

WEBINAIRE N°2

« Comment requalifier une friche pour revitaliser mon territoire ? »

Mercredi 25 octobre 2023
9h - 10h30

Contexte : Pourquoi ces webinaires ?

- > Proposer un rendez-vous mensuel dédié uniquement aux maires sur une thématique liée à l'aménagement durable des territoires et au Nouveau conseil au territoire.
- > Associer des partenaires et intervenants extérieurs (CAUE, EPF Hauts-de-France, Aduga, Caisse des dépôts et consignation...) au plus proche de vos problématiques.

Prochains rendez-vous pour 2023 :

- Mercredi 29 novembre 2023
 - Le transfert de la compétence publicité (9h-10h30),
- Pas de webinaire en décembre.

Rendez-vous à partir de janvier 2024 pour les prochains webinaires.

Des webinaires pour développer et faciliter les échanges entre services de l'État et collectivités sur des problématiques qui vous concernent

> La DDTM organisera un webinaire sur une thématique d'actualité **le dernier mercredi de chaque mois de 9h00 à 10h30.**

> Objectif : nouer un lien plus étroit pour mieux vous accompagner et répondre à vos questions sur des thématiques du moment parfois complexes.



Programme du webinaire

Comment requalifier une friche pour revitaliser mon territoire ?

Démarrage du webinaire à 9h00

Introduction et présentation des webinaires

par Mme Emmanuelle Clomes, Directrice de la DDTM80,

Séquence 1 – Stratégie de reconquête des friches du PETR Coeur des Hauts-de-France

par M. Philippe Cheval, Président du PETR, Président de la CC Terre de Picardie

M. Xavier Baert, chargé de mission urbanisme, PETR Coeur des Hauts-de-France

Séquence 2 – Grand Amiénois : de l'inventaire des friches à leur reconversion. Un défi d'actualité initié en 2012 !

par M. Nicolas Delbouille, architecte-urbaniste et directeur d'études, ADUGA

- séance de questions/réponses avec l'auditoire -

Séquence 3 – Présentation de l'EPF Hauts-de-France

par M. Yann Dusza, chargé d'opération, EPF Hauts-de-France

Séquence 4 – Quelles sont mes possibilités en tant que collectivité ? Retour d'expérience local.

