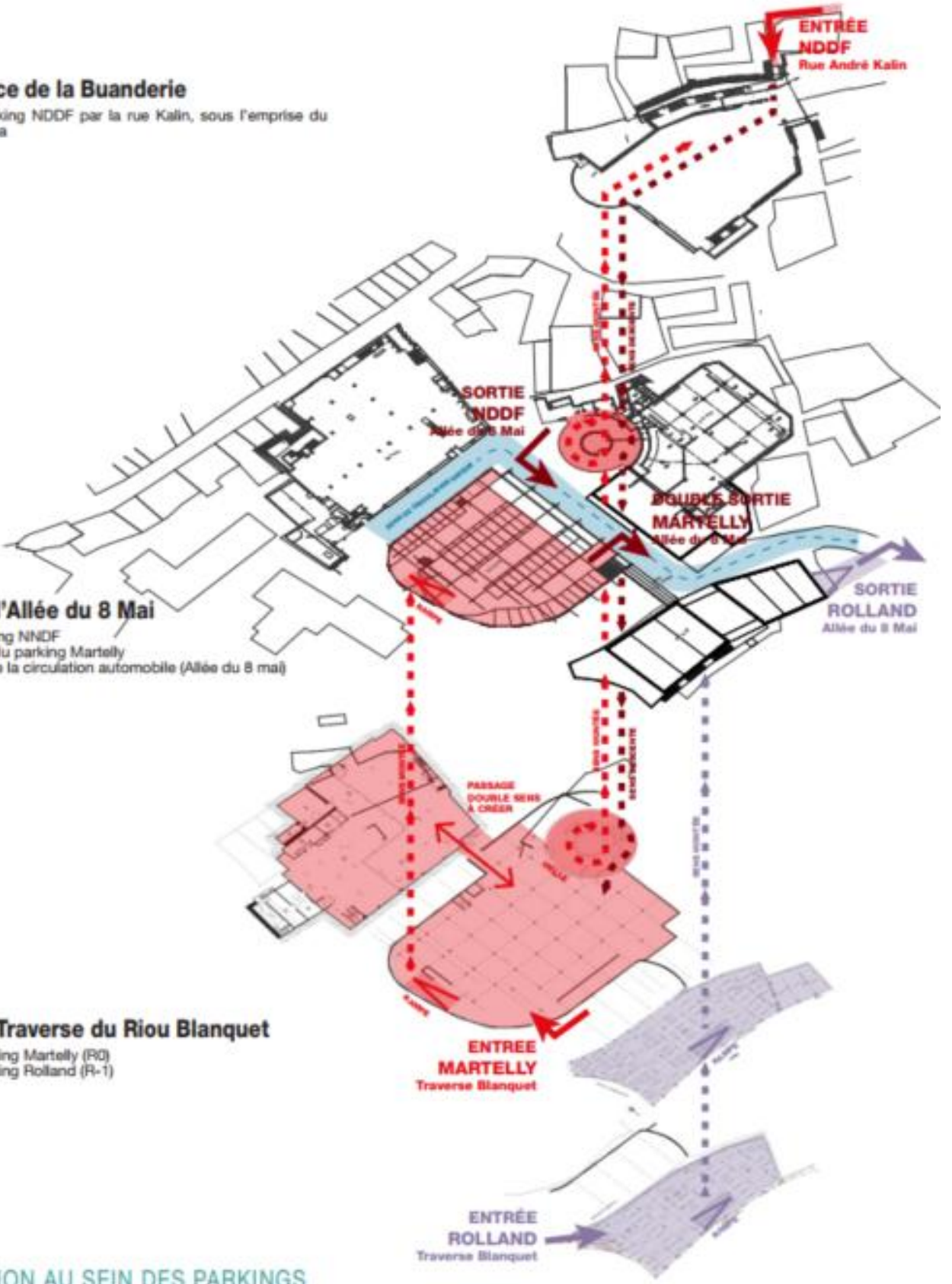
Niveau de l'Allée du 8 Mai

sortie du parking NDDF
double sortie du parking Martelly
sens unique de la circulation automobile (Allée du 8 mai)

Niveau du Traverse du Riou Blanquet

entrée du parking Martelly (R0)
entrée du parking Rolland (R-1)

CIRCULATION AU SEIN DES PARKINGS



« AAP MARTELLY REGENERATION URBAINE » BILAN D'AMÉNAGEMENT

	QUANTITE	RATIO	MONANT HT PHASE CONCOURS	MONANT HT PHASE INTER
A-ACQUISITIONS				
A11- Acquisitions foncières : à décliner en sous-catégories le cas échéant			1 425 000,00	1 425 000,00
<i>préciser la minoration foncière éventuelle</i>				
A12- Frais de notaire et frais annexes			25 000,00	40 000,00
B-ETUDES				
Etudes pré-opérationnelles				
C-TRAVAUX				
C1-Travaux de remise en état du foncier				
C11- Archéologie (fouilles et redevances)				
C12- Travaux de grosses démolitions (yc désamiantage)				
C13- Dépollution des sols (et eaux souterraines) ration m3				
C14- Actualisation - révisions sur travaux - remise en état du foncier				
C2-Travaux d'aménagement et de construction intégrés au projet				
C21- Travaux d'infrastructure concessionnaires (EDF, GDF..)			485 000,00	350 000,00
C22- Travaux de superstructure (constructions), yc équipements			15 850 000,00	16 687 000,00
C23- Travaux d'infrastructures			4 000 000,00	4 000 000,00
C24- Actualisation - révisions sur travaux - aménagement et construction			810 000,00	841 000,00
C3- Contributions et participations				
C31- Contributions opérateurs				
C32- Participation pour équipements publics				
C33- Autres contributions				
D-INGENIERIE				
D1- Frais de maîtrise d'œuvre : Archi, Exé, BET, CT, SPS, certifications			1 846 000,00	1 975 000,00
E-COMMUNICATION				
E1- Communication opérationnelle			150 000,00	150 000,00
F-GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE				
F1- Gestion foncière et immobilière : fiscalité, assurances			457 000,00	596 000,00
F1- Gestion foncière et immobilière opérationnelle : frais de sécurisation, gardiennage...			2 237 000,00	2 357 000,00
G-AUTRES DEPENSES				
G1-Provisions pour aléas			150 000,00	150 000,00
G2- Frais financiers, FA			816 000,00	1 100 000,00
G3- Prestations diverses				
G4- Frais de publicité et honoraires de commercialisation			858 000,00	910 000,00
TOTAL DEPENSES			29 109 000,00	30 581 000,00

CESSIONS			
A1- Logements	SHAB/SU		
A11- Libre			
A111- Logement libre collectif TVA 20%	#####	11 935 000,00	13 848 333,00
A112- Logement Locatif Intermédiaire TVA 10%			
A113- Logement libre lot à bâtir			
A12- Logements sociaux (= <i>logements locatifs sociaux, en accession sociale</i>)			
A121- Logement social collectif	802,00	2 165 000,00	1 512 000,00
dont logement en résidence sociale	802		
A122- Logement social individuel			
dont logement en résidence sociale			
A2- Tertiaire			
A21- Bureaux	185,00	481 000,00	270 000,00
A22- Activités artisanales			
A23- Activités Hôtelière	#####	7 308 333,33	6 971 000,00
A24- Activités logistiques			
A25- Commerces pied d'immeubles			
A26- Coque commerciale	#####	7 020 000,00	7 825 000,00
A27- Autres. Cinéma	#####	NEUTRE	
A3- Autres cessions dont équipements publics			
B- SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS			
B1- Subventions			
B11- Subventions xxx			
B12- Subventions yyy			
B2- Participations	NB		
B21- Participation d'équilibre du concédant : Rachat places de parking r	97,00	2 425 000,00	2 425 000,00
B22- Apport en nature			
B23- Participations constructeurs			
B3- Apport en fonds propres			
C- PRODUITS DIVERS			
C1- Location ou mise à disposition temporaire			
C2- Autres recettes : Prêt bancaire			
TOTAL RECETTES		31 334 333,33	32 851 333,00
BILAN :			
Total dépenses	29 109 000,00	30 581 000,00	
Total recettes	31 334 333,33	32 851 333,00	
	2 225 333,33	2 270 333,00	

BILAN SUBVENTIONS

« AAP MARTELLY REGENERATION URBAINE» BILAN D'AMENAGEMENT				
	QUANTITE	RATIO	MONTANT HT	MONTANT TTC
A-ACQUISITIONS				
A11- Acquisitions foncières : à décliner en sous-catégories le cas échéant <i>préciser la minoration foncière éventuelle</i>			1 425 000,00	1 710 000,00
A12- Frais de notaire et frais annexes			25 000,00	25 000,00
B-ETUDES				
Etudes pré-opérationnelles				
C-TRAVAUX				
C1-Travaux de remise en état du foncier				
C11- Archéologie (fouilles et redevances)				
C12- Travaux de grosses démolitions (yc désamiantage)				
C13- Dépollution des sols (et eaux souterraines) ration m3				
C14- Actualisation - révisions sur travaux - remise en état du foncier				
C2-Travaux d'aménagement et de construction intégrés au projet				
C21- Travaux d'infrastructure concessionnaires (EDF, GDF...)			405 000,00	502 000,00
C22- Travaux de superstructure (constructions), yc équipements			15 850 000,00	19 020 000,00
C23- Travaux d'infrastructures			4 000 000,00	4 800 000,00
C24- Actualisation - révisions sur travaux - aménagement et construction			810 000,00	972 000,00
C3- Contributions et participations				
C31- Contributions opérateurs				
C32- Participation pour équipements publics				
C33- Autres contributions				
D-INGENIERIE				
D1- Frais de maîtrise d'œuvre : Archi, Exé, BET, CT, SPS, certifications			1 846 000,00	2 215 200,00
E-COMMUNICATION				
E1-Communication opérationnelle			150 000,00	180 000,00
F-GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE				
F1-Gestion foncière et immobilière : fiscalité, assurances			457 000,00	457 000,00
F1-Gestion foncière et immobilière opérationnelle : frais de sécurisation, gardiennage...			2 237 000,00	2 684 400,00
G-AUTRES DEPENSES				
G1-Provisions pour aléas			150 000,00	
G2- Frais financiers, GFA			816 000,00	816 000,00
G3- Prestations diverses				
G4- Frais de publicité et honoraires de commercialisation			858 000,00	1 029 600,00
TOTAL DEPENSES			29 109 000,00	34 491 200,00

Primosud | Promofar | Eiffage Immobilier | Cineum

Oral du 16 avril 2024

- Modification du projet a permis de réduire le coût ?
Au global oui mais pas au m²
- Prix de vente des logements revu au regard de la capacité des ménages (étude interne) *4800€ libre, développement LLI ;*
- Estimation des coûts de fonctionnement?
Des gains liés aux économies d'énergie?... Trop tôt

A-CESSIONS				
A1- Logements	SHAB/SU			
A11- Libre				
A111-Logement libre collectif TVA 20%	3 080,00		11 935 000,00	14 322 000,00
A112-Logement Locatif Intermédiaire TVA 10%				
A113-Logement libre lot à bâtir				
A12- Logements sociaux (= logements locatifs sociaux, en accession sociale ou apparentés				
A121-Logement social collectif	802,00		2 165 000,00	2 284 075,00
dont logement en résidence sociale	802			
A122-Logement social individuel				
dont logement en résidence sociale				
A2- Tertiaire				
A21- Bureaux	185,00		481 000,00	577 200,00
A22- Activités artisanales				
A23- Activités Hôtelière	2 436,00		7 308 333,33	8 770 000,00
A24- Activités logistiques				
A25- Commerces pied d'immeubles				
A26- Coque commerciale	2 700,00		7 020 000,00	8 424 000,00
A27- Autres. Cinéma	1 250,00		NEUTRE	NEUTRE
A3- Autres cessions dont équipements publics				
B- SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS				
B1- Subventions				
B11 - Subventions xxx				
B12 - Subventions yyy				
B2- Participations	NB			
B21- Participation d'équilibre du concédant : Rachat places de parking réhabilitées	97,00		2 425 000,00	2 910 000,00
B22- Apport en nature				
B23- Participations constructeurs				
B3- Apport en fonds propres				
C- PRODUITS DIVERS				
C1- Location ou mise à disposition temporaire				
C2- Autres recettes : Prêt bancaire				
TOTAL RECETTES			31 334 333,33	37 287 275,00

BILAN :

Total dépenses	29 109 000,00	34 491 200,00
Total recettes	31 334 333,33	37 287 275,00
	-2 225 333,33	-2 796 075,00

VOUS RENDRE COMPTE

MARTELLY,
COMBIEN ÇA COÛTE

Actualisé chaque année, ce budget est présenté publiquement au Conseil municipal pour approbation.
Nous vous livrons ci-dessous le tout dernier budget, **approuvé à l'unanimité** lors du Conseil municipal du 10 décembre 2024.

SPL Port de Quai Développement	Coût de l'opération pour la SPL	33.470.107 €
SUBVENTIONS ET AIDES		
Cœur de Ville FRANC FRANCE	Fonds friche	5.650.000 €
Proys Grasse	CAPG	1.611.219 €
REGION SUD ALPES COTE D'AZUR	Nos Territoires d'abord	1.500.000 €
06 Département	Conseil départemental	649.806 €
REGION SUD ALPES COTE D'AZUR	Conseil régional	560.000 €
ANRU Agence Nationale pour la Régénération Urbaine	ANRU	402.805 €
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER	Fonds SRU EPFR	200.000 €
BANQUE des TERRITOIRES	Banque des Territoires	120.000 €
TOTAL SUBVENTIONS ET AIDES		10.693.830 €
RECETTES		
SPL Port de Quai Développement	Cession foncières	13.484.950 €
TOTAL SUBVENTIONS, AIDES, RECETTES		24.178.780 €
G Grasse	Reste à charge pour la commune	
	33.470.107 € - 24.178.780 €	9.291.327 €
	soit moins de 28% du coût total de l'opération	
Pour information, le coût financé par les groupes de promotion immobilière Eiffage, Promofar, Primosud s'élève à		
		40.000.000 €

MARTELLY : PROCEDURES DE MISE EN CONCURRENCE

Logement :

Création de logements libres et conventionnés

Commerces :

Réhabilitation/Création de surfaces commerciales, restauration sur environ 6000m² ;

Services :

Maison médicale ;

Loisirs :

Un cinéma de 3 à 5 salles (2000m²)
Reconstitution stockage et de bureaux (180m²) pour le TGD ;

Tourisme :

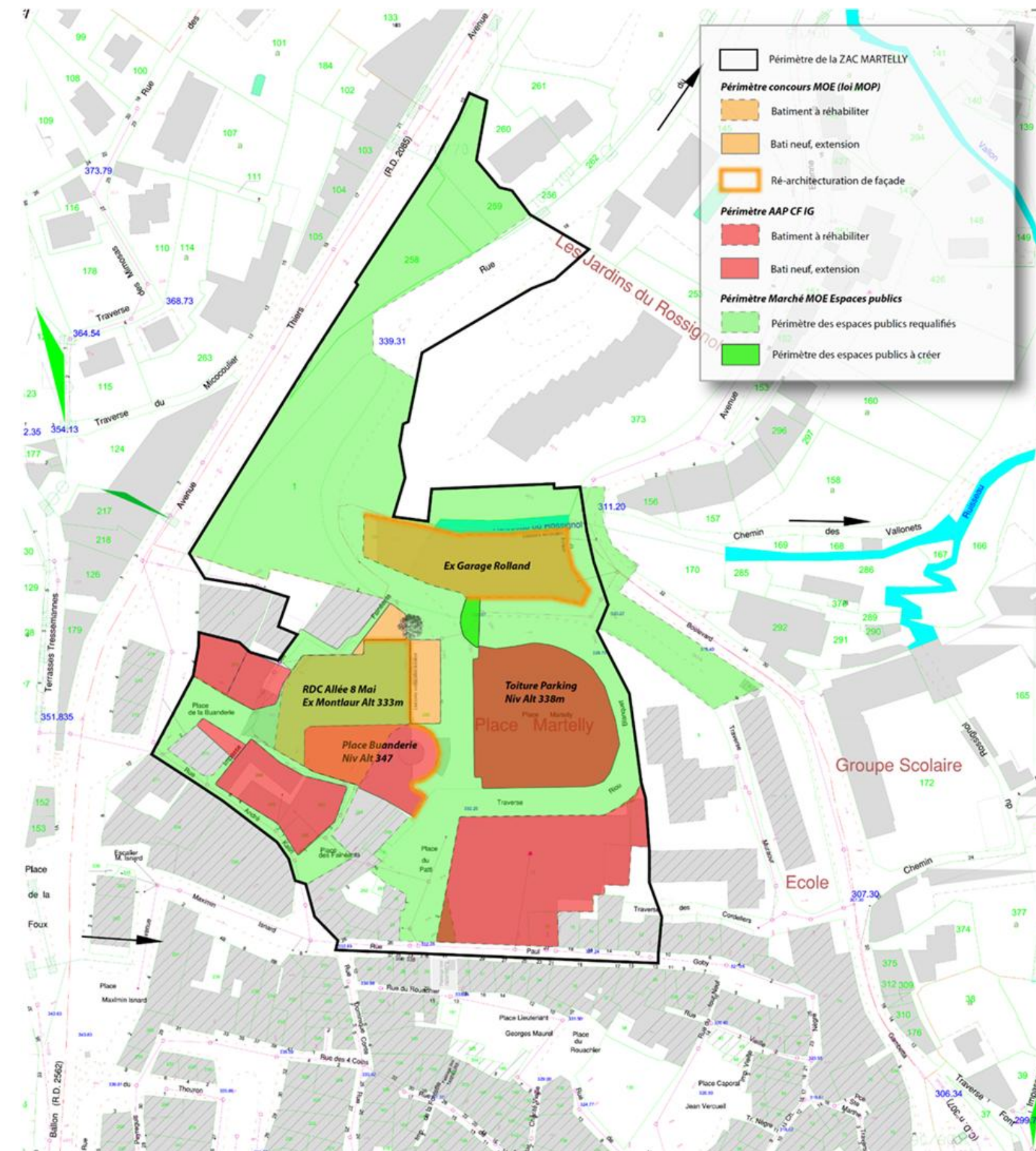
Un hôtel de 84 chambres (3000m²) ;

Mobilité :

Réhabilitation/création de 160 places de stationnement pour environ 6700 m² dont 80% réversible ;
Réhabilitation pour de la Logistique du dernier km sur environ 150m² ;
Apaisement de la voirie, création de 2 ascenseurs urbains ;
Repositionnement de deux quais bus ;

Espaces publics :

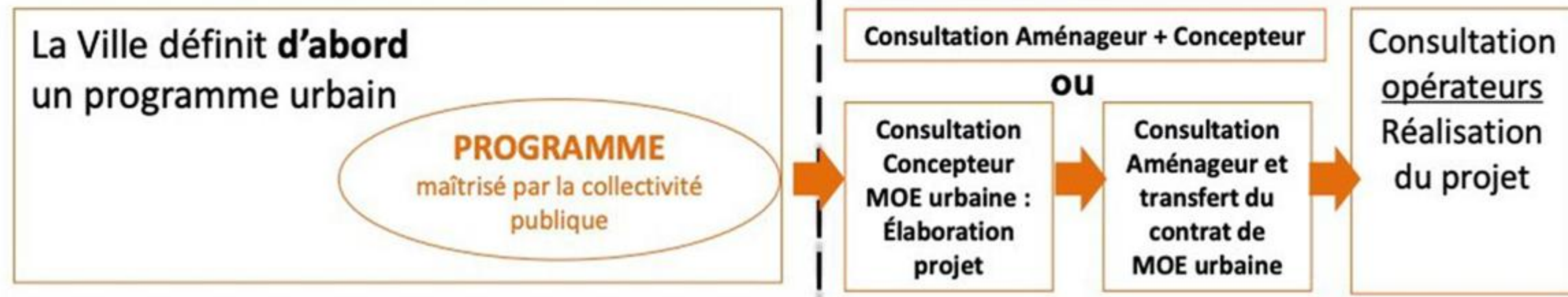
Création d’espaces publics ;
Nature en ville : vallon du Rossignol ;
Sport en ville: Allée du 11 novembre.
Belvédère place buanderie et 8 mai rolland



MARTELLY : PROCEDURES DE MISE EN CONCURRENCE

PROCÉDURE CLASSIQUE

(commande publique - avec ou sans maîtrise foncière du site)



PROCÉDURE DES APPELS À PROJET ou appels à projets innovants

(hors commande publique – avec maîtrise foncière du site, en vue de sa vente)



Composition du jury (9 personnes)

Principes LOI MOP

- ☐ Elus Ville
- ☐ SPL PGD CAO
- ☐ EXPERTS THEMATIQUES
 - Commerces, Dév éco
 - Environnement/Aménagement
 - ABF

CONCERTATION

- Concertation publique : écoute des habitants et prise en compte de leurs attentes ;
- La maison de projet : ouverte à tous 5 jours sur 7 ;
- Site Internet du projet avec possibilité de laisser des avis en permanence ;
- Urbanisme transitoire (Poésie Urbaine, cinéma en plein air..) ;
- Concertation de longue date dans le cadre du PNRU + AMO concertation (pour la définition des espaces publics) ;
- Parmi les missions de l'AMO coordonnateur de ZAC : animation d'ateliers de co-conception, participation à la communication autour du projet 18-19 novembre ;
- Le transformateur ENEDIS travaillé pour répondre aux demandes des habitants.



numéro
3
Printemps 2025

1 ingénieur, les hommes sont des citoyens,
c'est la découverte des voisins. André Sassy



MARTELLY la Gazette
Périodique d'information des Grassois



MAISON DU PROJET
LES GRASSOIS DANS
LA DYNAMIQUE

Le projet Martelly a été présenté aux habitants de la commune de Grasse, le 11 juillet 2023. L'objectif était de recueillir les avis et suggestions des habitants sur le projet d'aménagement du centre-ville. Le projet a été présenté par le maire de Grasse, Jean-Marc Dulin, et le directeur de l'AMO, Jean-Marc Dulin. Le projet a été présenté aux habitants de la commune de Grasse, le 11 juillet 2023. L'objectif était de recueillir les avis et suggestions des habitants sur le projet d'aménagement du centre-ville. Le projet a été présenté par le maire de Grasse, Jean-Marc Dulin, et le directeur de l'AMO, Jean-Marc Dulin.

Synthèse

- Grâce à cette séance, **les espaces publics de Martelly sont maintenant bien identifiés**
- Des consensus ont émergé :
 - nécessité d'avoir **des espaces de jeux pour les enfants**
 - nécessité d'avoir **des espaces de jeux pour les ados**
 - retrouver un équilibre dans les mobilités via **une réduction de la place de la voiture**
 - mettre sur la table (au moins étudier techniquement) la question de **la piétonisation de la rue Maximin Isnard et du secteur de la place du Patti**
 - mixer les usages autant que possible afin d'**éviter la séparation des publics**
 - raisonner à une échelle plus large pour trouver la **complémentarité avec les différents espaces publics à proximité**
 - produire **des espaces à destination des Grassois** et notamment des habitants du centre historique

PNRU Grasse Centre Ancien | Concertation



Grasse

nice-matin
Mardi 11 juillet 2023

Le projet Martelly dévoilé aux habitants... acte II

Puisque l'aménagement présenté en 2016 est devenu caduc, la mairie a présenté la nouvelle mouture de la Zac à la population. Sans entrer dans le détail mais avec la promesse de se revoir.

Martelly, jadis une ville de 150 habitants, a vu sa population croître jusqu'à 1 500. Le projet Martelly, lancé en 2016, avait pour but de transformer le centre-ville en un lieu de vie moderne et attractif. Mais, en raison de contraintes financières et techniques, le projet a été abandonné. Aujourd'hui, la mairie de Grasse présente une nouvelle version du projet Martelly, plus ambitieuse et plus adaptée aux besoins de la population. Le projet Martelly, lancé en 2016, avait pour but de transformer le centre-ville en un lieu de vie moderne et attractif. Mais, en raison de contraintes financières et techniques, le projet a été abandonné. Aujourd'hui, la mairie de Grasse présente une nouvelle version du projet Martelly, plus ambitieuse et plus adaptée aux besoins de la population.

Présentation affinée après l'été
À cet effet, des équipes ont travaillé sur les axes du 11 novembre et Thiers, soulignant la richesse de l'histoire du quartier. Les équipes ont également travaillé sur la question de la piétonisation de la rue Maximin Isnard et du secteur de la place du Patti. Les équipes ont également travaillé sur la question de la mixité des usages, afin d'éviter la séparation des publics. Les équipes ont également travaillé sur la question de la complémentarité avec les différents espaces publics à proximité.

Questions soulevées
Les équipes ont également travaillé sur la question de la mixité des usages, afin d'éviter la séparation des publics. Les équipes ont également travaillé sur la question de la complémentarité avec les différents espaces publics à proximité. Les équipes ont également travaillé sur la question de la mixité des usages, afin d'éviter la séparation des publics. Les équipes ont également travaillé sur la question de la complémentarité avec les différents espaces publics à proximité.

Contours, logements, stationnement, calendrier... Les premiers chiffres

Les nouveaux contours
Le périmètre du projet Martelly a été défini en fonction des besoins de la population. Le projet Martelly a été défini en fonction des besoins de la population. Le projet Martelly a été défini en fonction des besoins de la population. Le projet Martelly a été défini en fonction des besoins de la population.

Logements
Le projet Martelly prévoit la construction de 100 logements. Le projet Martelly prévoit la construction de 100 logements. Le projet Martelly prévoit la construction de 100 logements. Le projet Martelly prévoit la construction de 100 logements.

Stationnement
Le projet Martelly prévoit la création de 100 places de stationnement. Le projet Martelly prévoit la création de 100 places de stationnement. Le projet Martelly prévoit la création de 100 places de stationnement. Le projet Martelly prévoit la création de 100 places de stationnement.

Calendrier
Le projet Martelly sera mis en œuvre en plusieurs étapes. Le projet Martelly sera mis en œuvre en plusieurs étapes. Le projet Martelly sera mis en œuvre en plusieurs étapes. Le projet Martelly sera mis en œuvre en plusieurs étapes.

Financement
Le projet Martelly sera financé par la commune de Grasse et par des investisseurs privés. Le projet Martelly sera financé par la commune de Grasse et par des investisseurs privés. Le projet Martelly sera financé par la commune de Grasse et par des investisseurs privés. Le projet Martelly sera financé par la commune de Grasse et par des investisseurs privés.

Impact environnemental
Le projet Martelly a été évalué en termes d'impact environnemental. Le projet Martelly a été évalué en termes d'impact environnemental. Le projet Martelly a été évalué en termes d'impact environnemental. Le projet Martelly a été évalué en termes d'impact environnemental.

Impact social
Le projet Martelly a été évalué en termes d'impact social. Le projet Martelly a été évalué en termes d'impact social. Le projet Martelly a été évalué en termes d'impact social. Le projet Martelly a été évalué en termes d'impact social.

Impact économique
Le projet Martelly a été évalué en termes d'impact économique. Le projet Martelly a été évalué en termes d'impact économique. Le projet Martelly a été évalué en termes d'impact économique. Le projet Martelly a été évalué en termes d'impact économique.

IMPLICATION

C'EST VOUS QUI LE DITES !



LE DIAGNOSTIC EN MARCHANT

Deux matinées de marche (10 et 11 octobre dernier) ont permis aux participants de prendre connaissance dans le détail des opérations à venir dans le centre ancien, explique Elie Abed, responsable chez Ygor et urbaniste de formation. Ces matinées, conjuguées aux précédentes réunions, nous ont également permis de collecter leurs réactions, interrogations et attentes nécessaires pour enrichir les ateliers de travail qui ont suivi. Ce qui en ressort est le schéma ci-contre et l'encadré ci-dessous.



À noter :

• Les futurs aménagements nécessitent d'enlever les arbres existants, il faudra rééquilibrer avec d'autres végétaux.

• Les jeux accessibles aux tout-petits seront les bienvenus.

• "C'est le seul lieu où il y a suffisamment d'espace pour permettre l'aménagement d'un city stade".

• "Maintenir un terrain de pétanque pour favoriser le lien intergénérationnel".

• "Penser à mettre des sanitaires publics dans le réaménagement du site".

• "Ce lieu pourrait être davantage valorisé si un lien existait avec l'avenue Thiers. Une rampe est-elle aménageable ?"

BOULE COMMERCIALE

• "C'est le seul lieu où il y a suffisamment d'espace pour permettre l'aménagement d'un city stade".

• "Maintenir un terrain de pétanque pour favoriser le lien intergénérationnel".

• "Penser à mettre des sanitaires publics dans le réaménagement du site".

• "Ce lieu pourrait être davantage valorisé si un lien existait avec l'avenue Thiers. Une rampe est-elle aménageable ?"

ILLOT SAINT-MARTHE 2

• "C'est le seul lieu où il y a suffisamment d'espace pour permettre l'aménagement d'un city stade".

• "Maintenir un terrain de pétanque pour favoriser le lien intergénérationnel".

• "Penser à mettre des sanitaires publics dans le réaménagement du site".

• "Ce lieu pourrait être davantage valorisé si un lien existait avec l'avenue Thiers. Une rampe est-elle aménageable ?"

ILLOT PLACETTE

• "C'est le seul lieu où il y a suffisamment d'espace pour permettre l'aménagement d'un city stade".

• "Maintenir un terrain de pétanque pour favoriser le lien intergénérationnel".

• "Penser à mettre des sanitaires publics dans le réaménagement du site".

• "Ce lieu pourrait être davantage valorisé si un lien existait avec l'avenue Thiers. Une rampe est-elle aménageable ?"

PLACE AUX HERBES

• "C'est le seul lieu où il y a suffisamment d'espace pour permettre l'aménagement d'un city stade".

• "Maintenir un terrain de pétanque pour favoriser le lien intergénérationnel".

• "Penser à mettre des sanitaires publics dans le réaménagement du site".

• "Ce lieu pourrait être davantage valorisé si un lien existait avec l'avenue Thiers. Une rampe est-elle aménageable ?"

GOUVERNANCE

Les acteurs ressources du Territoire identifiés et mobilisés // GOUVERNANCE

- **LA CAPG (Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse)** : au regard de ses compétences et prérogatives et également parce qu'elle est porteuse de projet ANRU, la CAPG est amenée à participer activement au projet de NPNRU du centre historique ;
- **L'ANRU** : financeur au titre du NPNRU et garant de la bonne réalisation du projet de renouvellement urbain ;
- **La DDTM / DREAL** financeur au titre du fond friche, mais aussi interlocuteurs privilégiés pour la mise en œuvre du label écoquartier et approche de la prévention des risques et autres procédures réglementaires générées par la mise en œuvre de l'opération ;
- **La Banque des Territoires**, co-financeur et potentiel titre de co-investisseurs dans le projet ;
- **L'UDAP 06**, au titre du PSMV mais aussi du travail régulier sur le centre historique de la ville de Grasse ;
- **LES CONCESSIONNAIRES RESEAUX**, notamment pour la connaissance du réseau actuel et le recalibrage en vue de l'opération ;
- **La SEM Pays de Grasse Dynamiques** au titre de ses propriétés dans le périmètre de la ZAC et autour ;
- **L'Architecte des Bâtiment de France** pour le cadrage du projet en amont ;
- **Les habitants** depuis 2018, conseils citoyens ;
- **Un AMO coordonnateur de ZAC** (Atelier Philippe Madec) depuis 2023 /AMO QE /AMO MARCHE PUBLIC / AMO ECONOMISTE.

CONCERTATION

Parking en friche – Urbanisme Transitoire



Mariel Histoire
et Art Urbain

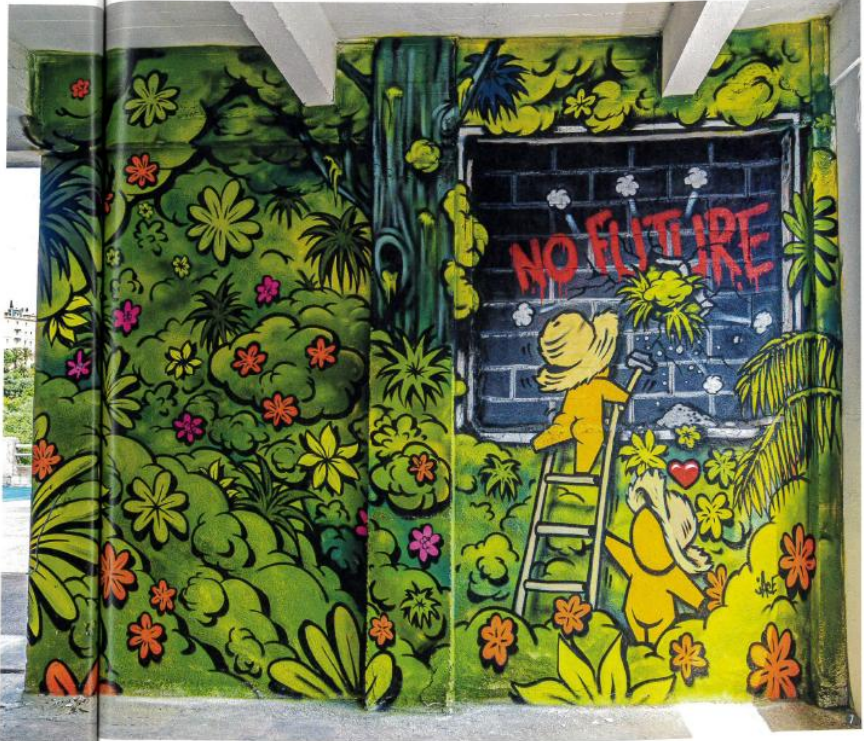
L'implication du maire de Grasse, Jérôme Vioud, a été déterminante dans la réussite de ce projet... qui n'est qu'une première étape.

Qu'est-ce qui vous a donné l'idée de transformer ce garage abandonné en espace culturel ?
Quand j'ai rencontré Nasty et Pascal, nous avons d'emblée imaginé quelque chose d'extraordinaire pour accompagner la mutation du cœur de ville, tout en mettant en lumière le travail d'artistes internationaux, nationaux et locaux.

Votre ville n'est pas connue pour son intérêt pour l'Art Urbain...
Il faut un début à tout (rires) ! Nous avions déjà une superbe fresque de Vhils. Avec ce festival, nous ouvrons un nouveau chapitre pour faire découvrir le magnifique centre historique médiéval de Grasse sous un angle différent.

L'ancien Garage Rolland va être transformé en parking. Que vont devenir les fresques ?
Le lieu va vivre tout l'été et, sans doute après, permettant aux habitants et aux visiteurs de découvrir toutes ces œuvres gratuitement, ce qui est important pour nous. Les fresques réalisées à l'intérieur ont vocation à être éphémères, mais peut-être que certaines perdureront.

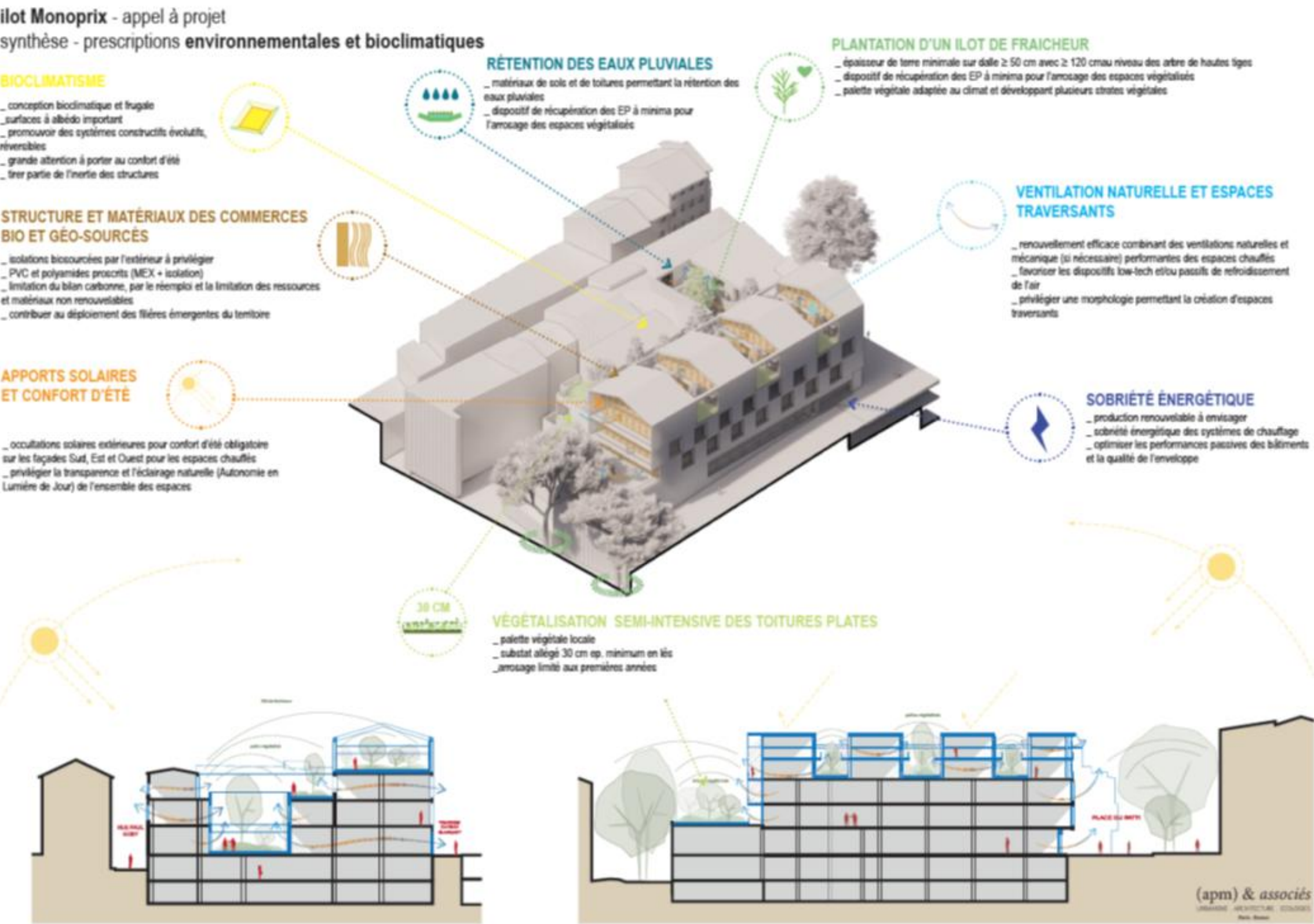
Cette initiative a-t-elle



— 55



LES FICHES DE LOTS POUR ASSURER LA CONTRACTUALISATION LORS DE LA VENTE



02. Les îlots B1 et B2 au sein du plan guide | LE CONTEXTE
COMPOSER AVEC UN PATRIMOINE HÉTÉROGÈNE



Des environs (bâtiment et espaces publics) relativement dégradés à intégrer dans la conception générale du projet

Grasse - ILOT BUANDERIE 1&2 - Fév 2025

ZAC Martelly
Cahier des prescriptions urbaines, paysagères, architecturales & environnementales

projet «NcF» et «Rolland» (images concours) : une architecture tramée en dialogue avec l'espace public

LES FICHES DE LOTS POUR ASSURER LA CONTRACTUALISATION LORS DE LA VENTE
LE LABEL ECOQUARTIER ET QDM COMME APPUI METHODOLOGIQUE

ilot Monoprix - appel à projet
synthèse - prescriptions environnementales et bioclimatiques

BIOCLIMATISME

- _ conception bioclimatique et frugale
- _ surfaces à albédo important
- _ promouvoir des systèmes constructifs évolutifs, réversibles
- _ grande attention à porter au confort d'été
- _ tirer partie de l'inertie des structures

STRUCTURE ET MATÉRIAUX DES COMMERCES
BIO ET GÉO-SOURCÉS

- _ isolations biosourcées par l'extérieur à privilégier
- _ PVC et polyamides proscrits (MEX + isolation)
- _ limitation du bilan carbone, par le réemploi et la limitation des ressources et matériaux non renouvelables
- _ contribuer au déploiement des filières émergentes du territoire

APPORTS SOLAIRES
ET CONFORT D'ÉTÉ

- _ occultations solaires extérieures pour confort d'été obligatoire sur les façades Sud, Est et Ouest pour les espaces chauffés
- _ privilégier la transparence et l'éclairage naturelle (Autonomie en Lumière de Jour) de l'ensemble des espaces

RÉTENTION DES EAUX PLUVIALES

- _ matériaux de sols et de toitures permettant la rétention des eaux pluviales
- _ dispositif de récupération des EP à minima pour l'arrosage des espaces végétalisés

PLANTATION D'UN ILOT DE FRAICHEUR

- _ épaisseur de terre minimale sur dalle ≥ 50 cm avec ≥ 120 cm au niveau des arbres de hautes tiges
- _ dispositif de récupération des EP à minima pour l'arrosage des espaces végétalisés
- _ palette végétale adaptée au climat et développant plusieurs strates végétales

VENTILATION NATURELLE ET ESPACES TRAVERSANTS

- _ renouvellement efficace combinant des ventilations naturelles et mécanique (si nécessaire) performantes des espaces chauffés
- _ favoriser les dispositifs low-tech et/ou passifs de refroidissement de l'air
- _ privilégier une morphologie permettant la création d'espaces traversants

SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

- _ production renouvelable à envisager
- _ sobriété énergétique des systèmes de chauffage
- _ optimiser les performances passives des bâtiment et la qualité de l'enveloppe

VÉGÉTALISATION SEMI-INTENSIVE DES TOITURES PLATES

- _ palette végétale locale
- _ substrat allégé 30 cm ép. minimum en lés
- _ arrosage limité aux premières années

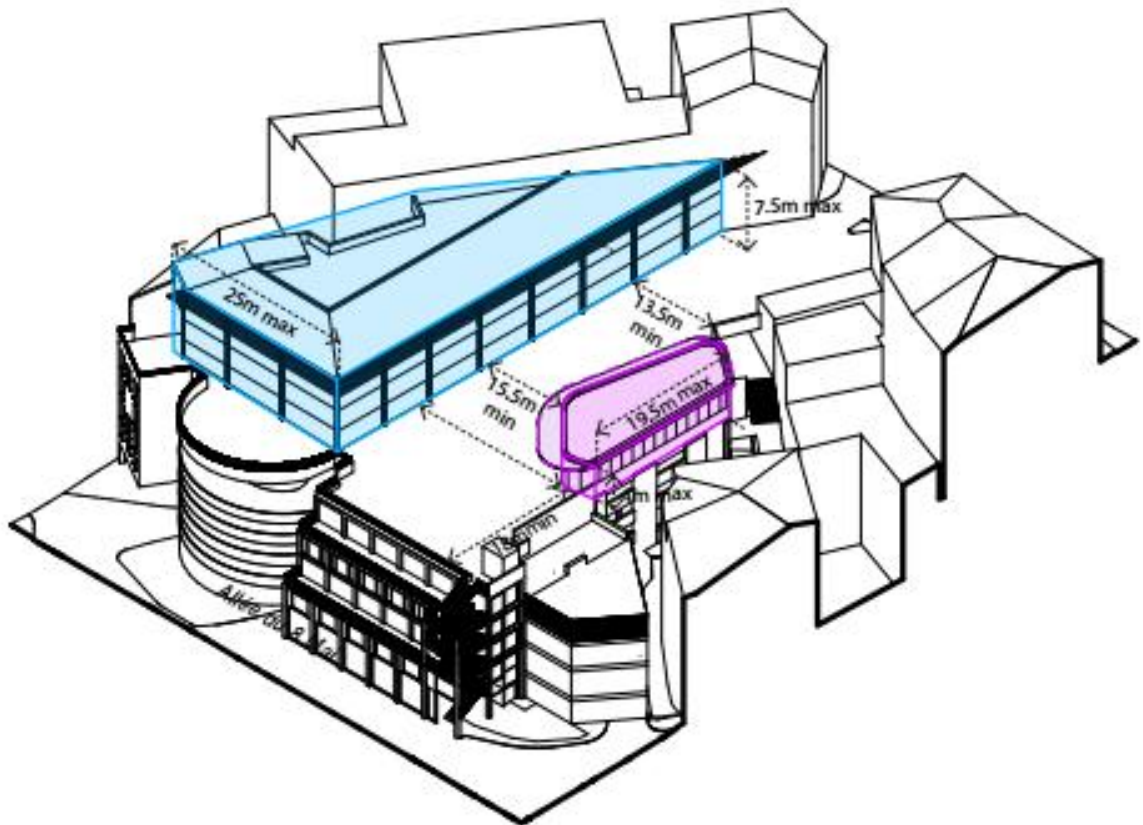
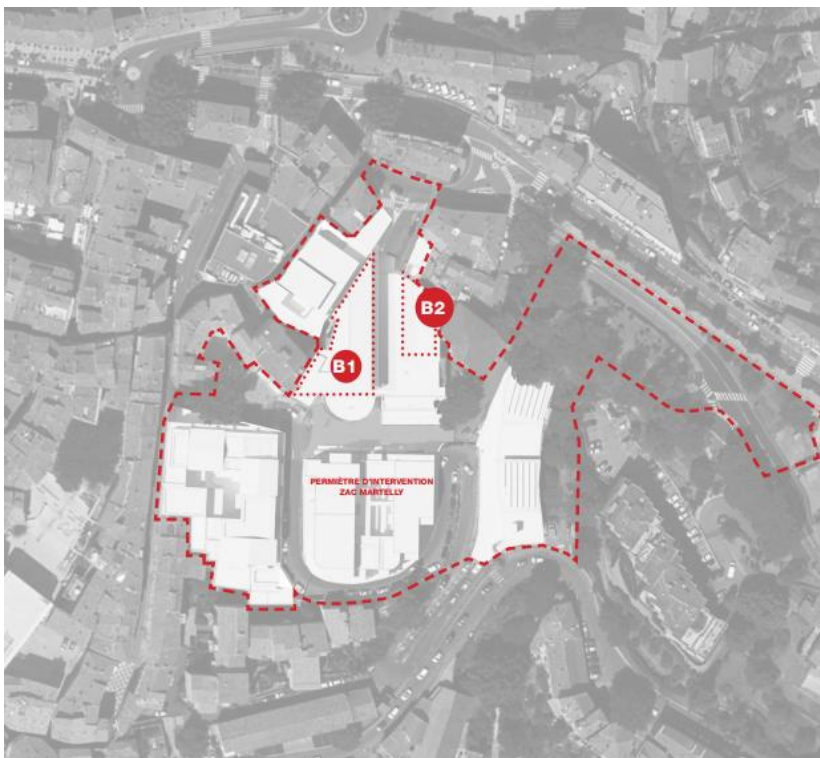