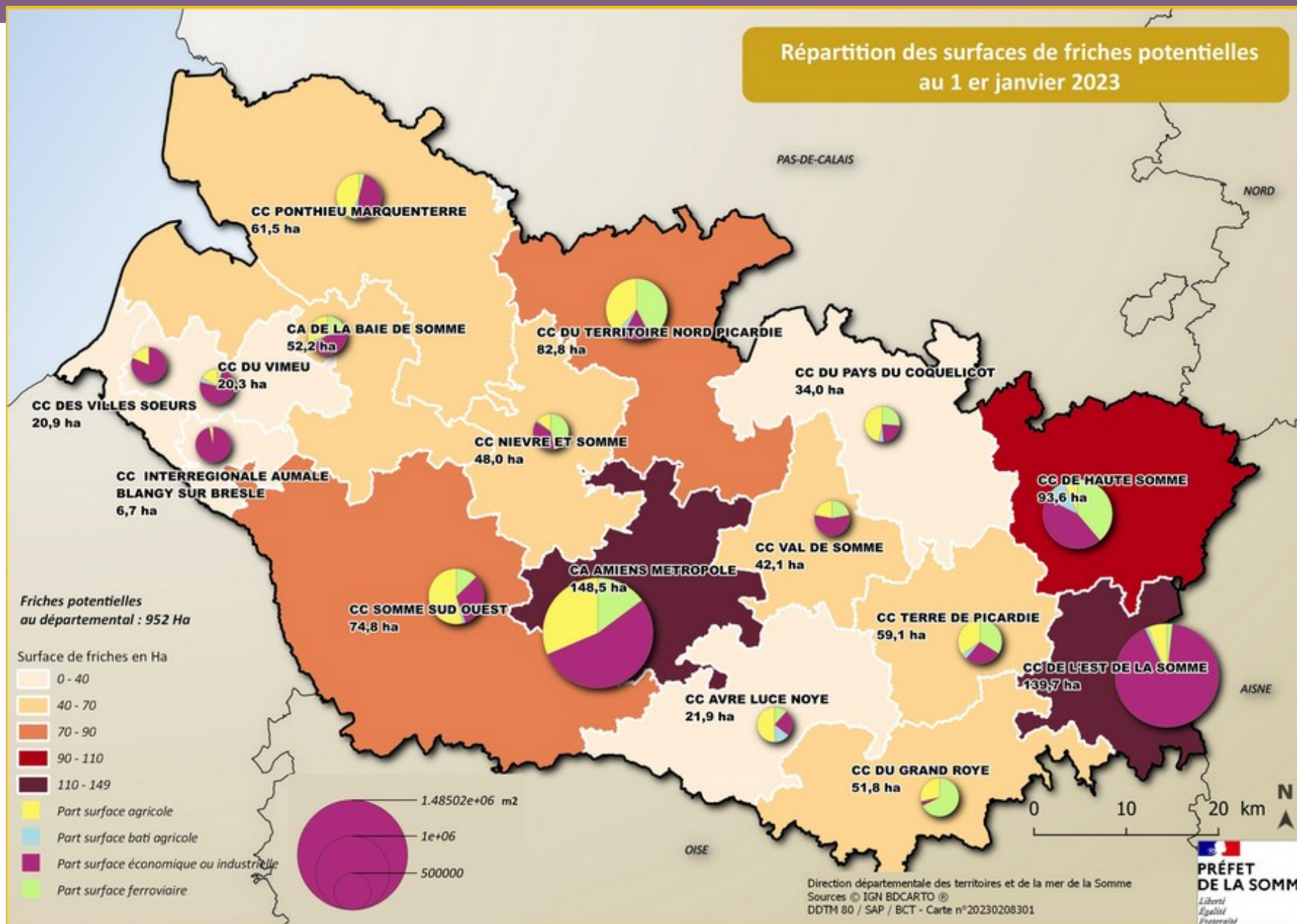
par Mme Brigitte violet, secrétaire générale, mairie de Gamaches

- séance de questions/réponses avec l'auditoire -

Clôture du webinaire à 10h30



Un inventaire des friches à votre disposition



Séquence 1- Stratégie de reconquête des friches du PETR Cœur des Hauts-de-France

Monsieur Philippe Cheval, Président du PETR Coeur des Hauts-de-France

Président de la CC Terre de Picardie,

Monsieur Xavier Baert, chargé de mission urbanisme, PETR Coeur des Hauts-de-France

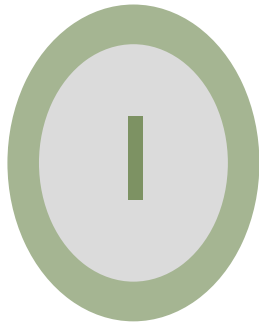


Stratégie de reconquête des friches du PETR Cœur des Hauts-de- France

25 octobre 2023



Déroulé de la présentation



Eléments de contexte



Objectifs de la stratégie de reconquête des friches



Les différentes étapes

- 1 / Le recensement
- 2 / La qualification
- 3 / Le partage avec les élus
- 4 / La phase opérationnelle

I - Éléments de contexte

Contexte local (échelle géographique du PETR) :

- Le PETR* est porteur du SCOT du Santerre Haute Somme (adopté en 2017) ;
- Le Canal Seine-Nord Europe est une chance historique (47 km et 2 ports intérieurs sur le périmètre), mais est très consommateur de foncier ;
- L'élaboration des PLUi en cours sur les 3 EPCI du PETR (adoption en 2025) ;
- La capacité du PETR à convaincre les collectivités de s'engager (exemples : friche *Flodor* à Péronne, friche *Maréchal* à Rosières-en-Santerre) ;

* Le PETR est composé des EPCI de Haute-Somme, de l'Est de la Somme et de Terre de Picardie : 144 communes où vivent 67 000 habitants. 21 agents travaillent dans les domaines du dév. éco et touristique, de l'aménagement (urbanisme, habitat, santé, mobilité, transition écologique,..), de la culture et du patrimoine.