GRASSE MARTELLY

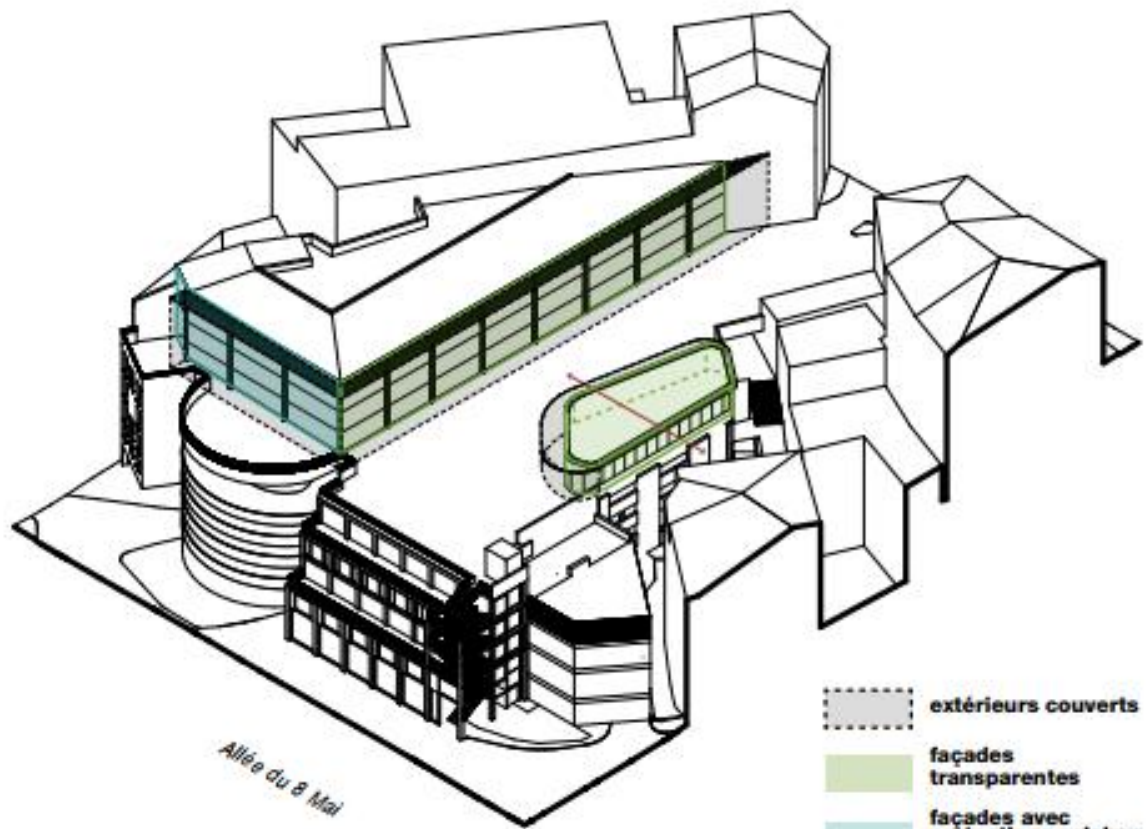
TABEAU DE BORD
EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES

REFERENTIEL		Exigence			Evaluation applicabilité				
N°	Critere	BDM	Grasse	Pages	Lag. Neuf.	Lag. Rénov.	Habit	Commerces	Observations
Fond Gris : Grille BDM Fond Rose : Exigences SPLA									Orange : La poursuite de cet objectif est conditionnée au seul jugement du groupement, à sa faisabilité technique et à l'absence de nécessité de moyen, cout ou contrainte supplémentaire.
PRE-REQUIS									
PR3. Bioclimatisme									
	Bronze : Une stratégie bioclimatique est développée sur l'opération, celle-ci est présentée dans une note bioclimatique. Le projet atteint 8 points dans les sujets Bioclimatisme.	Oui							Nombreuses dispositions bioclimatiques nécessaires pour obtenir les 8 points du niveau Bronze
	Argent : Une stratégie bioclimatique est développée sur l'opération, celle-ci est présentée dans une note bioclimatique. Le projet atteint 10 points dans les sujets Bioclimatisme.	Oui							. Impact significatif du niveau BDM Argent . Inatteignable -> Technique . Nécessite de nombreuses dispositions bioclimatiques, difficile avec morphologie imposée par existant, et en milieu urbain dense
PR5. Utilisation des énergies renouvelables									
	Bronze : /	Oui							Aucune exigence niveau Bronze
	Argent : Le projet a recours ou produit des ENR de manière significative.	Oui							. Impact significatif du niveau BDM Argent . Inatteignable -> Technique & Economique . Nécessite minimum 20% de la toiture en panneaux photovoltaïques . Contradictoire avec l'exigence de coefficient de Biotope élevé
PR6. Gestion de l'eau									
	Bronze : Une étude de gestion alternative des eaux pluviales est réalisée.	Oui							Niveau Bronze : exige uniquement une étude de gestion alternative des eaux pluviales : inapproprié pour l'opération, impossible sans surface au sol perméable
	Argent : Une étude est réalisée sur l'évolution des pluies courantes, décennales et trentennales associées au changement climatique. Des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales sont mis en œuvre.	Oui							. Impact significatif du niveau BDM Argent . Inatteignable -> Technique . Sans surface au sol perméable, impossible de gérer les pluies de manière alternative
PR13. Confort d'été : Protections solaires									

LES FICHES DE LOTS POUR ASSURER LA CONTRACTUALISATION LORS DE LA VENTE



Règles de composition : axonométrie exprimant les gabarits, les hauteurs et les volumétries



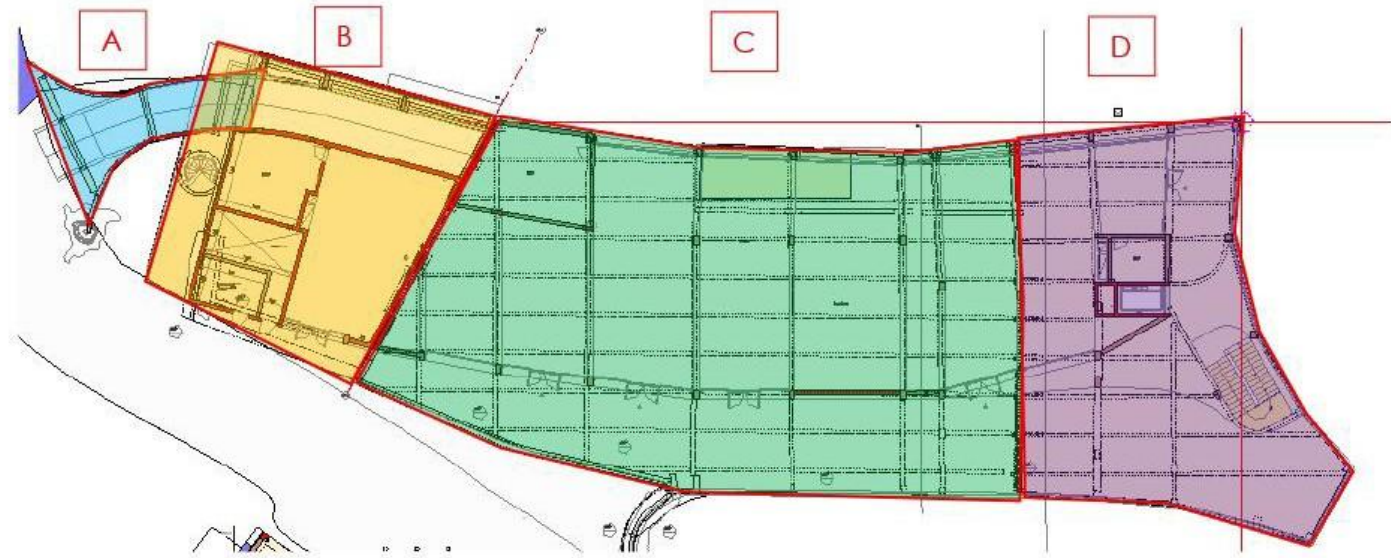
- extérieurs couverts
- façades transparentes
- façades avec protections solaires intégrées
- porosité visuelle

Règles de composition : axonométrie exprimant la composition, l'écriture et la matérialité des volumes

REEMPLOI

Démolitions > la zone B sera totalement démolie et reconstruite.

Localisation des sous espaces du projet :



- A : Rampe d'accès, création neuve
- B : Bloc Amont
- C : Bloc Central
- D : Bloc Aval

Expression de la maçonnerie dans le sablage des bétons et la révélation des cailloux



Béton constitué à 30% d'agrégats recyclés, 70% de granulats neufs, teinté ocre et poncé



Sable de Cloteirol +
coupure St André de la
Roche



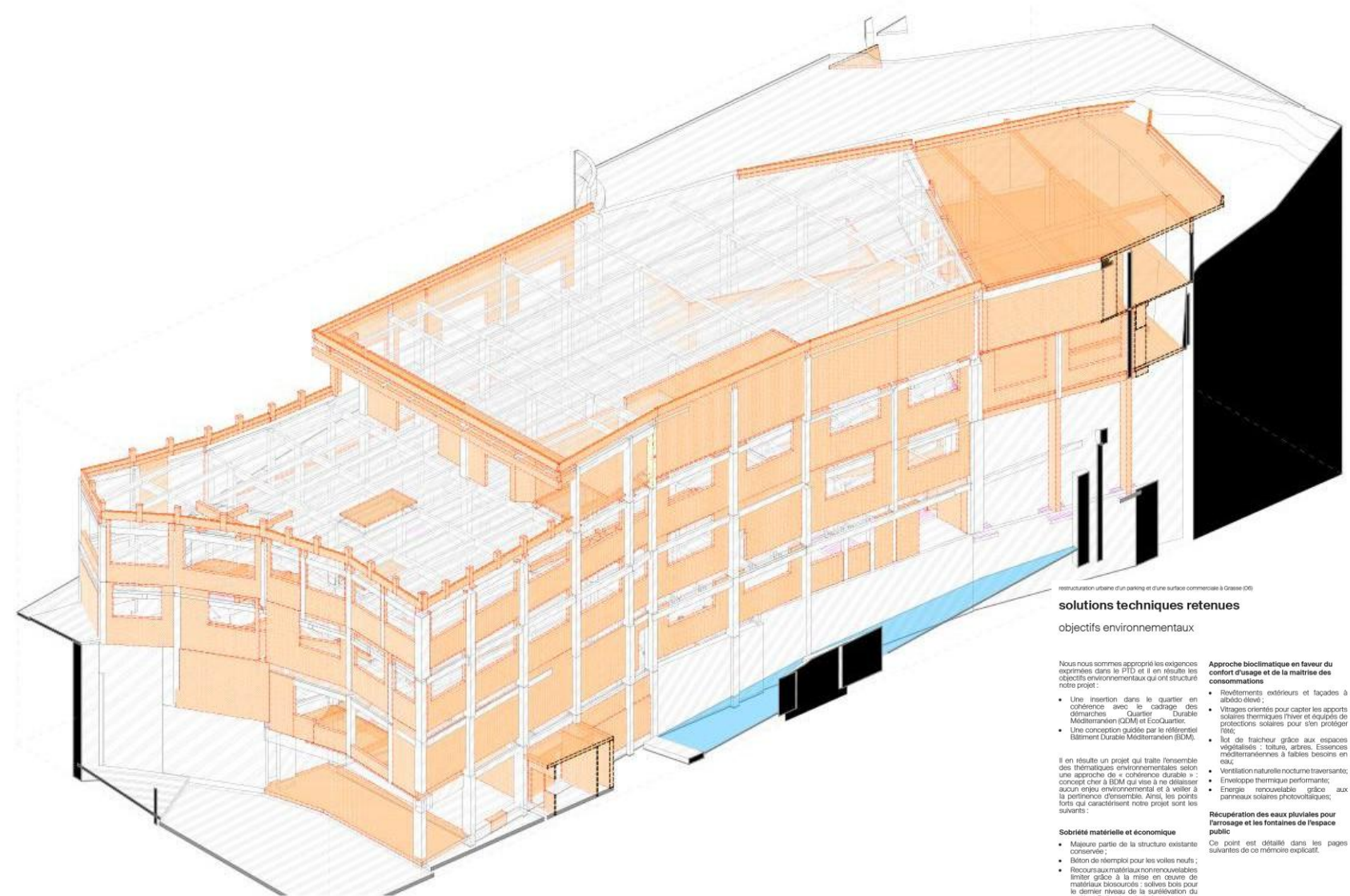
Granulats recyclés de
Cloteirol



Granulats de Gourdon



Ciment bas carbone =
30% d'émission avec
substitution de clinker



solutions techniques retenues
objectifs environnementaux

- Nous nous sommes appropriés les exigences exprimées dans le PTD et l'enquête des objectifs environnementaux qui ont structuré notre projet :
- Une insertion dans le quartier en cohérence avec le cadastre des demeures : Quartier : Quartier Madermanien (QDM) et EcoQuartier.
 - Une conception guidée par la référence : Bâtiment Durable Madermanien (BDM).
- Il en résulte un projet qui traite l'ensemble des thématiques environnementales selon une approche de « cohérence durable » : conçue pour être à l'écoute de la performance d'ensemble. Ainsi, les points forts qui caractérisent notre projet sont les suivants :
- Sobriété matérielle et économique**
- Maîtrise partielle de la structure existante conservée.
 - Béton de réemploi pour les voiles neuves ;
 - Recours aux matériaux non renouvelables limités grâce à la mise en œuvre de matériaux biosourcés ;
- Approche bioclimatique en faveur du confort d'usage et de la maîtrise des consommations**
- Revêtements extérieurs et façades à albedo élevé ;
 - Vitrages orientés pour capter les apports solaires thermiques l'hiver et équilibrer les protections solaires pour s'en protéger l'été ;
 - Toit de fraîcheur grâce aux espaces végétalisés : toitures, atrium, Essences méditerranéennes à faible besoin en eau ;
 - Ventilation naturelle nocturne traversante ;
 - Enveloppe thermique performante ;
 - Énergie renouvelable grâce aux panneaux solaires photovoltaïques ;
- Récupération des eaux pluviales pour l'arrosage et les fontaines de l'espace public**
- Ce point est détaillé dans les pages suivantes de ce mémoire explicatif.

réemploi

Réemploi
Au-delà de la conservation du bâtiment lui-même, nous souhaitons profiter de sa présence et des interventions nécessaires (surage des façades, création de terrasses, etc.) pour générer une ressource utilisable dans la construction : les granulats des démolitions, ainsi que les déchets issus de la démolition, seront considérés comme une ressource. Nous prévoyons de les concréter sur site afin de générer les granulats des nouveaux bétons nécessaires aux différentes interventions.

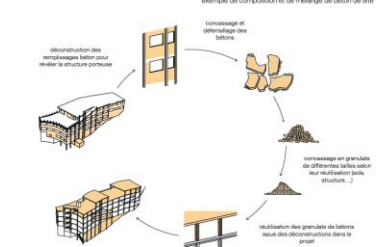
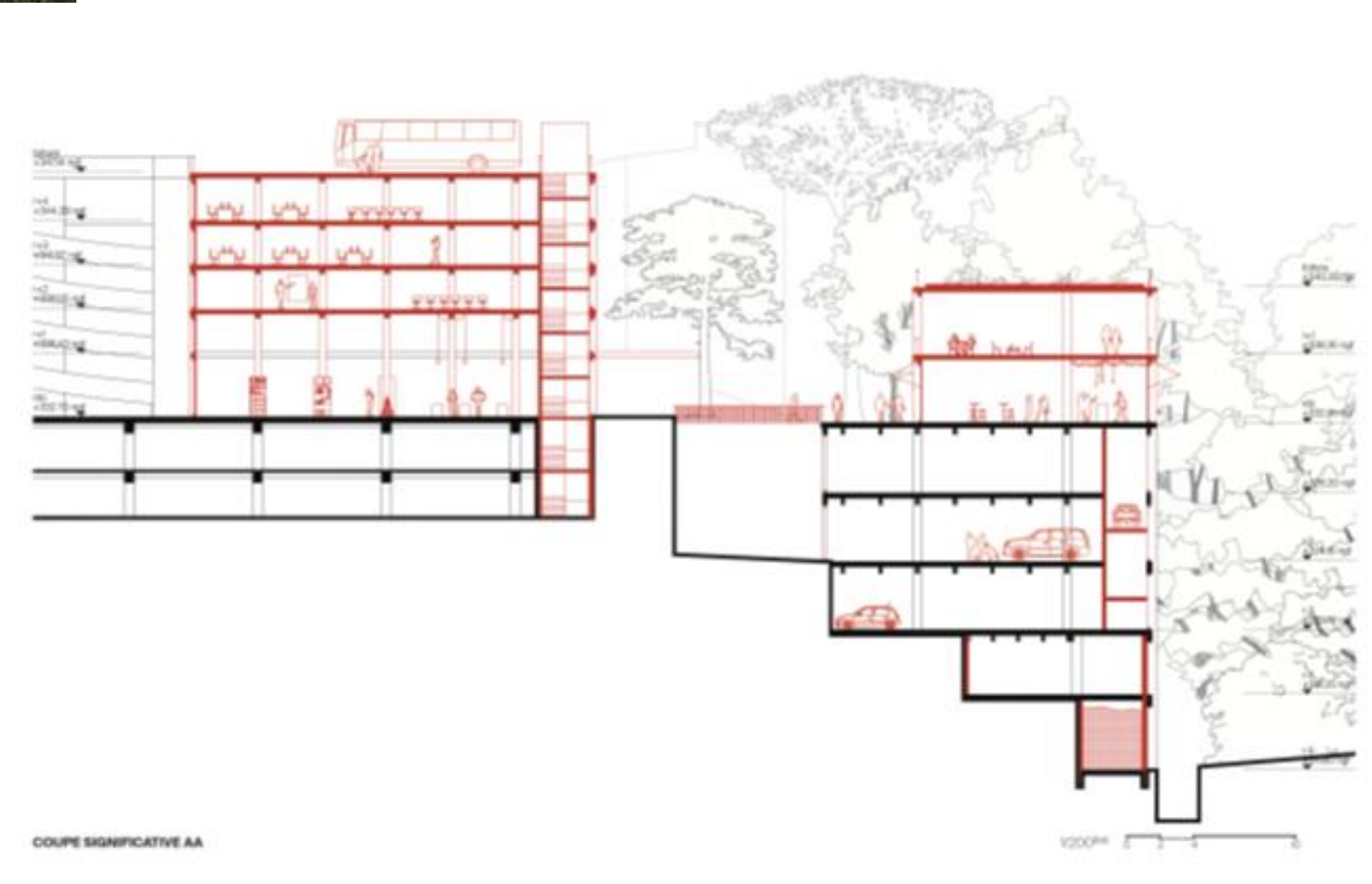


schéma du réemploi

Martelly/ ILOT ROLLAND



MARTELLY // ILOT ROLLAND

Références et pistes de travail sur le traitement de la toiture végétalisée du garage Rolland – documents « Par Ailleurs Paysages »

« La toiture du garage Rolland est pensée comme une surlargeur redonnée au Riou. Les méandres d'une rivière sèche s'intallent et créent des îlots végétalisés de différentes strates. »



2015 (Substitution de parkings et commerces, ZAC Martelly - Grasse) (M) APD

III La toiture végétalisée



gestion de l'eau

Bassin d'orage

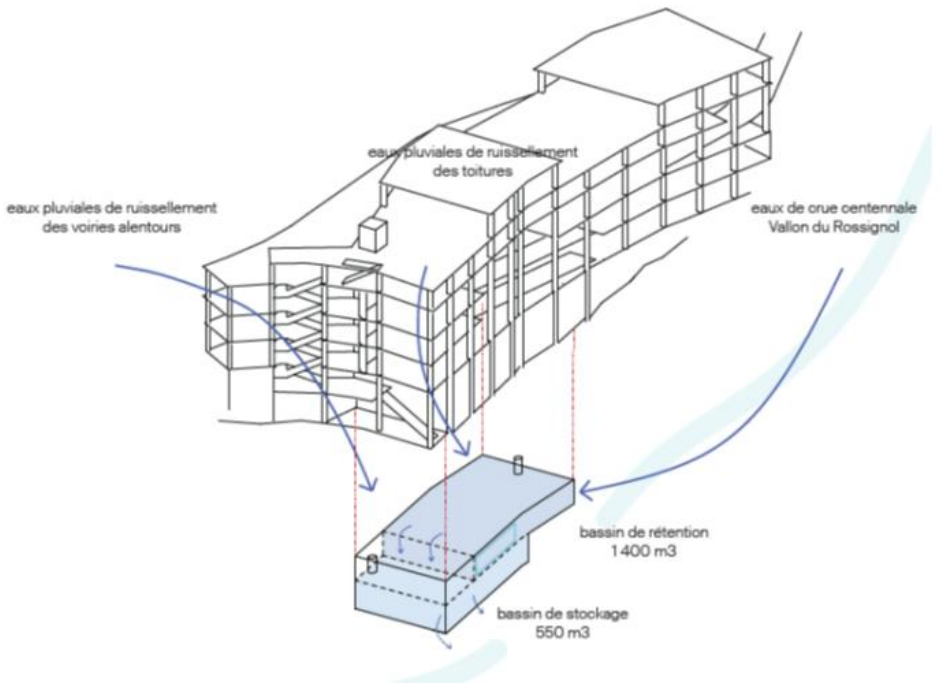
Depuis les toitures, le vallon et le ruisseau, un bassin de 1 400 m³ tamponne les pluies d'orage au sein du R-4. Le fond du bassin permet de décantier les eaux. Une surverse ainsi qu'un exutoire avec débit de fuite permettent de remplir le stock d'eau pluviale.

Les volumes disponibles ne permettent pas de respecter les prescriptions du dernier rapport (2200 m³ demandés). Il conviendra de compléter ce bassin sur d'autres sites.

Bassin d'eau de pluie

Au R-5, un bassin de 550 m³ permet la récupération et le stockage d'eau de pluie à destination des services de la ville.

Doté d'un point de tirage et d'un trop plein vers le ruisseau, il permet la réutilisation d'eau pour l'entretien des espaces urbains ou l'arrosage.



Références et inspirations



1. Bando stérile et grave de petit calibre (20-60)



2. Pierres pour tenue de la terre (150-300)



3. Bando de serti ou sedums (10cm de terre sur 10cm de couche drainante)



4. Iots foisonnants (30cm de terre sur 10 de couche drainante)

A – AVANCEMENT PROJET / ILOT ROLLAND

LES PRINCIPES D'ÉCLAIRAGE

Eclairage > Studio VICARINI
concepteur lumière

Selon 3 principes :

- Eclairage des sols et plafonds ;
- Eclairage des murs ;
- Eclairage des volets en verre ;



Martelly PLANNING SPATIALISE

Ilot Monoprix: MOA AAP

Hôtel 3* 2914m² pour 84 chambres
30/31 logements
861m² de cellules commerciales
Création 97 places de stationnements
Début: Fin T1 2026 Liv prév: T2 2029

Ilot Kalin: MOA AAP

Cinéma 5 salles 350 sièges
Une salle d'arcade, café restaurant
roof top 1866m²
Réserves du TDG
Début: T1 2027 Liv prév: T4 2028

Ilots Buanderie: MOA AAP

Commerces services loisirs
pour 984m² et 288m²
Début: T1 2027 Liv prév:
Fin 2027/T2 2028

Ilot NDDF: MOA SPL

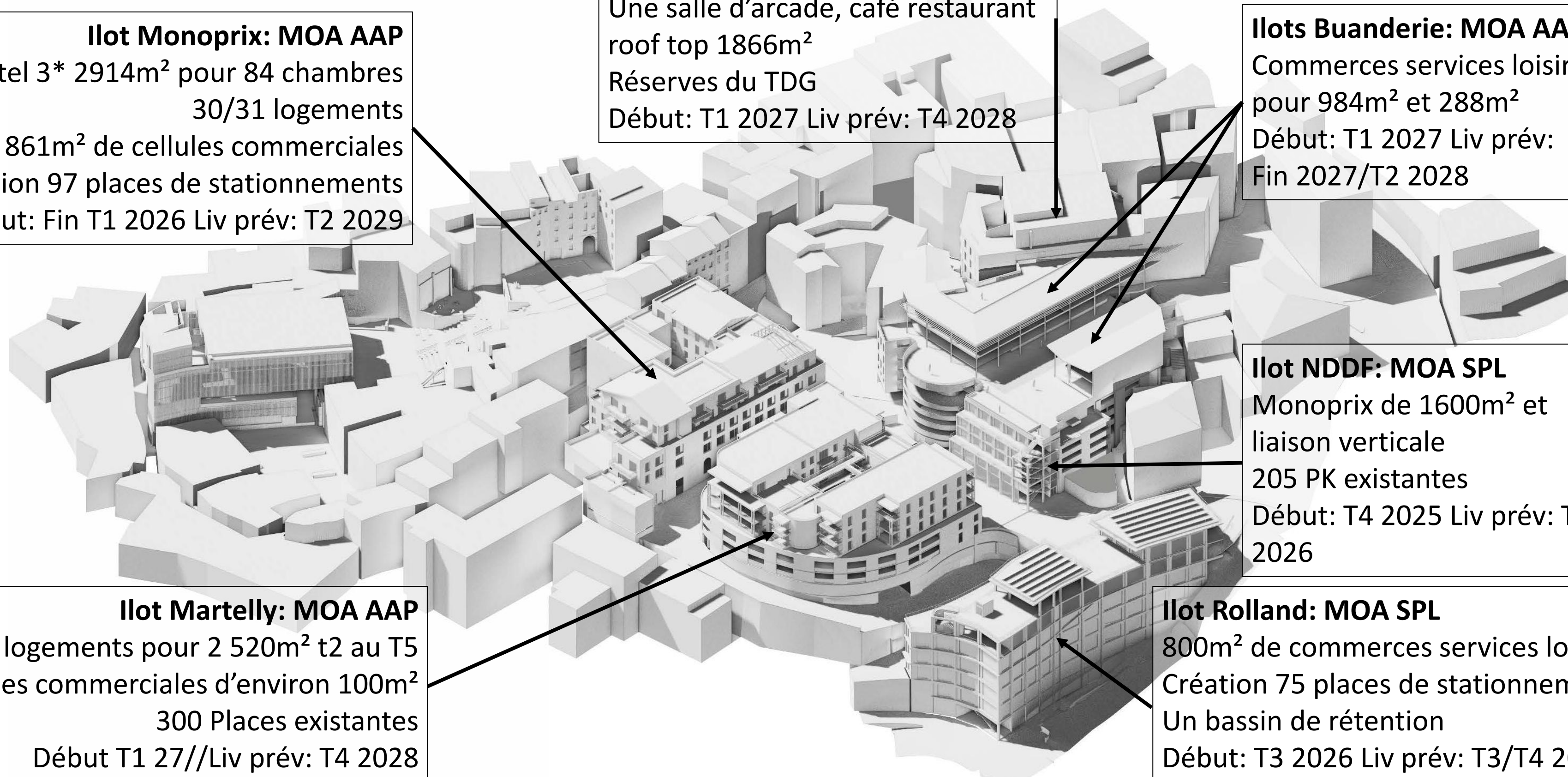
Monoprix de 1600m² et
liaison verticale
205 PK existantes
Début: T4 2025 Liv prév: T3
2026

Ilot Martelly: MOA AAP

40/42 logements pour 2 520m² t2 au T5
2 cellules commerciales d'environ 100m²
300 Places existantes
Début T1 27//Liv prév: T4 2028

Ilot Rolland: MOA SPL

800m² de commerces services loisirs
Création 75 places de stationnement
Un bassin de rétention
Début: T3 2026 Liv prév: T3/T4 2027



SOMMAIRE

A/ LE PROJET ACV DE GRASSE

- LIGNES DE FORCES
- TEMPORALITE
- SPATIALISATION/EQUILIBRE

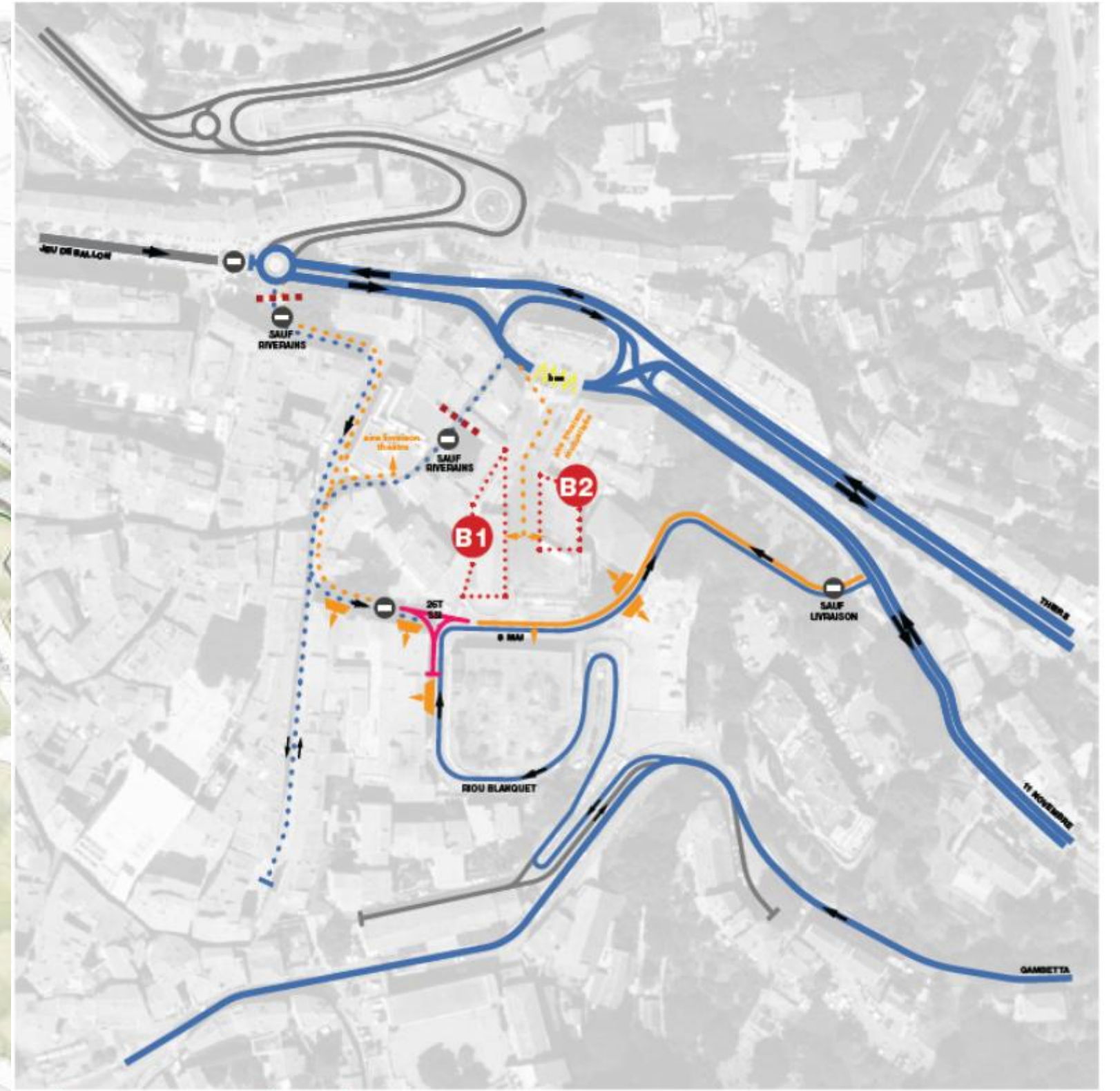
B/ LE PROJET MARTELLY GENESE REDIRECTION

- GENESE/PRINCIPES
- DATES CLEES
- PROGRAMME/ETUDES ET MISE EN CONCURRENCE

C / CONCLUSION REX

CONCLUSION

- **La gestion et anticipation du foncier;** pas de foncier pas de projet, importance articulation juridique et géomètre
- **Ne pas avoir peur de faire des études préalables,** notamment en réhabilitation (Plans, Diagnostic structure, équilibre opération, programme et VRD) et se doter d'ingénierie en interne!
- **Bien choisir sa procédure d'achats** et de mise en concurrence (AAP, Concours etc...)
- **Afficher et maintenir une ambition environnementale** pour le projet, label règlement critères de notations, CCTP/programme, ACV
- Aujourd'hui en zone « détendue » sans intervention et le soutien publique massif: **pas d'équilibre économique**
- Enjeux des équilibres des structures publiques dans l'aménagement et la crise actuelle
- **Régulation du marché** pour phaser les opérations et ne pas saturer le marché, prioriser les opérations
- Phase opérationnel: prévoir **la réversibilité des bâtiments** avec la MOE et futurs preneurs (DIAG/APS/PRO)



RECHERCHE SUR LES FACADES

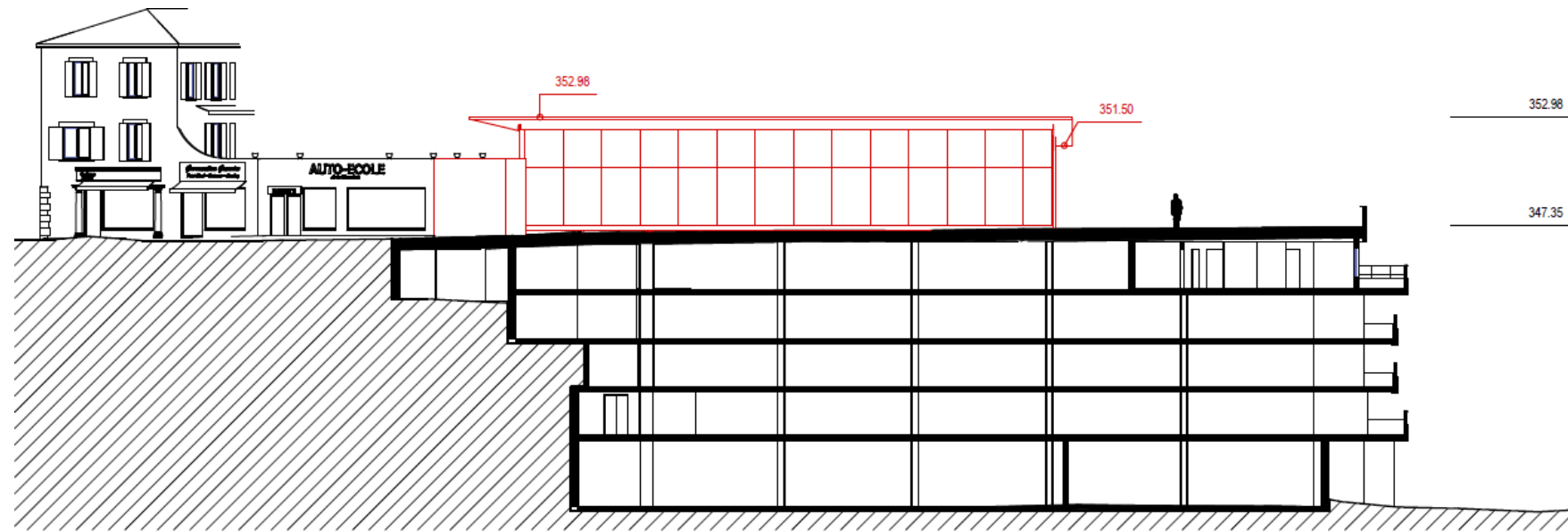
The image displays four architectural renderings of a building facade, illustrating a research project on facade design. The facade is characterized by a prominent red grid pattern. The renderings show the building from different angles and perspectives, including a wide view of the corner, a close-up of the corner, and two views of the building's side profile. The grid pattern is composed of vertical and horizontal lines, creating a mesh-like structure. The building is situated in an urban environment, with other buildings and pedestrians visible in the background. The renderings are presented in a 2x2 grid format.

MARTELLY // CINEMA

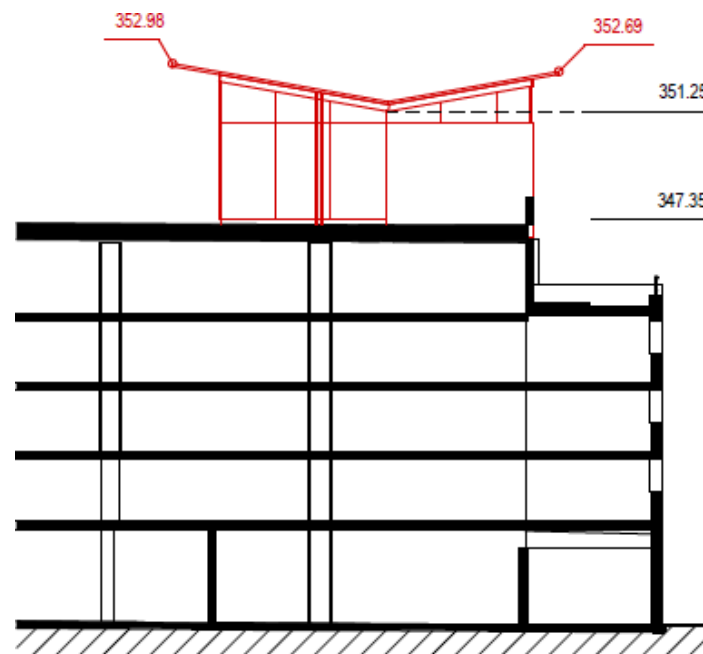
RECHERCHE POUR LES FACADES



MARTELLY // CINEMA



Coupe/Façade B2 depuis la Place de la Buanderie



Coupe/Façade B2 - Est

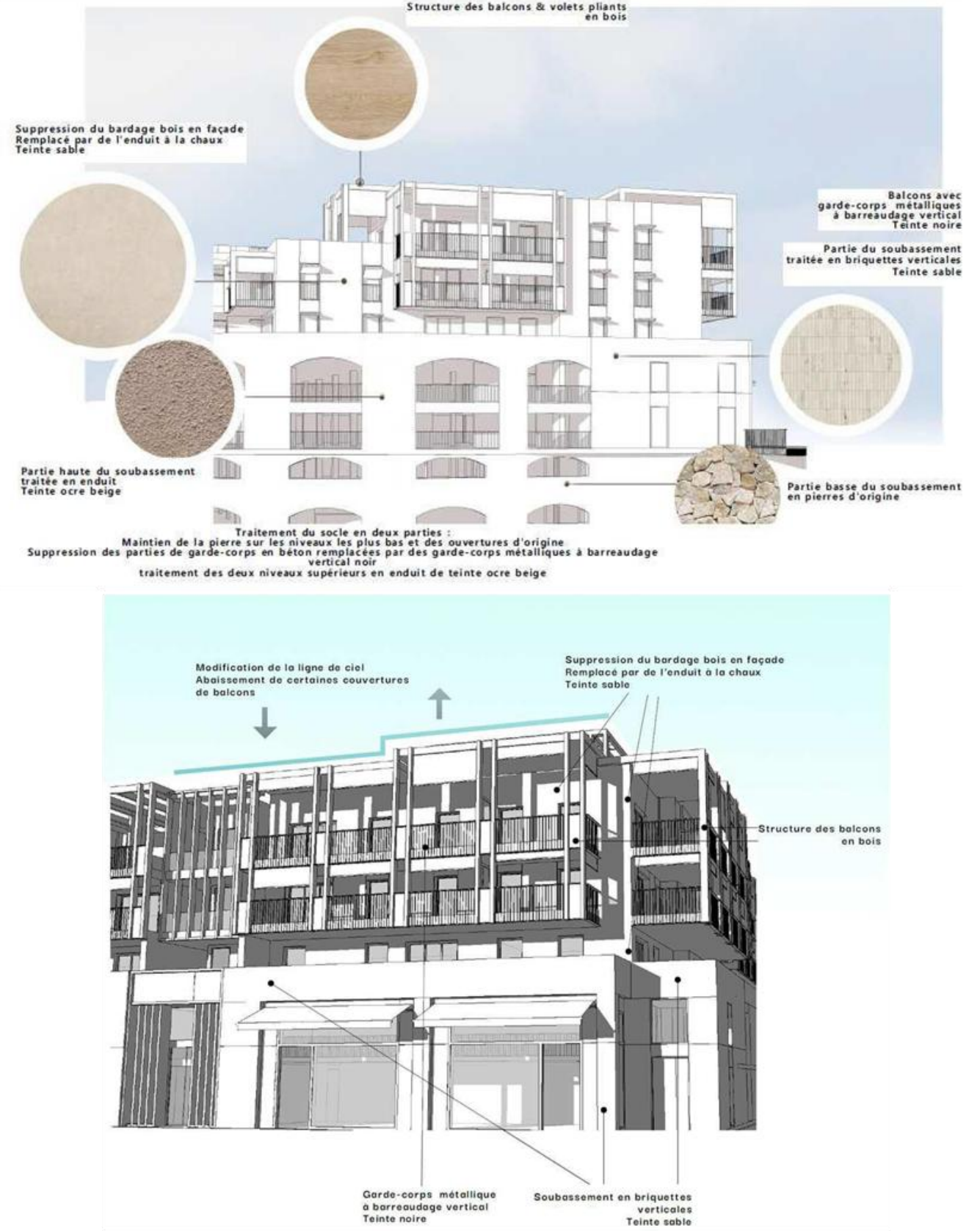




ZAC MARTELLY - PLACE DU PATTI



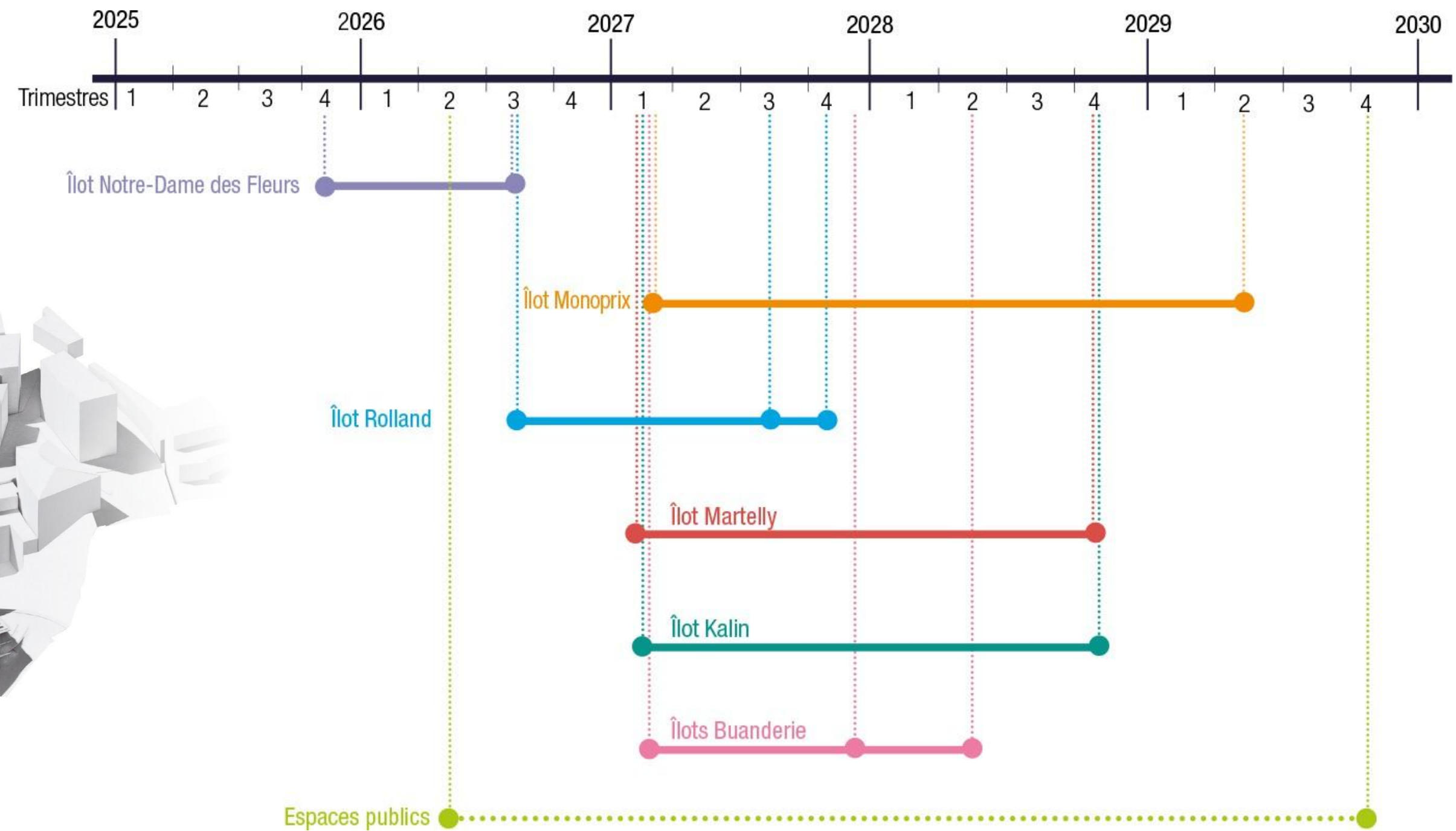
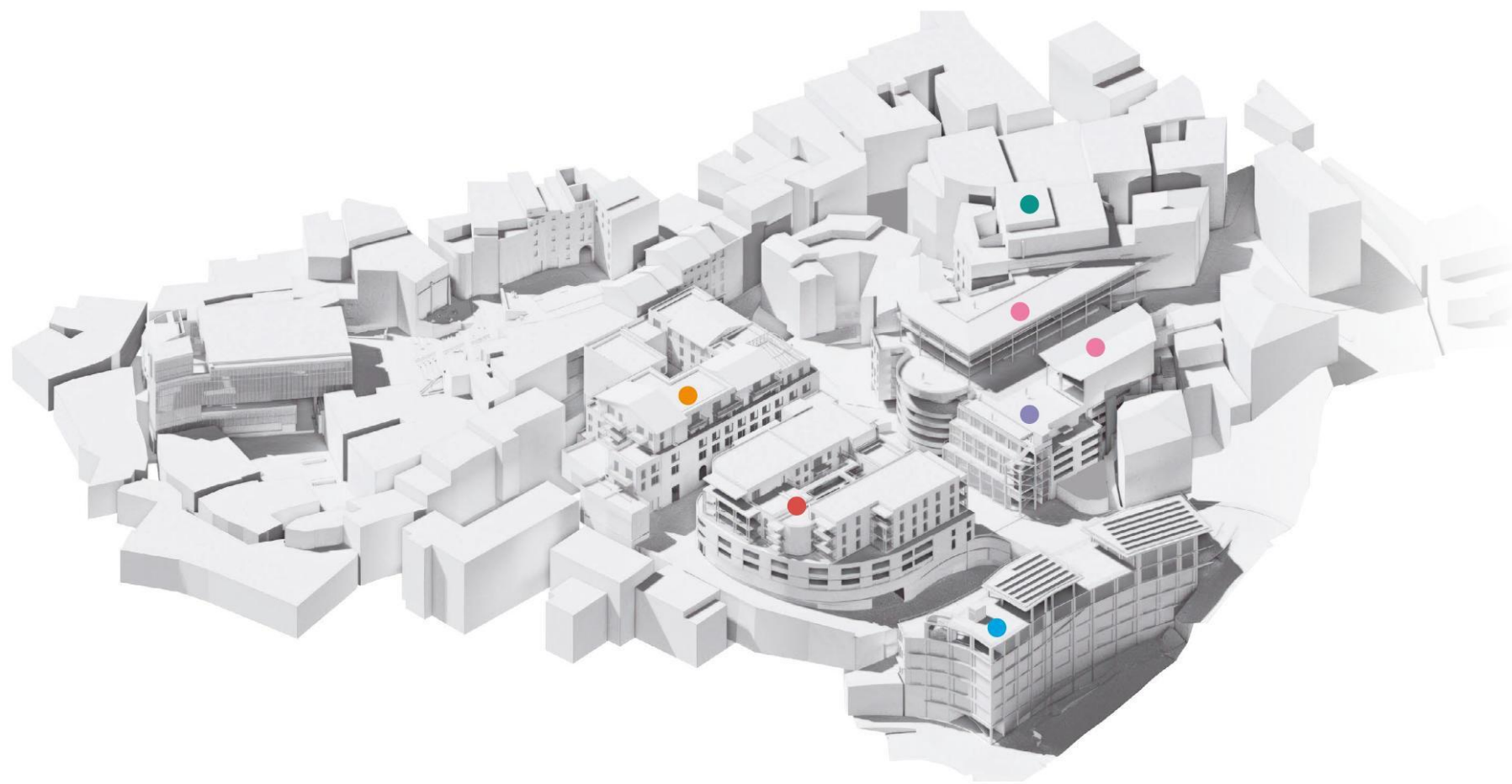
ZAC MARTELLY - AVENUE DU 8 MAI