I - Éléments de contexte

Contexte national :

- Mise en place d'un « Fonds Friche » en 2021 (devenu « Fonds Vert) ;
- Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 avec la révolution engendrée par le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) ;

Contexte régional :

- Extension du périmètre de l'Établissement Public Foncier du Nord / Pas-de-Calais au département de la Somme en 2021 ;
- Travail de la Conférence régionale des SCOT depuis 2022 ;
- Elaboration par la Région du nouveau SRADDET à horizon 2024.

II - Objectifs de la stratégie de reconquête des friches

Au regard de ces enjeux, les élus du PETR ont décidé de mettre en place une stratégie de reconquête des friches afin de :

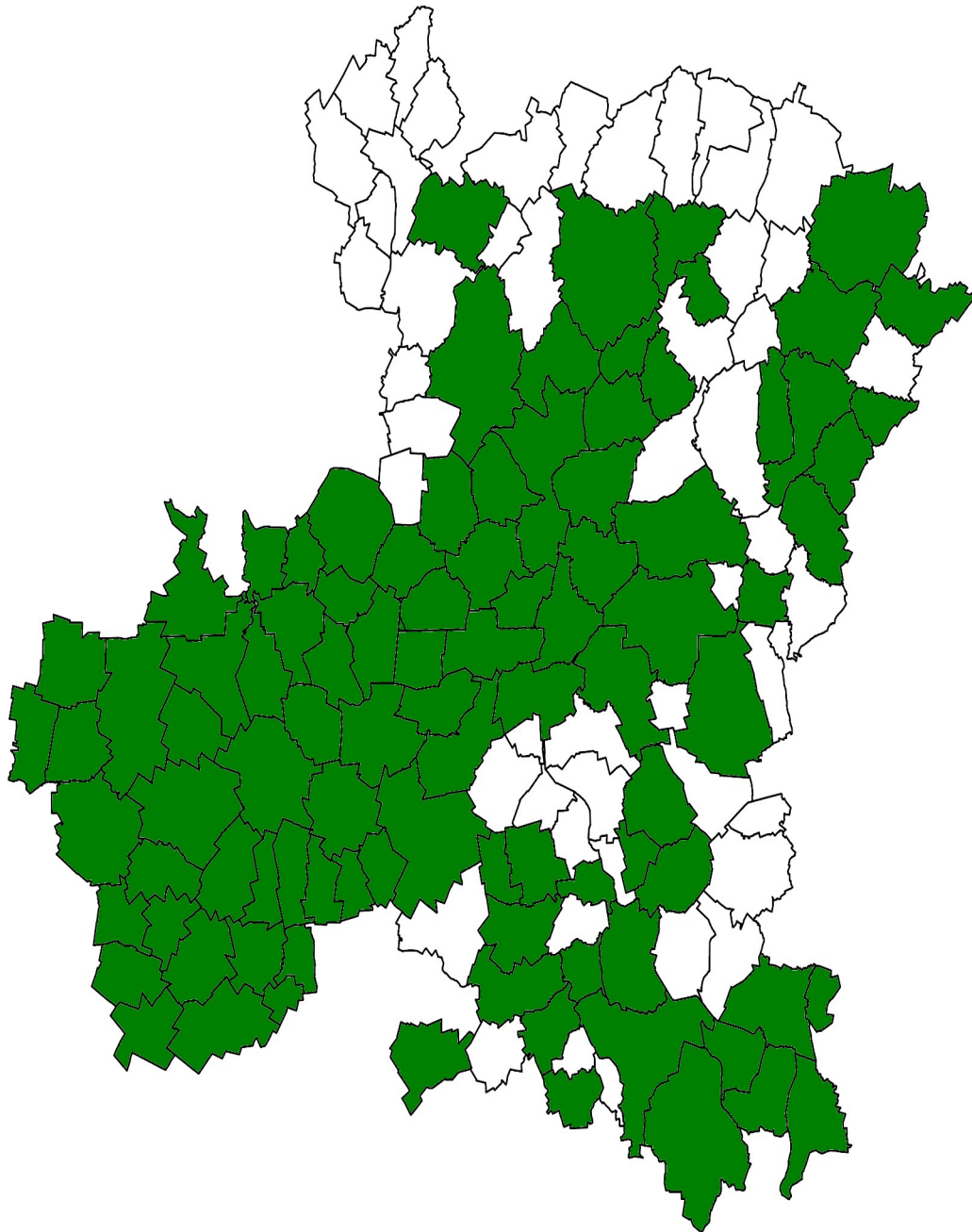
- Connaître le potentiel de renouvellement urbain ;
- Créer une base ressource pour les agents du PETR, les EPCI et les communes (et à partager potentiellement avec d'autres partenaires) ;
- Permettre d'initier des projets de reconversion de friches et de mobiliser les partenaires et/ou dispositifs (accompagnement des communes par le PETR).