+ planning Régie des Parkings :

- Début des travaux : septembre 2026
- Durée _12 à 18 mois



MARTELLY

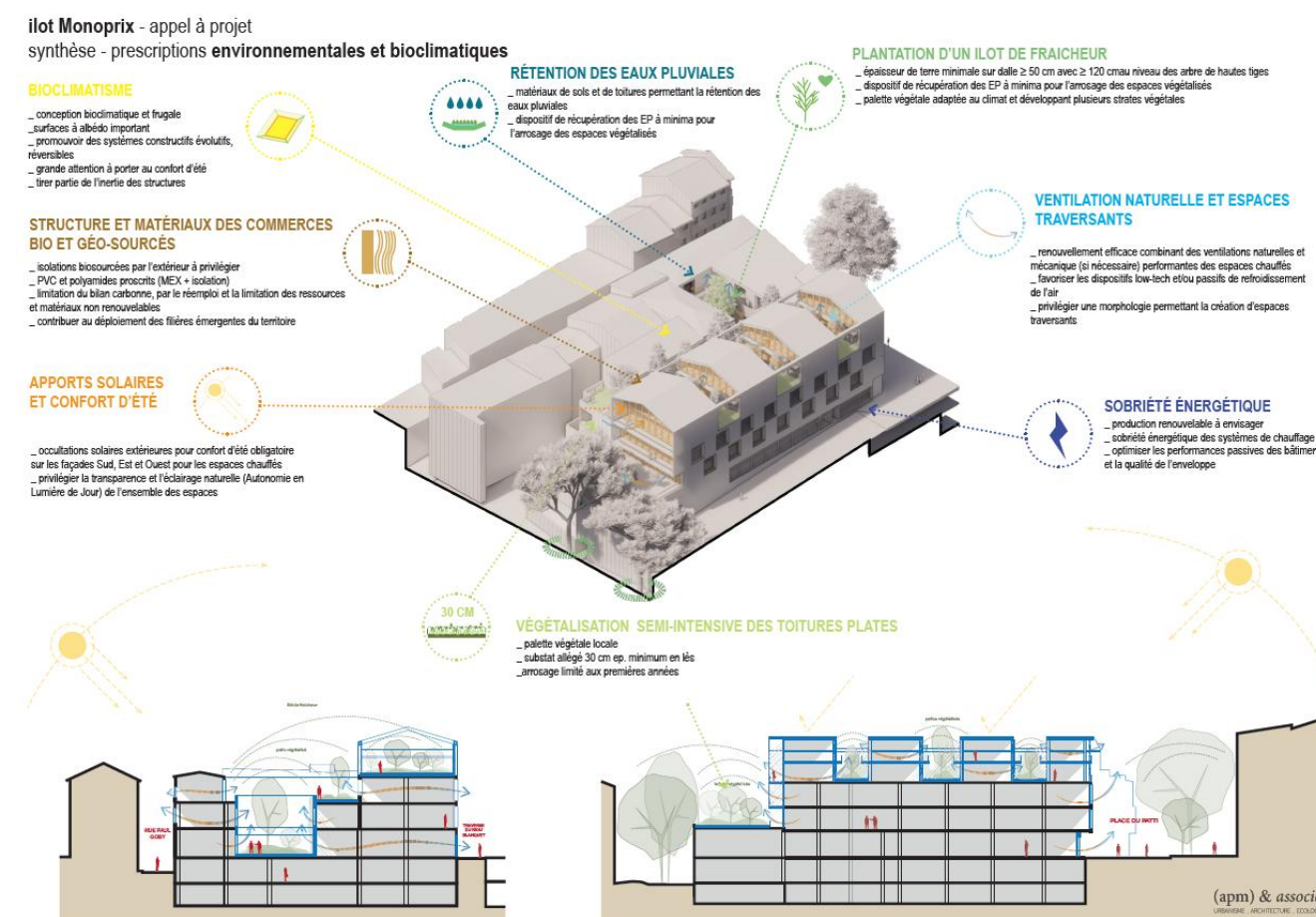
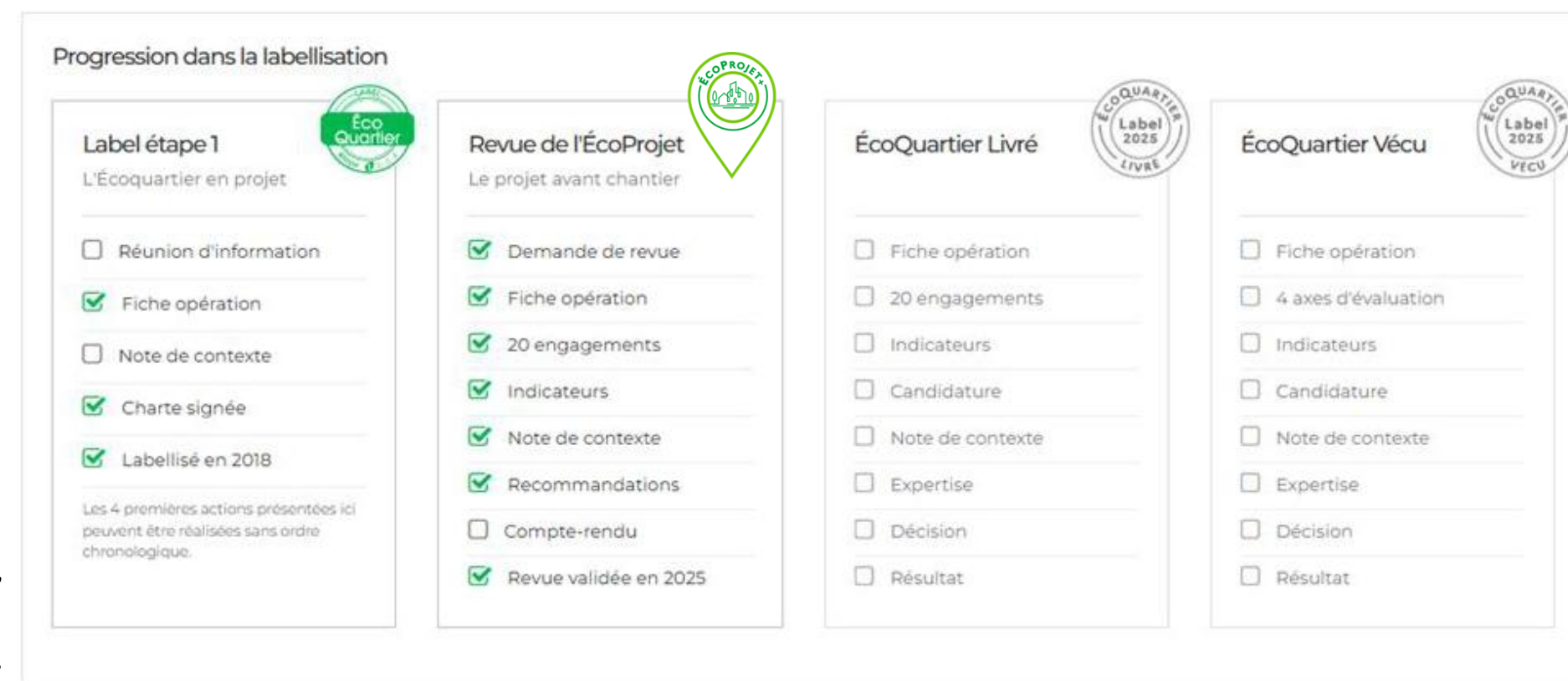
MARTELLY ACV 2

- **ETP Appui opérationnel:** arrivé de Julien GERVASONI dans les équipes de la SPL (Dérogation MOA) BDT
→ Demande de prolongation
- **ETUDE COORDO ZAC:** désigné en Mai 24 Co financement
- **CEREMA;** revue d'éco quartier à organiser au T4 2025, appui renforcé du CEREMA pendant 3 ans, 2 ateliers; espace public et circulation stationnement

- **Travail sur la promesse de vente et fiches de lots**
Point avec les équipes de l'AAP pour la mise au point

Prochaine réunion DDTM:

26 ou 27 novembre pour valider les modalités des évolutions des documents d'urbanisme et diverses autorisations, envoi des documents le 20 Octobre
PPRI: début d'année 26



Les Solutions Fondées sur la Nature (SFN): un outil d'aménagement pour la résilience

09/04/2026

1. Le constat : climat et biodiversité = même combat



Les changements climatiques que nous vivons actuellement provoquent de nombreux impacts sur **notre quotidien** (sécheresse, canicule, feux de forêt...) et sur la **biodiversité** (effondrement des populations d'espèces, destruction de milieux, épuisement des ressources...).

Les crises du climat et de la biodiversité sont étroitement liées et s'accroissent mutuellement.

Le changement climatique entraîne une perte de la biodiversité et cette perte affecte le climat. Elles doivent être gérées ensemble pour assurer un futur soutenable.

1. Le constat : la biodiversité en danger

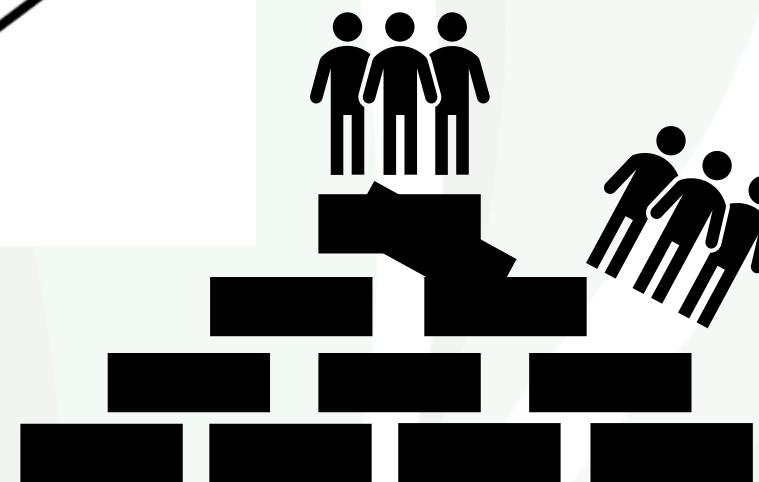
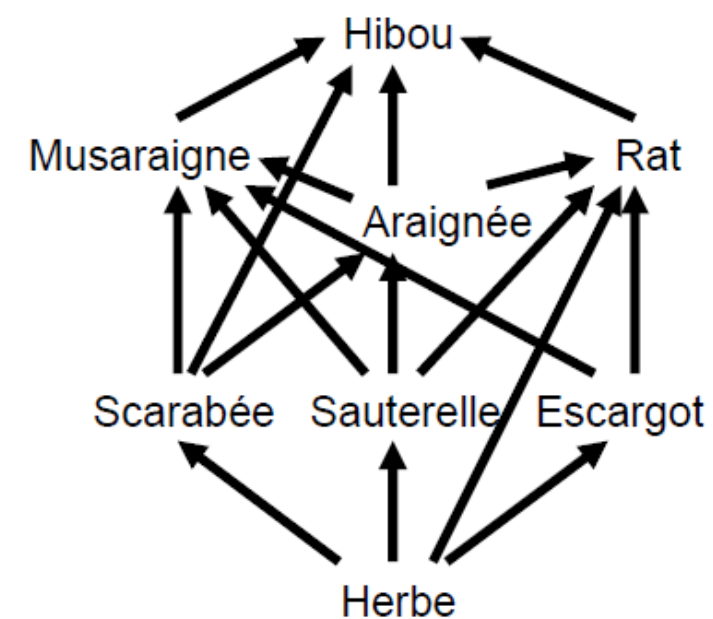
QU'EST-CE QUE LA BIODIVERSITÉ ?

La biodiversité désigne l'ensemble des êtres vivants ainsi que les écosystèmes dans lesquels ils vivent.

Ce terme comprend également les interactions des espèces entre elles et avec leurs milieux.

POURQUOI C'EST IMPORTANT ?

**Ecosystème =
réseau alimentaire**



Pourquoi la biodiversité décline ?

En cause : de trop fortes pressions humaines

Changement d'usage des sols : artificialisation

Surexploitation des ressources naturelles

Changement climatique

Pollutions issues des activités humaines

Introduction d'espèces exotiques envahissantes

2. L'artificialisation : un double échec climatique et écologique

8,3 % des terres françaises
artificialisées ou
imperméabilisées en 2023
(source : Agreste-Teruti)

Les sols naturels apportent de
nombreux bénéfices à l'être humain
(en termes de biodiversité, de
rafraîchissement de la ville,
d'infiltration des eaux de pluie...).

Objectif d'atteindre le « zéro
artificialisation nette des sols » en
2050

Les friches, une opportunité pour atteindre les objectifs de zéro
artificialisation nette



La friche devient un
enjeu foncier

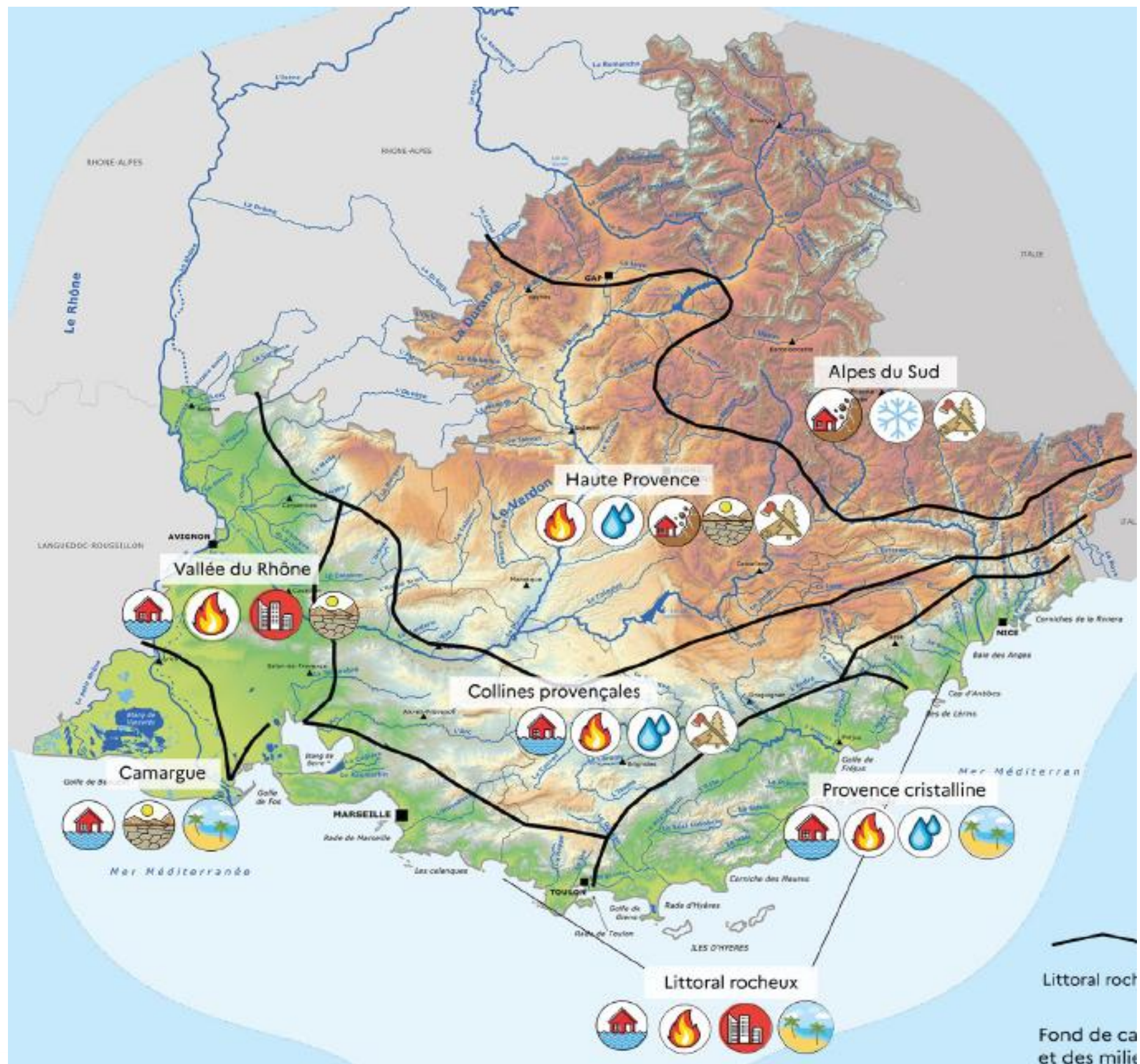
Mais

les friches jouent un rôle crucial pour la préservation de la
biodiversité



La friche devient un
enjeu écologique

3. Changement climatique: évolution des risques naturels



Allongement des sècheresses estivales, changements phénologiques des végétaux, montée des eaux salées des **milieux agricoles**



Accroissement des dépérissements liés au stress hydrique et au développement des maladies et parasites des **milieux forestiers exploités pour le bois**



Dégradation de la qualité de l'air et multiplication des îlots de chaleur dans les **milieux urbains et péri-urbains** (métropoles AMP, TPM, NCA)



Inondations par crue, ruissèlement intense et submersion marine, plus fréquentes et plus intenses



Accroissement des **phénomènes gravitaires** (éboulements rocheux, glissements de terrain)



Aggravation des déséquilibres quantitatifs sur la **ressource en eau** des bassins versants (Argens, Gapeau, Buech, Coulon, Lagne, Asse, Ouvèze)



Baisse de l'enneigement des zones touristiques de montagne



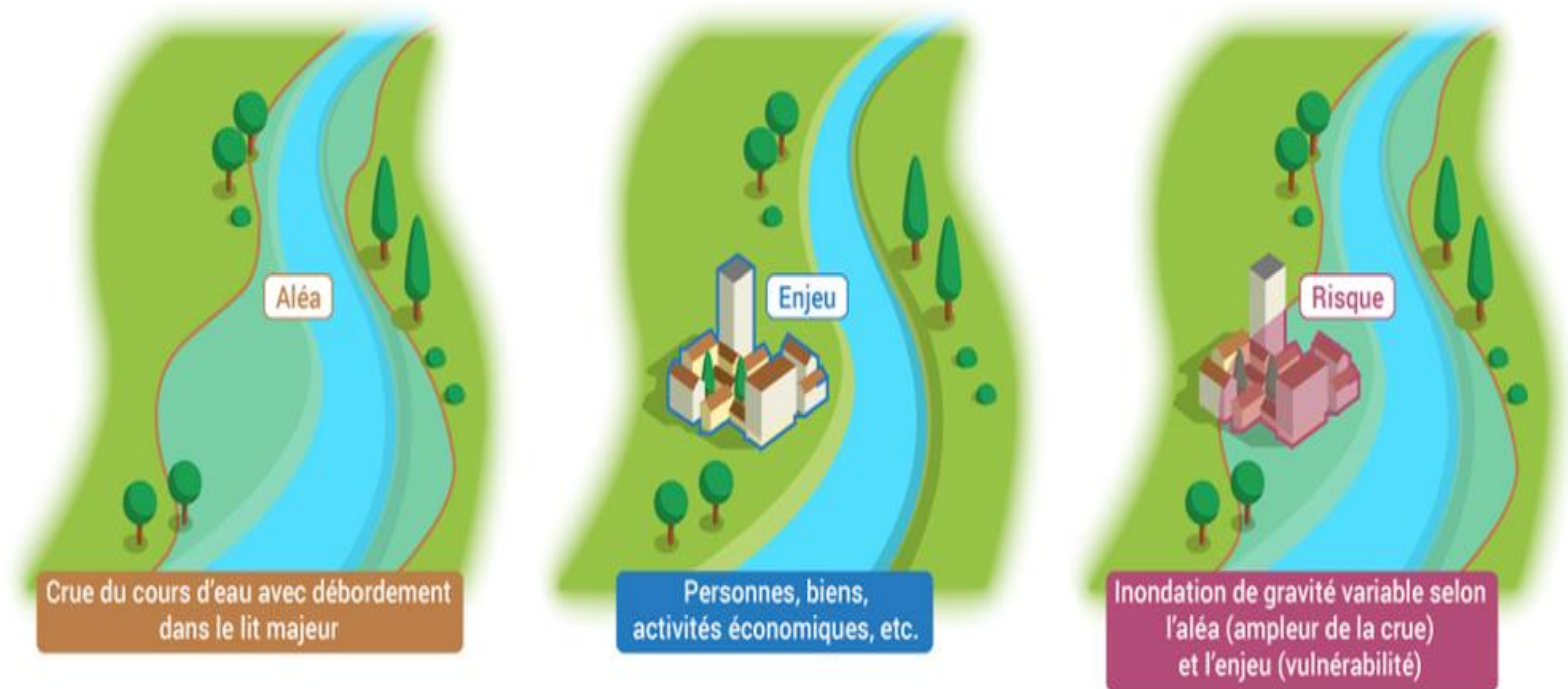
Accélération de l'**érosion du trait-de-côte** des zones touristiques littorales



Augmentation des **feux de forêts**

3. Changement climatique : Évaluation des risques

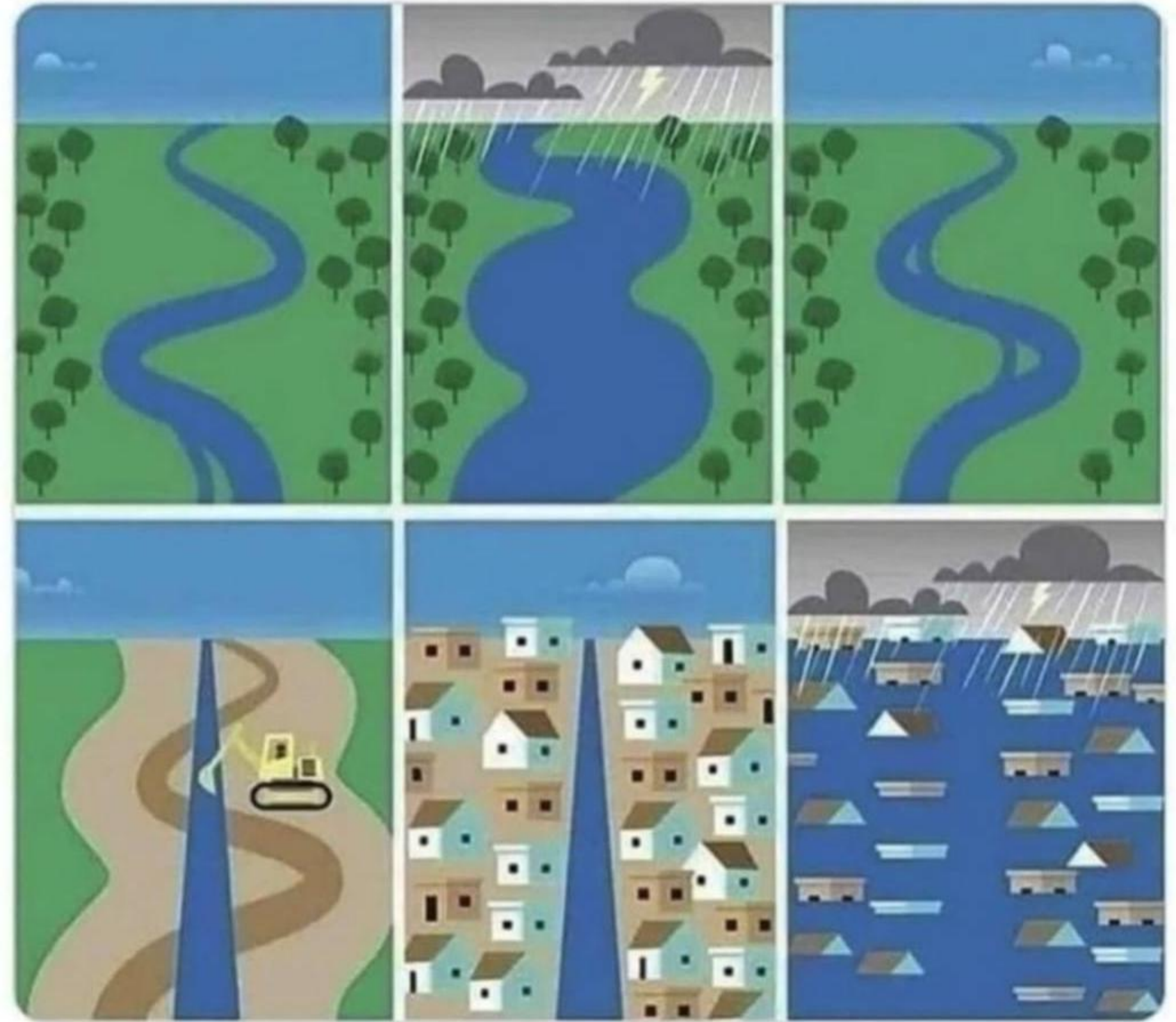
$$\text{ALEA} \times \text{ENJEU/EXPOSITION} \times \text{VULNERABILITE} = \text{RISQUE}$$



CLEDA

3. Changement climatique : des conséquences économiques

- **Coût du changement climatique = 50 milliards de dollars par an entre 2030 et 2050.**
- -1,5 point de PIB en 2030, -5 points de PIB en 2050
- Retrait des assureurs ou hausse prohibitive des tarifs



3. Changement climatique : face aux risques, différentes solutions existent

Face aux risques, les territoires doivent adapter leurs aménagements. Plusieurs types de solutions peuvent être mobilisées :

- **Actions grises**, voire “dures” si elles reposent sur de l’ingénierie et des infrastructures lourdes (ex. ouvrages liés à la gestion de l’eau, digues de génie civil).
- **Actions “douces”** si elles renvoient aux réponses financières, institutionnelles, et politiques (ex. évolution des normes de construction, réduction du trafic, gestes individuels).
- **Actions “vertes”** ou fondées sur les écosystèmes lorsqu’elles recourent aux écosystèmes et aux processus naturels pour diminuer la sensibilité et augmenter la capacité adaptative des systèmes humains et naturels au changement climatique.



Solutions à sélectionner au regard du besoin exprimé et des contraintes

4. Les Solutions Fondées sur la Nature (SFN) : Qu'est ce que c'est ?

S'attaquer à la source ET faire face aux conséquences

« Les actions visant à protéger, gérer de manière durable et restaurer des écosystèmes naturels ou modifiés pour relever directement les défis de société de manière efficace et adaptative, tout en assurant le bien-être humain et en produisant des bénéfices pour la biodiversité ».

- « **Solutions** » car elles répondent à plusieurs défis de société **en même temps** : l'adaptation au changement climatique, l'atténuation du changement climatique, la perte de biodiversité, l'artificialisation des sols,...
- « **Fondées sur la nature** » : par la préservation, la gestion durable et la restauration des écosystèmes et de leurs services

Plusieurs types d'actions:

Préservation d'écosystèmes fonctionnels et en bon état écologique

Amélioration de la gestion d'écosystèmes pour une utilisation durable par les activités humaines

Restauration d'écosystèmes dégradés ou la création d'écosystèmes

4. Les Solutions Fondées sur la Nature (SFN) : co-bénéfices et services écosystémiques



4. Ce que n'est **pas** une Solution d'adaptation fondée sur la nature



↑ Biomimétisme



↑ infrastructures en béton



↑ des solutions sans bénéfices pour la biodiversité



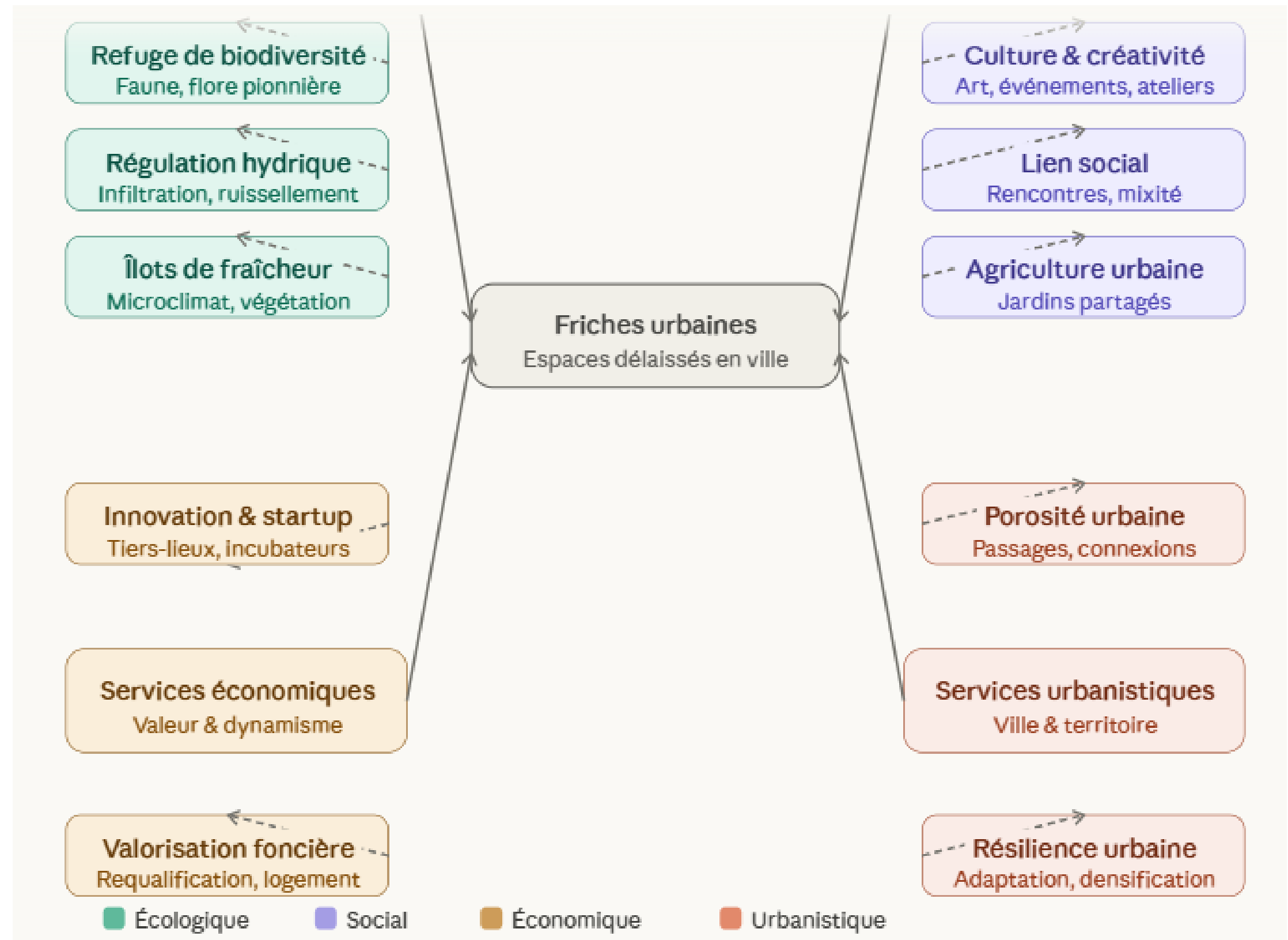
↑ la mal-adaptation



↑ la nature jardinée

5. Les friches comme terrain d'action

Pourquoi et comment prendre en compte la biodiversité dans les projets de reconversion des friches urbaines polluées ?



6. Exemple de SFN en milieu urbain

Gestion durable des eaux pluviales



Par rapport à un système en « tout tuyaux », les systèmes de gestion durable du pluvial sont :

- 3,5 fois moins chers en investissement
 - 40 % plus chers en entretien
- => 1,5 fois moins chers en coût global**

(Étude GRAIE, 2018)



Qu'est-ce qui devient l'alternative ?

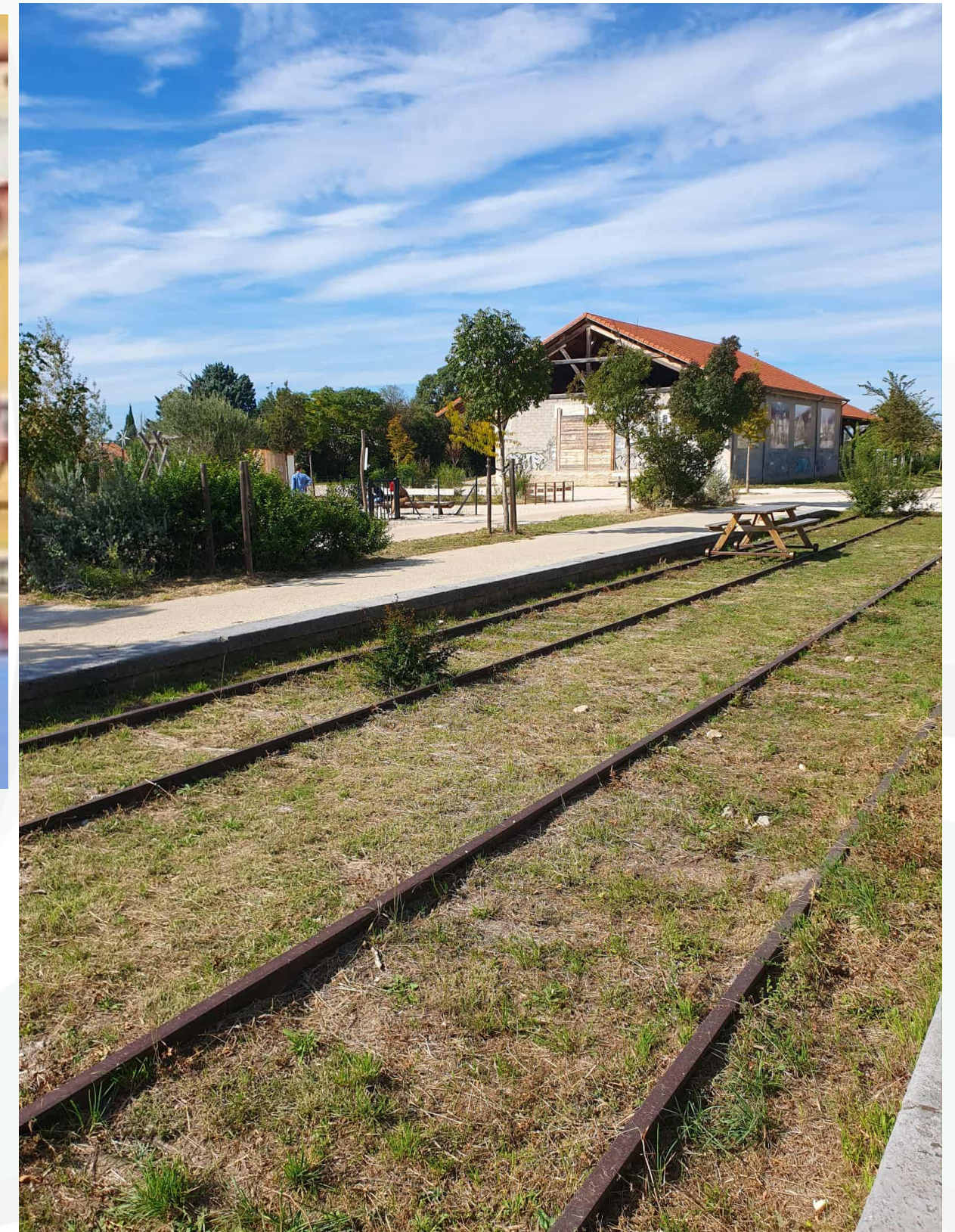


6. Exemple de SFN en milieu urbain

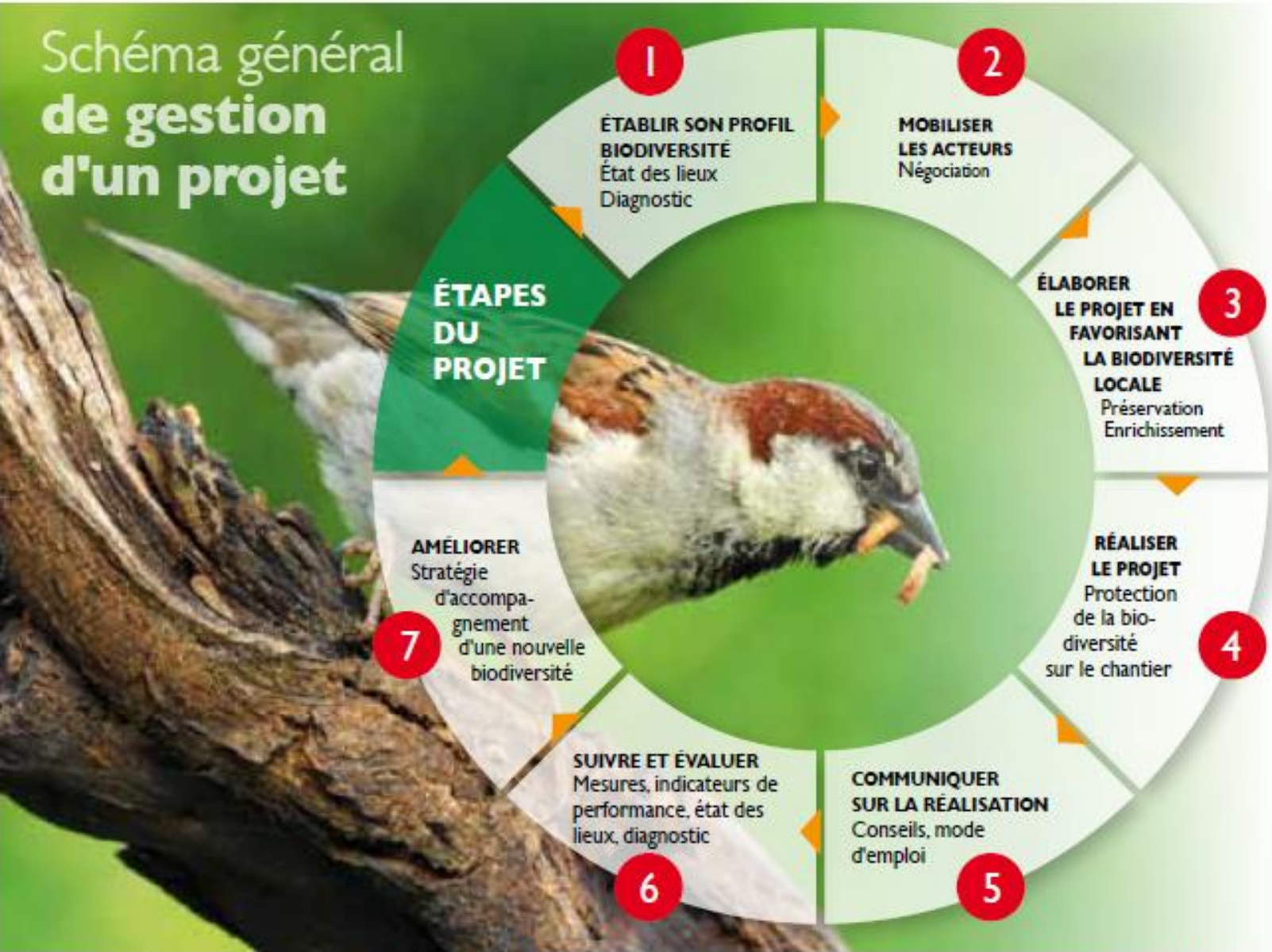
Parc urbain, Pernes les Fontaines



Ancienne gare et aire logistique, abandonnée pendant 40 ans. Transformé en parc public avec des noues, des activités sociales, une mise en valeur du patrimoine.



7. Des ressources pour la mise en œuvre



Source : Guide Écoquartiers - Écoquartiers invitation à la biodiversité - Ministère égalité des territoires et du logement et CDC - 2012
Guide accessible en ligne sur les sites de la CDC et du METL

Biodiversité & reconversion des friches urbaines polluées

L'ADEME EN BREF
L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Elle met ses capacités d'expertise et de conseil à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale. L'Agence aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.
L'ADEME est un établissement public sous la tutelle conjointe du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie et du ministère de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche. www.ademe.fr

La reconversion des friches urbaines polluées : une démarche durable
La reconversion d'une friche urbaine polluée répond à de multiples aspects et objectifs de l'aménagement durable du territoire urbain :
■ reconstruire la ville sur la ville pour limiter la destruction et le mitage des espaces naturels et agricoles ;
■ limiter l'usage de la voiture en permettant le développement des transports en commun dans les zones suffisamment denses ;
■ redynamiser le centre urbain et favoriser des politiques foncières publiques à long terme ;
■ remédier aujourd'hui à un problème environnemental au lieu de le reporter sur les générations futures, en traitant les pollutions et en gardant la mémoire de ce qui a été réalisé ;
■ valoriser un patrimoine bâti existant (patrimoine industriel par exemple) ;
■ valoriser l'engouement social et culturel pour les friches comme espace de liberté, de création et de biodiversité ;
■ prendre en compte les impacts de la pollution sur la santé et les écosystèmes ;
■ favoriser les retombées économiques et fiscales locales.
La reconversion des friches urbaines polluées est donc bien une démarche durable, qui propose une nouvelle lecture de la ville dans le temps et installe un nouveau dialogue avec l'histoire, le territoire et les contraintes du site.

Biodiversité & reconversion des friches urbaines polluées

FRICHES URBAINES
Redessins - leur avenir

Collectivités, aménageurs, promoteurs
CONNAÎTRE POUR AGIR

[Gestion à court et long terme des friches et préservation de la biodiversité : retour sur la conférence technique du 27 novembre 2025 | Cerema](#)

[Ea éco-entreprises - Éa éco-entreprises : Éa éco-entreprises](#)

[S'adapter au changement grâce à la nature](#)

▸ Annexes

Changement climatique : atténuer et s'adapter

Résister



Saintes-Marie de la Mer : Perte de 73m de plages entre 2007 et 2017 (ORB)

ou

s'adapter ?



Les anciens salins de Camargue, gestion en libre évolution par la tour du Valat

Coûts de la protection littorale en Camargue

- Digue : 1 800 € HT/m
- Épis(12) : 2 500 € HT/m
- Brise-lames : 4 000€ à 6 200 € HT/m
- Restauration dunaire : 75 € HT/m

(Marobin D., 2009)

Exemple de SFN en milieu montagnard

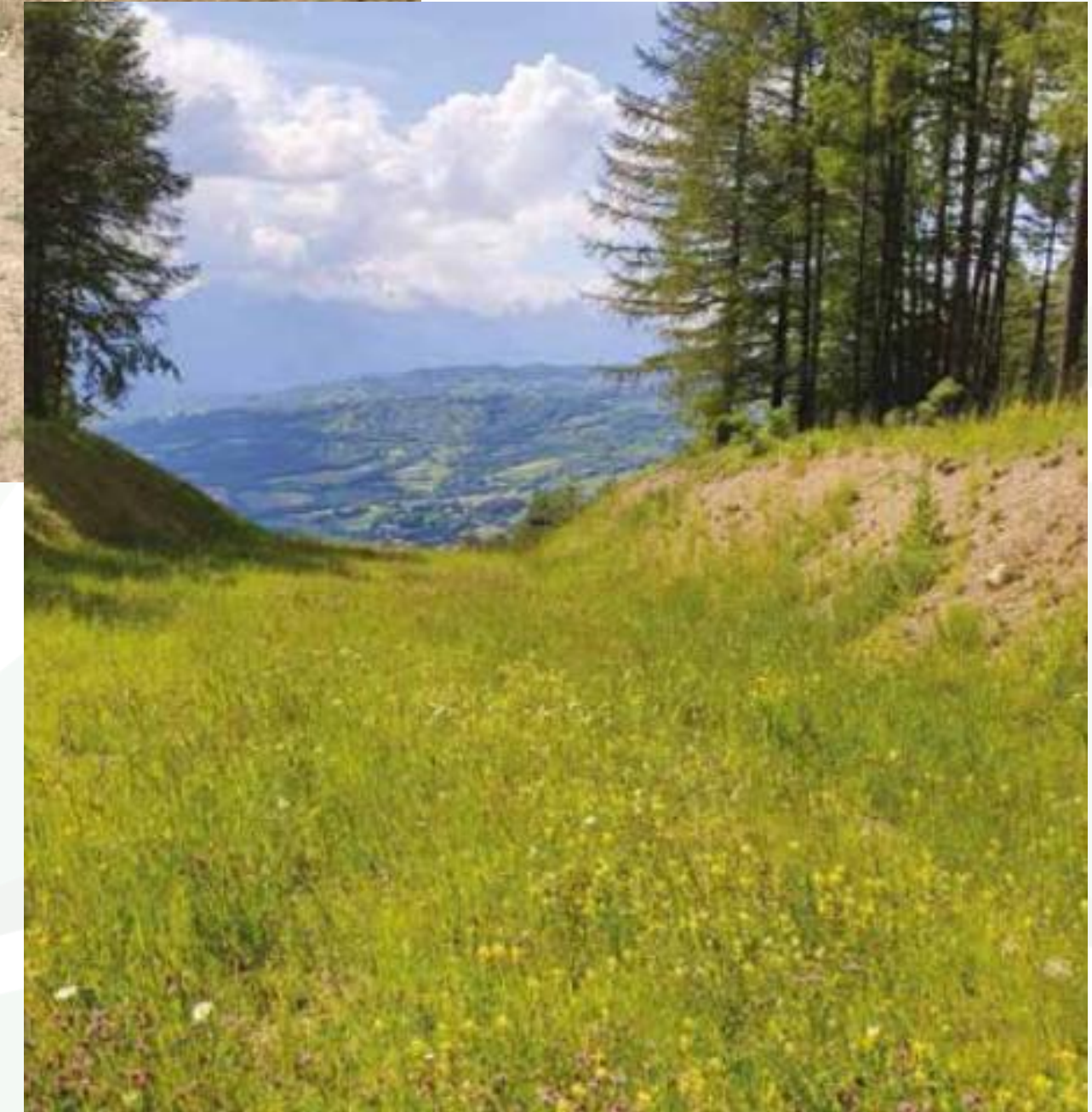


Stabilisation des pentes/ de la neige et des glissements de terrain superficiels

Crédit : PARN, INRAE



Revégétalisation d'une piste de ski à Saint-Léger les Mélèzes avec l'utilisation de semences locales, CBNA



Exemple de SFN en milieu forestier

La forêt une solution fondée sur la nature efficace pour la protection contre les chutes de blocs...