La volonté n'est pas de créer un observatoire mais bien d'engager une dynamique opérationnelle de recyclage foncier.

III - Les différentes étapes

- **1/ Le recensement des friches** : travail terrain, concertation ;
- **2/ La qualification des friches** : base de données avec une vingtaine de critères et un coefficient de mutabilité ;
- **3/ Le partage avec les maires** : RDV avec chaque élu pour croiser la qualification des friches et l'intérêt de l'élus en fonction notamment de son projet politique, de ses moyens financiers, de son calendrier,.... ;
- **4/ La phase opérationnelle** : accompagnement technique du PETR auprès des communes pour résorber des friches en mobilisant les partenaires et dispositifs.

1/ Le recensement



Le travail de recensement a débuté en janvier 2022, l'état d'avancement au 25 octobre 2023 est le suivant :

- 94 communes couvertes ;
- 1855 espaces mutables renseignés ;
- 508 friches identifiées :
 - 330 habitats ;
 - 85 commerciales ;
 - 43 agricoles ;
 - 36 industrielles ;
 - 13 équipements.

Ce travail se terminera au fil de l'eau d'ici fin 2024.

2/ La qualification

PRÉSENTATION DE L'APPLICATION WEB

3/ Le partage avec les élus

- Présentation depuis juin 2023 aux maires des friches identifiées, de leur potentiel et mise en perspectives avec le ZAN, l'élaboration des PLUi et le projet politique de la commune ;
- Sélection d'un panel de friches sur lesquelles les maires souhaitent engager une réflexion opérationnelle ;
- Accompagnement des communes volontaires :
Réunion des maires concernés en présence du Président du PETR et de l'Etat (en appui de la démarche) pour quantifier le nombre de projets émergents, mesurer la volonté du maire de « faire » et proposer la création d'un poste de chargé de mission « reconquête des friches » mutualisé au PETR et financé par les prestations facturées aux communes.

4/ La phase opérationnelle

- Mobiliser les partenaires et dispositifs :
Comité d'Experts se réunissant 2 fois / an auquel présenter chaque dossier (pas forcément encore au stade de projet) et en capacité d'émettre un 1^{er} conseil et d'orienter vers les bons interlocuteurs.
Composition à minima : DDTM, EPF, Région, ADEME, CAUE, EPCI et PETR.
- Si nombre de dossiers minimal (5-8) et acceptation du process (participation mutualisée des communes), recrutement d'un chargé de mission S1 2024 :
Ses missions : coordination du projet, lien avec la commune et les partenaires, rédaction cahiers des charges, plan de financement, recherche de subventions,...

Remarque : les EPCI sont également concernés au titre de l'économie, néanmoins volume de projets moins important et l'on peut considérer qu'ils sont dotés d'ingénierie. Si pas le cas, le chargé de mission pourrait aussi travailler ces dossiers.

Questions diverses

**Merci pour votre attention
Place aux échanges !**



Séquence 2

Grand Amiénois, de l'inventaire des friches à leur reconversion...

Monsieur Nicolas Delbouille, architecte-urbaniste et directeur d'études,
Agence de développement et d'urbanisme du Grand Amiénois (ADUGA)



DDTM de la Somme.

Comment requalifier une friche pour revitaliser mon territoire ?

25 octobre 2023.