Crédit : Pôle Alpin des Risques Naturels

Exemple de SFN en milieu agricole

Restauration des haies et du sol - Projet Regain sur le plateau de Valensole - animation par le PNR Verdon

Afin de **réduire la pollution des nappes souterraines par les phytosanitaires, de diminuer la maladie de la cicadelle et de renourrir les sols** : plantation de 4,5km de haies, création en 2017 d'un réseau Sol avec des suivis pédologiques, agronomiques et économiques sur 38 parcelles de lavandin, couvert végétal entre les rangées (ers, sainfoin)

2



Champsaur
Valgaudemar

Réseau de haies



Infiltration de
l'eau dans les
sols

Brise-vent

Refuge de
biodiversité

Stabilisation
des sols

ombrage

Crédit : Life Artisan

Exemple de SFN en milieu littoral

Restauration de la dynamique naturelle de la plage pour réduire l'érosion côtière - Vieux Salins d'Hyères (Var) – projet Life Adapto



Métropole TPM, Avant/Après 2019



Contacts :

mmaraval@mareregionsud.fr

04 92 53 00 80

narnal@mareregionsud.fr

a.hennequin@arbe-regionsud.org

04 42 90 90 62

www.arbe-regionsud.org

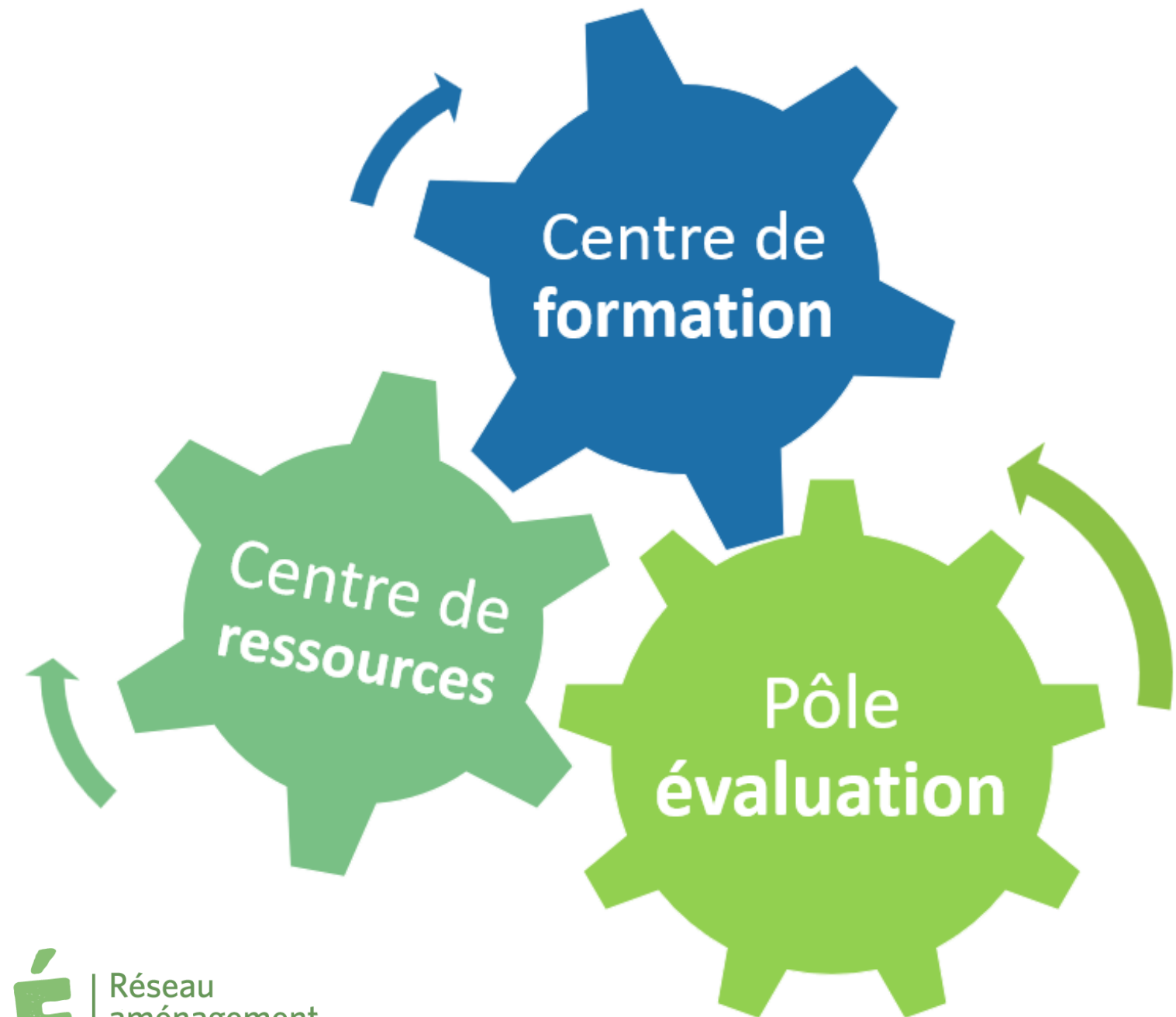
MERCI

The background is a black and white photograph of an outdoor event. On the left, there is a large, ornate building with arched windows and a decorative finial on its roof. In the foreground and middle ground, many people are gathered, some standing in groups and others sitting at small tables. To the right, there is a large white event tent. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

envirobat **bcdm**

L'INTELLIGENCE COLLECTIVE POUR MIEUX BÂTIR

DES ACTIONS QUI FONT GRANDIR LES PROJETS



**AMÉ
NAG'
ECO**

Réseau
aménagement
durable

PROVENCE-
ALPES-
CÔTE D'AZUR

CENTRE DE FORMATION

Urbanisme et aménagement

envirobat**bcdm**

19 MAI 2026
26 MAI 2026

RAFRAICHISSEMENT URBAIN ET LUTTE CONTRE L'ÎLOT DE CHALEUR URBAIN

Pôle InnovaGrasse 4 traverse Dupont ,
Grasse

Tous professionnel de l'aménagement,
urbanisme et du bâtiment.

envirobat**bcdm**

02 JUIN 2026
09 JUIN 2026

CONDUITE DE PROJET DE RÉSEAU DE CHALEUR ET DE FROID RENOUVELABLES

, Marseille

Agents de collectivités territoriales

envirobat**bcdm**

25 JUIN 2026
26 JUIN 2026

QUARTIERS DURABLES MÉDITERRANÉENS

32 rue de Crimée Le Phocéén bâtiment C ,
Marseille

Urbanistes, aménageurs

> Toutes les
formations



PÔLE ÉVALUATION

Outil d'aide à la décision

Fixer des objectifs, fédérer autour d'une ambition, **tenir et faire progresser** le projet

Une approche fondée sur la **simplicité**, la **pédagogie** et la **bienveillance**

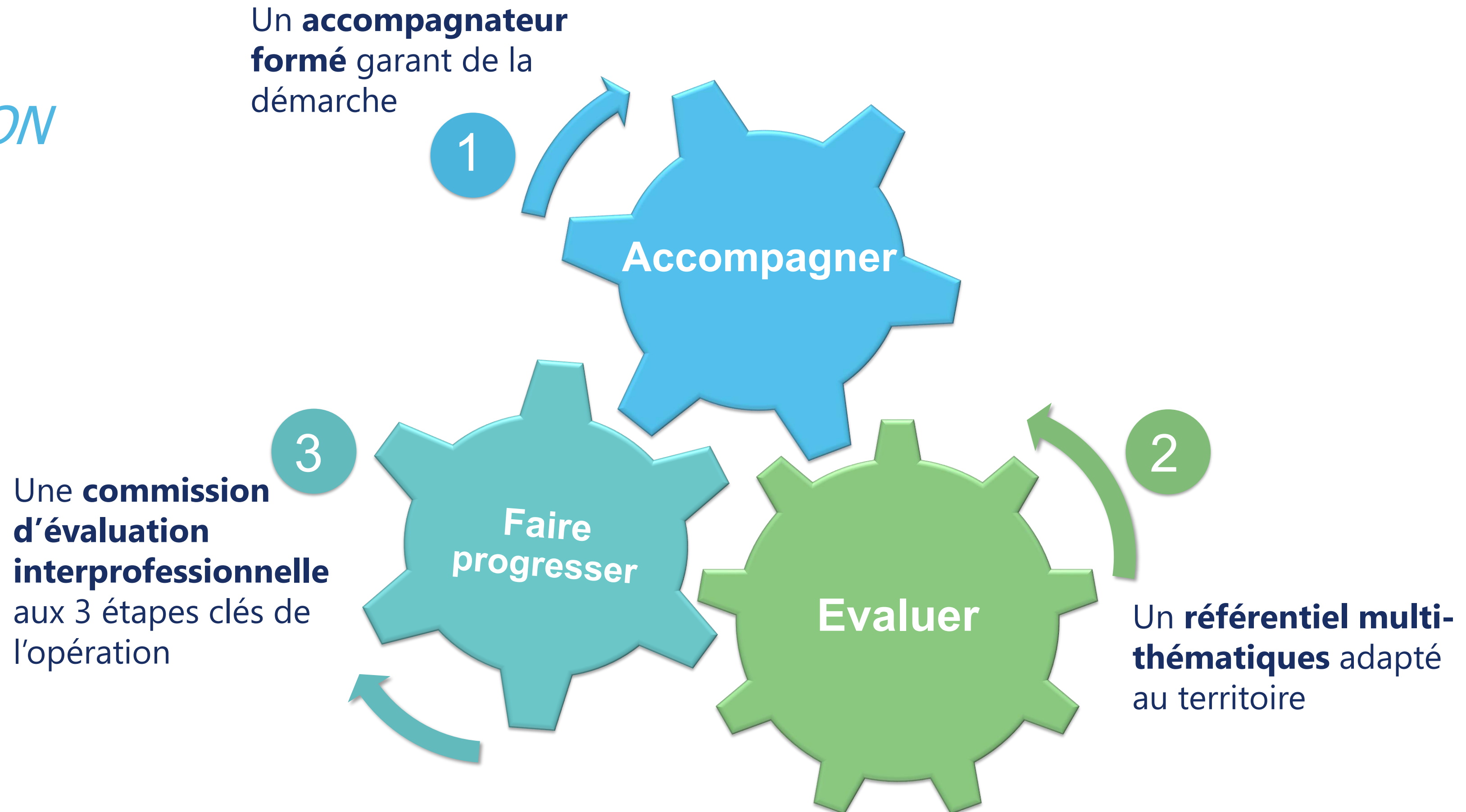
Evolutive, elle repose sur l'amélioration continue **par les pairs**



Prochaines commissions : QDM 09 avril (13), BDM 29 avril (06)

PÔLE ÉVALUATION

Les **3 grands principes** de la démarche...



PÔLE ÉVALUATION

Une **commission d'évaluation** aux 3 étapes clés de l'opération

La phase Usage est essentielle, elle garantit le retour d'expérience entre pairs

10 pts de cohérence durable ;
bonus de 5 pts Innovation



PÔLE ÉVALUATION

**Une évaluation
qui valorise le projet et
le travail d'équipe**



> 40 pts



> 60 pts



> 80 pts

PÔLE ÉVALUATION

2

EVALUER

Un **référentiel co-construit, contextualisé et adapté au territoire** pour évaluer les aspects environnementaux, sociaux et économiques de l'opération.



TYPOLOGIE

- Espaces publics
- Bâtiments et espaces publics
- Zone d'activités



TYPE DE TRAVAUX

- **Densification urbaine**
- **Renouvellement urbain**



DENSITE URBAINE

- Urbain dense
- Péri-urbain
- Rural



CLIMAT

- Littoral méditerranéen
- Moyen pays
- Montagne

La démarche QDM depuis 2016 :

- 24 projets QDM
- Dont 15 également engagés en démarche BDM
- 4 sont en phase usage (livrés)
- 3 projets ont terminé la démarche



PÔLE ÉVALUATION

Une **approche
multi-thématiques
pour une vision
globale**

8 thématiques QDM
7 thématiques BDM



2 EVALUER

Les 8 thématiques



PÔLE ÉVALUATION

Les prérequis (V3 en cours de finalisation)

16 prérequis QDM (11 prérequis BDM)

1 - GESTION DE PROJET
Démarche participative IMPLIQUER POUR GARANTIR UNE QUALITE D'USAGE <i>Se référer à la notice Prérequis QDM</i>
Chantier respectueux de l'environnement EVITER ET REDUIRE LES IMPACTS DU CHANTIER

2 EVALUER

2 - TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITE
Sobriété foncière ECONOMISER LA RESSOURCE FONCIERE <i>Se référer à la notice Prérequis QDM</i>
Contexte territorial S'ASSURER QUE L'OPERATION REpond AUX BESOINS DU TERRITOIRE <i>Se référer au cahier des charges Diagnostic QDM</i>
Biodiversité INTEGRER LA BIODIVERSITE DANS LE PROCESSUS DE CONCEPTION DU PROJET <i>Se référer à la notice Prérequis QDM</i>

PÔLE ÉVALUATION

Les prérequis

2 EVALUER

3 - RESPONSABILITE SOCIETALE

Mixité

**FAVORISER LA MIXITE SOCIALE,
RESIDENTIELLE ET FONCTIONNELLE DU
QUARTIER**

Se référer à la notice Prérequis QDM

4 - ENERGIE

Bioclimatisme

**DEFINIR UNE STRATEGIE ENERGETIQUE
BASEE SUR LA SOBRIETE**

Se référer à la notice Prérequis QDM

Energies renouvelables ou de récupération
(ENR&R)

**PRODUIRE L'ENERGIE QUE L'ON
CONSOMME**

*Se référer au cahier des charges Diagnostic
QDM*

5 - EAU

Gestion des eaux pluviales

**METTRE EN PLACE UNE GESTION INTEGREE
DES EAUX PLUVIALES**

Se référer à la notice Prérequis QDM

PÔLE ÉVALUATION

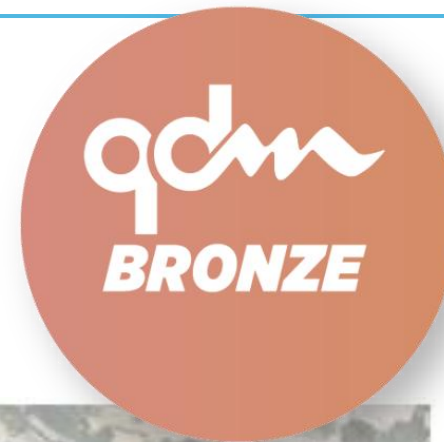
2 EVALUER

Les prérequis

6- RESSOURCES / MATERIAUX	7 - QUALITE DE VIE ET SANTE	8 - MOBILITES
Gestion des terres PRESERVER LES TERRES VIVANTES SUR LE SITE ET LIMITER LES MOUVEMENTS DE TERRE	Bioclimatisme GARANTIR LE CONFORT DES ESPACES EXTERIEURS <i>Se référer à la notice Prérequis QDM</i>	Accessibilité du projet CONNECTER ET RENDRE ACCESSIBLE LE QUARTIER POUR SES USAGERS
Matériaux FAVORISER LE REEMPLOI DES MATERIAUX	Santé FAVORISER LE BIEN-ETRE ET LA SANTE <i>Se référer à la notice Prérequis QDM</i>	Modes actifs FACILITER LES MOBILITES ACTIVES
NOUVEAU - RESILIENCE TERRITORIALE		
Changement climatique ANTICIPER LES ADAPTATIONS NECESSAIRES DU PROJET		

PROJETS

Réal Martin – Pierrefeu (83)



MOA : SPL Méditerranée

MOE : FLEX Architectes



PROJETS

La Loubière – Toulon (83)



MOA : Var Aménagement Développement
MOE : Citadia design



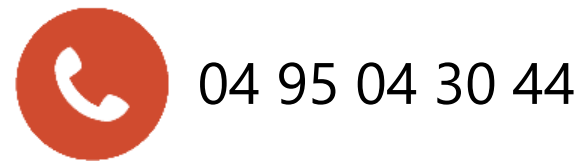






Siège social :
32 Rue de Crimée,
13003 MARSEILLE

Antenne Alpes Maritimes :
4 Traverse Dupont
06130 GRASSE



Philippine 06 58 69 26 24
Jean-Paul 06 58 69 20 31



contact@envirobatbdm.eu



@EnvirobatBDM





Atelier collectif : Quelle ingénierie mobiliser sur le sujet spécifique des friches ?

11h50 – 12h50

DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur : Laurelyne VAN ISEGHEM, Cheffe de l'unité Stratégies et Transition Ecologique, *Service Connaissance Aménagement Durable et Évaluation* ;

ADEME : Pierre JOLLY, Chargé de mission Friches, *Pôle villes & territoires durables* ;

REGION Provence-Alpes-Côte d'Azur : Léa CHAUMONT RABIH, Cheffe d'unité administrative et financière, *Service Aménagement et Habitat* ;

ARBE Région Sud : Agnès HENNEQUIN, Chargée de mission Aménagement & biodiversité.

Bilan quantitatif des aides d'État aux recyclages de friches

FONDS FRICHES



- **3** éditions entre 2021 et 2022
- **120** candidatures et **48** lauréats
- + de **52 M€** de subventions allouées

=> près de 90 hectares de friches recyclées
=> programmation de plus de 4900 logements (dont 38 % LLS)
=> levier sur 720M€ d'investissement

FONDS VERT - MESURE RECYCLAGE FONCIER



- **3** éditions (2023, 2024 et 2025)
- **185** candidatures et **102** lauréats
- + de **78 M€** de subventions allouées

=> près de 109 hectares de friches recyclées
=> programmation de plus de 2600 logements (dont 46 % LLS)
=> levier sur 1,1 Md € 2025 d'investissement



Les bons réflexes pour un porteur de projet

- Vérifier que le projet porte bien sur une friche : un foncier **déjà artificialisé ayant perdu son usage ou lot d'habitat ou d'activité vacant ou à requalifier**
- S'assurer que le projet est suffisamment **mature** pour être engagé dans l'année de la demande.
- Montrer que le projet présente un **déficit résiduel** après toutes les autres subventions publiques.
- Confirmer que le porteur et ses partenaires sont **éligibles aux aides publiques** et à jour de leurs obligations fiscales et sociales.
- **Ne pas démarrer les travaux avant** le dépôt du dossier, sauf urgence avérée.



Ce qu'il faut retenir :

- Les instructeurs examinent :
 - **l'éligibilité de la friche,**
 - **la maturité technique et financière** du projet,
 - **la présence d'un déficit résiduel** réel après toutes les autres aides ;
- Effet de levier attendu de **1 pour 4**, soit un taux moyen national de subvention de 25%, mais le montant réel dépend du projet ;
- Sont favorisés les **projets intégrés à des dispositifs** comme :
 - AMI friches régionaux, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Territoires d'industrie, QPV, NPNRU, ORT, PPA ou encore les projets d'aménagement durable de type EcoQuartier ou démarches équivalentes ;



Ce qu'il faut retenir :

Ne sont pas éligibles :

- **les simples mises en conformité réglementaire,**
- **les opérations sur terrains agricoles ou forestiers non bâtis,**
- **certaines requalifications de logements sans changement d'usage,**
- les opérations de dépollution quand le pollueur est identifié et solvable.
- Ce qui est ajouté en 2026 : ajout d'une exclusion à l'éligibilité et suppression de pièces
- Les opérations dont l'objet principal consiste en la seule acquisition d'un ou plusieurs fonciers sans projet défini ;
- Suppression de la délibération de l'assemblée délibérante et de la lettre de demande de subvention pour les autres porteurs de projet



Ce qu'il faut retenir :

Les priorités régionales :

- la **production de logements**, notamment de logements sociaux dans les communes déficitaires
- la **requalification des zones économiques** en partie vacantes ou délaissées, permettant d'optimiser l'offre locale de foncier à destination d'entreprises
- l'**accueil de nouvelles industries** sur des sites artificialisés délaissés

Ce qui est ajouté en 2026 :

- Ajout de nouveaux critères de hiérarchisation dans le choix des projets lauréats à la mesure (projets répondants aux objectifs de production de logements sociaux et les projets s'inscrivant dans une démarche vertueuse, voire innovante, face aux risques naturels)



Ce qu'il faut retenir :

Des pièces complémentaires facultatives pourront être jointes au formulaire :

- expliciter l'ambition écologique du projet avec la fourniture d'une grille d'auto-analyse ou de tout document équivalent permettant d'apprécier la qualité environnementale du projet,
- les friches qui ne seraient pas confrontées a priori à une pollution des sols, la production d'une prestation de levée de doute (LEVE) pour éviter la découverte tardive dépollution qui pourrait compromettre le projet.



Ce qu'il faut retenir :

Des pièces complémentaires facultatives pourront être jointes au formulaire :

- expliciter l'ambition écologique du projet avec la fourniture d'une grille d'auto-analyse ou de tout document équivalent permettant d'apprécier la qualité environnementale du projet,
- les friches qui ne seraient pas confrontées a priori à une pollution des sols, la production d'une prestation de levée de doute (LEVE) pour éviter la découverte tardive dépollution qui pourrait compromettre le projet.



Parlons friches – en illustration !