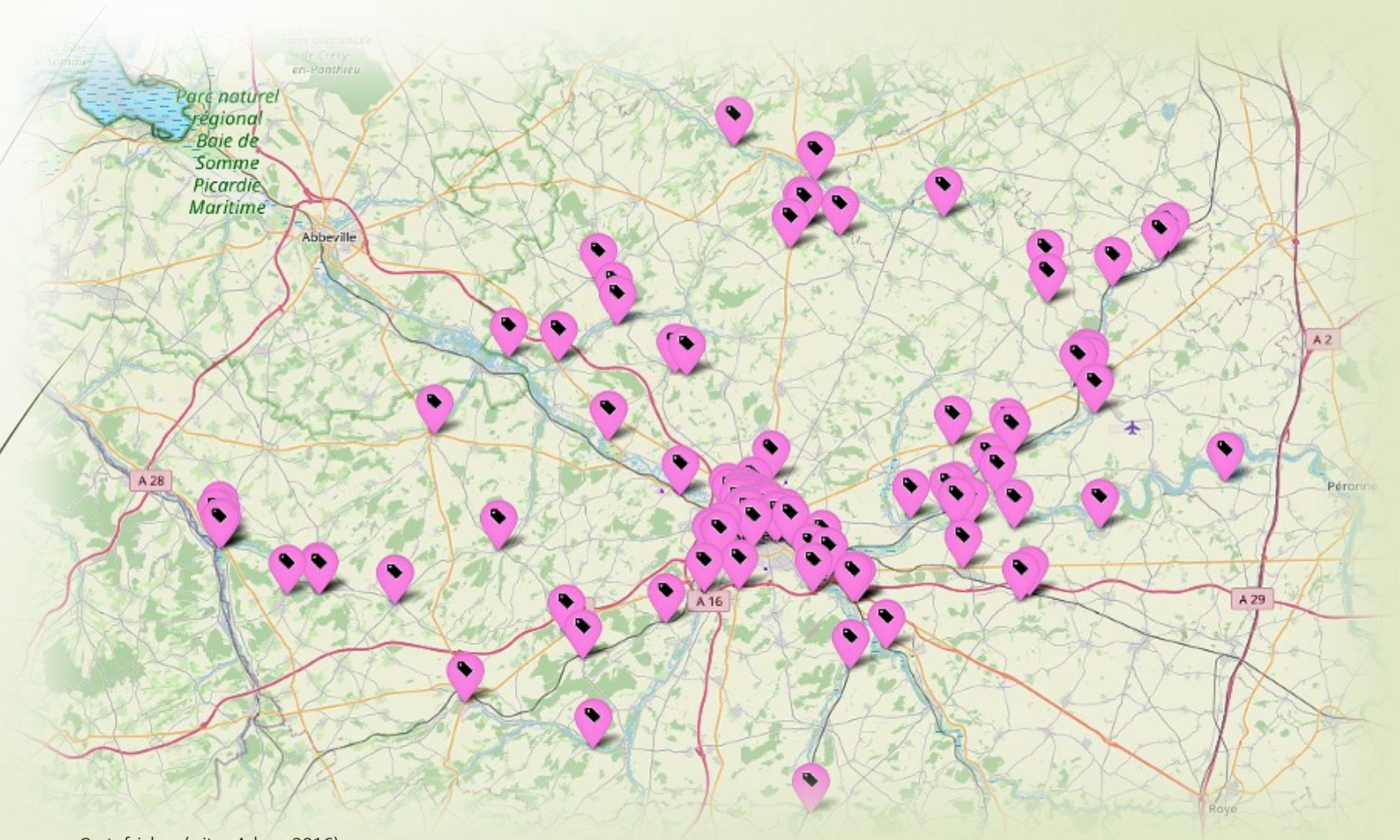
Grand-amiénois : " de l'inventaire des friches à leur reconversion "

Un défi d'actualité ... initié en 2012 !

Nicolas Delbouille architecte urbaniste
Directeur d'études à l'Aduga.

L'inventaire pour quoi faire ?

- Sans doute la première question à se poser.