Ouvrir nos friches sur la ville



©Martin Etienne

DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Activités de l'ADEME sur les friches

Pierre Jolly, référent Friches PACA
Direction Villes et Territoires Durables – Service Sitésol



Echelles territoriale et opérationnelle

01

Actions à l'échelle opérationnelle

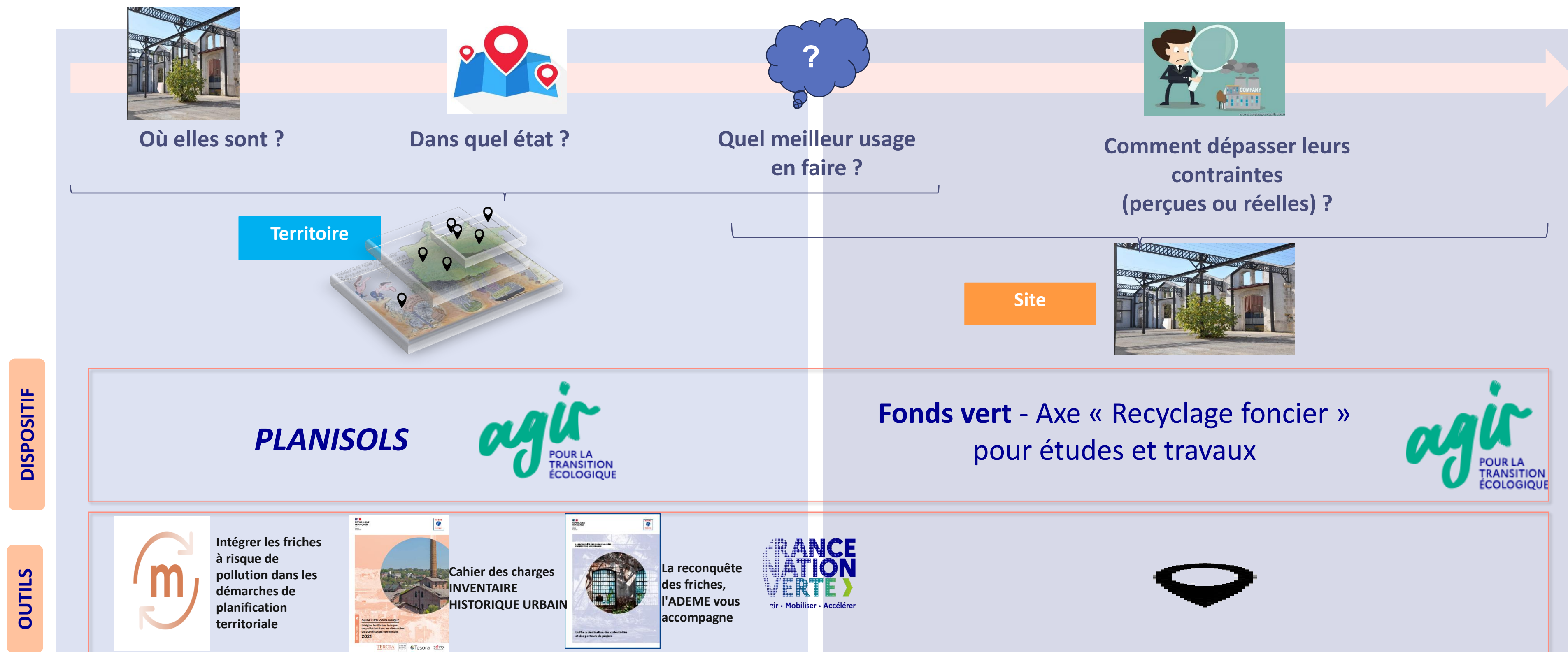
Comment anticiper la réhabilitation d'un site pollué ?

02

Focus services, outils et dispositifs d'accompagnement

2 échelles : territoriale et opérationnelle

Echelle territoriale et opérationnelle



Nos ambitions

Echelle d'un territoire

- **Sensibiliser et convaincre** les élus des enjeux / opportunités du recyclage foncier et plus largement aux enjeux de l'aménagement durable des territoires
- **Renforcer notre soutien aux acteurs de la planification territoriale**, pour maximiser l'identification et la mobilisation du gisement de friches
- **Favoriser** la prise en compte des enjeux de santé / multifonctionnalité des sols dans la planification territoriale

Echelle d'un site

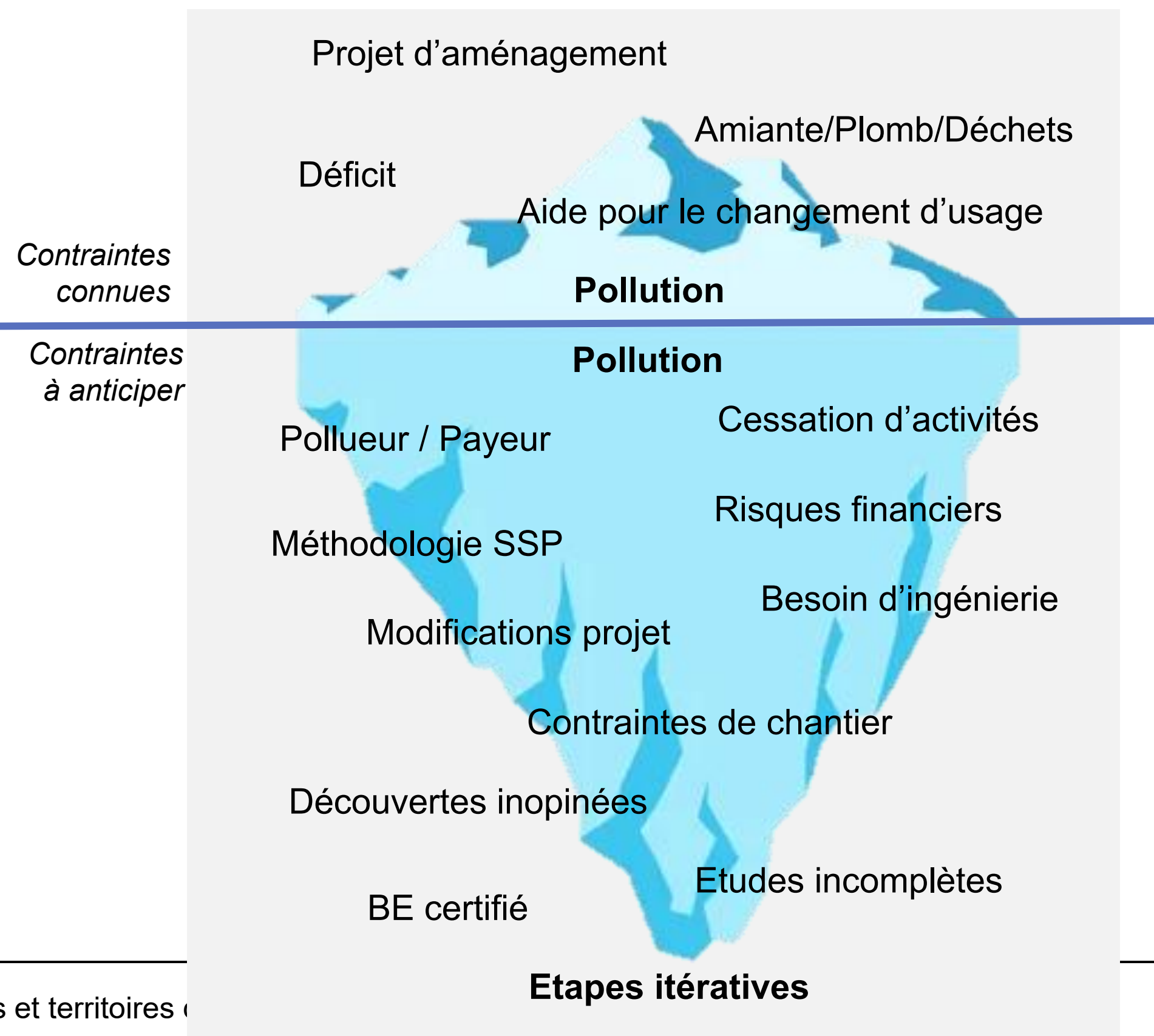
- **Soutenir / sécuriser / challenger** les projets de dépollution dans le cadre d'une reconversion pour un nouvel usage

Aux 2 échelles

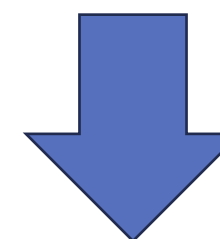
- **Renforcer les synergies entre les deux échelles : mieux anticiper/planifier pour avoir des projets opérationnels plus aboutis**
- **Faire prendre conscience aux acteurs de la planification et aux porteurs de projets**, des bénéfices du recyclage foncier (cf. impacts environnementaux, économiques, socio-économiques), au-delà de la contrainte perçue du ZAN
- **Mettre en lisibilité** offres des opérateurs (nationaux, régionaux)

Actions à l'échelle opérationnelle

Contraintes à dépasser pour dépolluer une friche



Sécurisation technique et financière des projets par la bonne prise en compte du sujet **pollution** dans la conception



**Enjeu
d'accompagnement**

Les outils « Friches »

Des outils d'aide à la décision pour passer à l'action



ADEME : opérateur pour le fonds vert des friches ex-ICPE & code minier (2020-2026)

Périmètre d'instruction

- Friches issues d'anciens sites ICPE ou relevant Code minier
- Pollution des milieux (sols, eaux souterraines, gaz du sol, air intérieur).
- Nécessitant des mesures de gestion (selon méthodologie nationale gestion des sites et sols pollués)

Notre rôle

- Garant de la bonne application de la méthodologie nationale SSP
- Sécurisation technique, financière, délais, sanitaire des projets
- Appui aux DDT sur le sujet pollution des site hors ICPE

 **Le sujet de la pollution n'est pas exclusif des anciens sites ICPE / minier**

- +40% des 7000 candidatures au AAP 2021-2025 étaient qualifiées de « friches industrielles ou minières » (ADEME)
- 71% des lauréats AAP hors ICPE 2021-2022 sont des friches polluées et/ou bâties (Cerema 2022)

Instruction fonds vert des projets sur sites pollués (dont ex ICPE) requiert du temps du fait :

Conditions de cessation d'activité des ICPE et obligations de remise en état associées, ainsi que vérification du respect du principe pollueur/payeur

→ Nécessite des échanges avec les services de l'Etat (services des installations classées dans les UD DREAL ou les Préfectures) pour vérifier ces conditions relevant d'aspects réglementaires, lorsqu'aucun justificatif probant n'est produit par le porteur de projet dans son dossier

NB : les procédures de cessation d'activité ne sont souvent pas conduites à leur terme du fait notamment du manque d'effectifs dans les services des installations classées et lors des (fréquentes) liquidations judiciaires

Respect de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués établie par le Ministère de la transition écologique

→ Evaluation de la conformité des études de pollution (diagnostic, plan de gestion, plan de conception de travaux) vis-à-vis de cette méthodologie et, au-delà de cette conformité, de la qualité de ces études dans une logique de maîtrise des risques sanitaires et/ou environnementaux pour les futurs habitants, usagers et riverains

L'évaluation de la qualité de ces études nécessite des échanges avec les porteurs de projets mais également avec leur bureau d'études

Respect des dispositions de l'article 45 « Aides à l'investissement en faveur de la réparation des dommages environnementaux » du Règlement européen N° 2023/1315 (dit « RGEC »)

- Incitativité d'une aide publique (projets à vocation économique) : poids de la dépollution dans le déficit opérationnel (analyse économique selon bilan d'aménagement et dépenses de remise en état)
- Pris en compte des conditions d'achat du foncier pouvant diminuer le montant de ces dépenses éligibles

Un écosystème pour passer à l'action

1. Comment réaliser un inventaire local des friches ? ——— **PLANISOLS**



2. Quel usage est le + adapté pour le site ? ——— Module **FRANCE NATION VERTE** **utabilité** de Bénéfriches



3. Quels seront les impacts & retombées du projet ? ——— **Bénéfriches**
Donner de la valeur à vos projets



4. Comment gérer le sujet de la pollution (éventuelle) ? ———

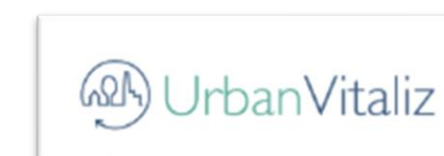


friches.fondsvert@ademe.fr

5. Quelles aides financières ? ———



6. D'autres interrogations ? ———



A retenir

L'ADEME accompagne des projets de reconversion de friches portés par **des acteurs toutes tailles**

Une **aide financière disponible** tout au long du processus ZAN : du diagnostic général en phase de planification, à la réhabilitation opérationnelle d'un site unique

Une ingénierie locale, expliquée et mise à disposition à travers **d'outils d'aide à la décision**

La prise en compte de l'aspect **pollution** à travers une expertise nationale reconnue

Un outil


Donner de la valeur à vos projets

Des financements

Axe Anticipation : Planisols
Axe Opérationnel : Fonds Vert


FRANCE
NATION
VERTE >
Agir • Mobiliser • Accélérer


FRANCE
NATION
VERTE >
Agir • Mobiliser • Accélérer

Vos contacts

Provence-Alpes-Côte d'Azur

Pierre Jolly
04 91 32 84 48
pierre.jolly@ademe.fr



Laurent Chateau
02 41 20 42 59
laurent.chateau@ademe.fr

Anna Lefoulon
02 41 20 74 09
anna.lefoulon@ademe.fr

[Accès page dédiée de l'outils](#)



Bénéfriches
Donner de la valeur à vos projets



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Sitésol
Pierre Jolly





Atelier collectif : Quelle ingénierie mobiliser sur le sujet spécifique des friches ?

REGION Provence-Alpes-Côte d'Azur :

Léa CHAUMONT RABIH, Cheffe de l'unité administrative et financière, *Service Aménagement et Habitat*



Objectif de l'AMI identification et reconversion

Accompagner les collectivités dans l'élaboration et la mise en œuvre de leur stratégie de reconversion des friches

Apporter une aide à l'ingénierie dans le cadre des phases pré-opérationnelles

Volet études :

→ **l'aide régionale s'élève à 40 %** du montant subventionnable HT équivalent au coût des études et des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage

→ **Le taux est de 60%** pour les projets de renaturation et de résilience des territoires

Sont exclus du champ d'intervention : les études réalisées en régie



Vous êtes lauréats, quelles sont les étapes à suivre?

→ Définir s'il faut déposer un ou plusieurs dossiers de demande de subvention

Par exemple :

- Phase 1: un dossier pour les études permettant d'identifier les études complémentaires à réaliser
- Phase 2: un dossier regroupant les différentes études complémentaires à réaliser

Ou

- Un dossier regroupant toutes les études (diagnostic, pré opérationnelles, programmation, ...)

Durée de validité d'une subvention pour les études:

2 ans



Prorogations devenues exceptionnelles pour allonger la durée de validité de la subvention



Vous êtes lauréats, quelles sont les étapes à suivre?

Dépôt en ligne sur le nouveau portail des aides régionales

https://aidesenligne.maregionsud.fr/aides/#/crsud/connecte/F_S_I_AMIFRICHE/depot/simple



Connexion à mon compte Région Sud

FranceConnect est la solution proposée par l'État pour sécuriser et simplifier la connexion à vos services en ligne.

 S'identifier avec FranceConnect

[Qu'est-ce que FranceConnect ?](#)

J'ai déjà un compte

Identifiant*

Mot de passe*

Ou

☐ Se souvenir de moi

[Mot de passe oublié ?](#)

ME CONNECTER

[Nouvel utilisateur ?](#)

[Créer mon compte Région Sud](#)



Le dépôt de la demande de subvention

✓ Au plus tard **trois mois avant** la date prévisionnelle de début de réalisation du projet

✓ Pièces complémentaires : l'instruction de la demande de subvention peut nécessiter la transmission de **pièces complémentaires**

Problème technique :
bouton « Assistance » en
bas de la droite de la
fenêtre

⚠ Le dépôt du dossier ne
présume pas de la décision de
l'Assemblée délibérante

✓ Échanger sur le contenu du **cahier des charges** avec le chargé de mission référent avant le lancement des différents appels d'offre



L'Agence Régionale de la Biodiversité et de l'environnement [ARBE]

Accompagnement des collectivités
et porteurs de projets

L'Agence, un Etablissement Public de Coopération Environnementale

- Création de l'EPCE en juin 2023
- Issu de la transformation d'une agence publique régionale créée en 1979
- 25 administrateurs issus de 19 structures
- Co-présidence Région (présidence) et OFB (vice-présidence) et une gouvernance élargie

Des membres financeurs



Des membres associés



12 ARB existantes

- ✓ Des Agences créées par la loi de 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité
- ✓ 12 ARB aujourd'hui + 1 en préfiguration (Martinique)
- ✓ Financées majoritairement par les Régions, l'OFB, l'Etat (DREAL) et les Agences de l'Eau
- ✓ Elles prennent différentes formes : 8 Établissements Publics de Coopération Environnementale, 1 GIP, 1 fondation, 2 Conventionnelles



Stratégie et actions de l'ARBE



✓ Double objectif :
Une **plateforme collaborative** et un **opérateur** pour mobiliser et accompagner les acteurs dans la transition écologique et la préservation de la biodiversité

✓ 4 axes d'interventions

✓ Un programme annuel d'actions

✓ 38 agents

Accompagnement des collectivités et des acteurs dans des démarches et actions de préservation de la biodiversité, de l'eau et de la transition écologique

Amélioration et valorisation des connaissances en matière de biodiversité, d'eau et de transition écologique

Information, sensibilisation et formation des différents publics aux enjeux de la biodiversité, de l'eau et de la transition écologique

Se positionner en cœur de réseaux en animant des réseaux d'acteurs et en développant des projets européens et internationaux

Accompagner des porteurs de projet / ingénierie de projet

- ✓ Un « **POINT INFO** » : un **conseil individuel** aux collectivités et réseaux d'entreprises sur nos sujets d'expertise
- ✓ Des **dispositifs d'engagement [label, charte, reconnaissance]** pour structurer les démarches, bénéficier d'un accompagnement personnalisé et valoriser l'engagement des collectivités et entreprises



- ✓ Des **accompagnements collectifs** avec des temps d'échanges entre pairs et un apport de connaissance
- ✓ Des **outils** : guide technique, memento, clip ...
- ✓ Une rubrique « **Financements** » pour aider à concrétiser les projets

Les sujets d'expertise

- Stratégie de transition écologique
- Plan local biodiversité & ABC
- Gestion intégrée de l'eau
- Aménagement durable (*Planification / TVB / Nature en ville/ SaFN*)
- Gestion durable des eaux pluviales & désimperméabilisation
- Gestion des espaces verts & végétalisation locale
- Parc d'activités durables
- Achats publics durables
- Zéro déchet plastique
- Mobilisation des acteurs



365 appuis réalisés
197 collectivités engagées
367 signataires Charte ZDP
73 TEN et 60 TERDUR
46 parcs d'activités

Accompagner des porteurs de projet / ingénierie de projet

Mission Aménagement et Biodiversité

- Point info conseils : la planification, les continuités écologiques, l'opération d'aménagement (nature et eau en ville), la végétalisation
- Expertise sur la gestion des espaces verts et la gestion des eaux pluviales
- Réalisation d'outils (guides, mémentos, vidéos...)
- Biodiv'France : à venir AMI Collectivités « De la sensibilisation à la planification et l'opération d'aménagement »

Construction d'un Réseau régional de l'Ingénierie Biodiversité (en cours)



Des vidéos pour comprendre : aménager avec la nature et l'eau // toitures végétalisées



Regarder sur YouTube

✓ Un site Ressources : www.arbe-regionsud.org

- + de 400 publications disponibles
- 194 initiatives inspirantes
- Un panorama des acteurs de l'EEDD

✓ Pour les professionnels :

- des webinaires « 1 h pour comprendre
- des visites Biodiv'tour
- des conférences et formations



✓ Les scolaires & grand public :

- Aires éducatives marines et terrestres
- Les RDV nature
- Fête de la nature



11 visites Biodiv'Tour

- Densifier mon cœur de ville tout en favorisant le cadre de vie – Volonne
- Transformer une cour d'école en une cour « Oasis » - Monteux
- Cimetière jardin & extinction éclairage public – Villes-sur-Auzon
- Renaturer un cours d'eau – Auriol
- Ville nature : de l'engagement à l'action – Le Cannet des Maures
- Un boulevard transformé en voie verte – Miramas
- Une cantine 100% bio et locale – Mouans-Sartoux
- Une coulée verte urbaine « comestible » - Avignon
- Désimperméabilisation et renaturation du parc d'activités du Roubian – Tarascon
- Une « coulée bleue » au cœur d'un écoquartir de centre-ville - Cagnes sur mer
- Marseille et ses FUN – Marseille

100 acteurs accompagnant des actions de mobilisation
177 Aires Éducatives marines et terrestres
Près 900 sorties référencées sur les RDV nature

✓ Un site Ressources : www.arbe-regionsud.org

- + de 400 publications disponibles
- 194 initiatives inspirantes
- Un panorama des acteurs de l'EEDD

✓ Pour les professionnels :

- des webinaires « 1 h pour comprendre
- des visites Biodiv'tour
- des conférences et formations



✓ Les scolaires & grand public :

- Aires éducatives marines et terrestres
- Les RDV nature
- Fête de la nature



11 visites Biodiv'Tour

- Densifier mon cœur de ville tout en favorisant le cadre de vie – Volonne
- Transformer une cour d'école en une cour « Oasis » - Monteux
- Cimetière jardin & extinction éclairage public – Villes-sur-Auzon
- Renaturer un cours d'eau – Auriol
- Ville nature : de l'engagement à l'action – Le Cannet des Maures
- Un boulevard transformé en voie verte – Miramas
- Une cantine 100% bio et locale – Mouans-Sartoux
- Une coulée verte urbaine « comestible » - Avignon
- Désimperméabilisation et renaturation du parc d'activités du Roubian – Tarascon
- Une « coulée bleue » au cœur d'un écoquartir de centre-ville - Cagnes sur mer
- Marseille et ses FUN – Marseille

100 acteurs accompagnant des actions de mobilisation
177 Aires Éducatives marines et terrestres
Près 900 sorties référencées sur les RDV nature

Recyclage urbain + renaturation

La Maison de Santé d'Aups [84] :
recyclage d'une piscine désaffectée et création d'espaces verts



Un projet issu de la Banque de projets régionale sobriété foncière

Consulter la webcarto de la banque de projets [ici](#)

Recyclage urbain + renaturation

LES SALINS DU LION

Réinvestir les rives de l'Étang de Berre



les + du projet

- Mixité sociale
- Espaces publics qualitatifs
- Qualité environnementale
- Qualité de la construction



Surface totale
recyclée
75 000 m²



Surface plancher
du bâti
50 000 m²



Densité de
l'opération
66 log/ha

Recyclage urbain + développement économique local

LA PÉPINIÈRE LUCÉO

Reconvertir une maison de maître
en pépinière d'entreprises



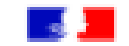
- La Roche-de-Rame
- Hautes-Alpes (05)
- 840 habitants

le site

- Ancienne maison de maître

les + du projet

- Équipement public qualitatif
- Mixité des usages
- Valorisation patrimoniale


PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR
*Liberté
Égalité
Fraternité*



programmation

- 16 postes de travail équipés et répartis en bureaux modulables (individuels ou partagés)
- 1 salle de réunion modulable (20 personnes ou deux fois 10 personnes)
- Service de domiciliation
- Espace de coworking et bureaux nomades
- 1 espace de convivialité (la verrière)



Recyclage urbain + développement économique local

LE CLOS DU PRESOIR

Développer du logement collectif
en zone pavillonnaire



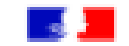
- Velaux
- Bouches-du-Rhône (13)
- 8 600 habitants

le site

- Une ancienne cave de coopérative vinicole

les + du projet

- Mixité sociale
- Qualité environnementale
- Qualité de la construction


PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR
*Liberté
Égalité
Fraternité*



programmation

- 63 logements dont 32 logements sociaux
- 24 places de stationnement en extérieur
- 81 places de stationnement en souterrain



© DREAL PACA



AGENCE RÉGIONALE
BIODIVERSITÉ
ENVIRONNEMENT
Naturellement Sud

MERCI





Pause de midi et organisation de l'après-midi

Pause déjeuner de 13h à 14h

Rendez-vous à 14h00 devant le bâtiment C pour la présentation du CEREMA et ensuite les ateliers.