Cartofriches (sites Aduga 2016)

Une démarche partagée avec chaque commune et EPCI pour une connaissance maîtrisée et utile

- Étudier les conditions favorables aux différentes mutations d'usages afin de décliner dans le SCoT l'approche "Éviter Réduire Compenser".
- Estimer la part de renouvellement urbain mobilisable pour mener à bien le projet de développement du Grand-amiénois,
- Accompagner efficacement les territoires dans la mise en œuvre de leurs projets.



Sur la base de la connaissance acquise, des choix à faire

- Les 13 friches Pilotes du Grand Amiénois,
- PLU intercommunaux & OAP(orientations d'aménagement et de programmation)
- La révision du SCOT (vers des espaces d'intérêt Pôle Métropolitain ?).

The screenshot displays the ADUGA online atlas interface. On the left, a detailed view of the 'Usine Textile Carmichaël Frères & Cie' is shown. The interface includes a navigation menu with tabs for IDENTITÉ, ATTRIBUTS, ACTIVITÉS, URBANISME, PROJET, and 3D. The main content area shows the name 'CARMICHAEL' and 'Usine Textile Carmichaël Frères & Cie' along with a grid of four photographs: the exterior of the brick building, an interior view of the industrial structure, a view of the building's facade, and another exterior shot. Below the photos, a table provides key information:

Adresse	1 Rue de l'Usine 80470 Ailly-sur-Somme (CC de l'Ouest d'Amiens)
Propriété	Propriétaire privé
Liquidateur Judiciaire	

On the right, a map of the Grand Amiénois region is displayed, showing various industrial zones and municipalities. A blue star icon on the map indicates the location of the Carmichael mill. The map includes labels for municipalities like Vaux-en-Amiénois, Saint-Sauveur, Argœuves, Dreuilhès-Amiens, and Amiens, as well as roads like D 97, D 12, D 1001, D 412, D 933, N 1, D 211, and D 405. An inset map at the bottom right shows the location of the Grand Amiénois within the region of Hauts-de-France, with a scale of 1:46 504.

Sur la base de la connaissance acquise, des choix à faire

- Anticiper les reconversions avec l'EPF HAUTS-DE-France (rédaction des 1ers volets territoriaux).



REVITALISER LES CENTRALITÉS



REONDRE AUX BESOINS DE
LOGEMENT



AMÉLIORER LE CADRE DE VIE &
PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ



FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE



RECYCLER LES FRICHES ET PRÉPARER
LES RÉSERVES FONCIÈRES DE DEMAIN



GERER LES RISQUES

Les choix sont validés - Accompagnement des collectivités

- Objectif : installer durablement la dynamique de projet.



Comment accompagner les collectivités ?

- L'expérience du Val de Somme.



Un GTru pour quoi faire ?

Accompagner les futurs projets de renouvellement urbain à travers les différentes échelles et les différentes temporalités :

- celle de la connaissance et des priorisations (le temps du projet de territoire)
- celle du dialogue initial de projet qui peut notamment déboucher sur des OAP

✓ Quelques OAP étudiées dans le cadre du GTRU :

Résidence du parc
à Corbie

Friche Mailcott'
à Villers Bretonneux

Friche TEN
à Marcelcave



Quartier de Gare à Corbie

En résumé, le Gtru c'est :

Un espace de dialogue permanent pour des élus volontaires et concernés désireux de partager leurs expériences en matière de renouvellement urbain, doté d'une Vice-Présidence et susceptible de formuler des propositions à débattre en instances.

Des techniciens qui alimentent et animent la réflexion des élus du groupe
(Services du Val de Somme + Aduga)

Des organismes ou personnalités invités selon les thématiques abordées



Les missions du Groupe de Travail

De l'anticipation ...

A la demande des communes ou de la CCVS, le groupe de travail réfléchit aux devenirs de sites à enjeux de renouvellement urbain et identifie les acteurs à associer dans une méthode d'approche du projet.

... à l'accompagnement pré-opérationnel .

Le Groupe de travail est associé aux études pré-opérationnelles de sites de renouvellement urbain portées par des tiers (Communes, EPF, bailleurs, promoteurs...)



Les missions du Groupe de Travail

De l'anticipation ...

A la demande des communes ou de la CCVS, le groupe de travail réfléchit aux devenirs de sites à enjeux de renouvellement urbain et identifie les acteurs à associer dans une méthode d'approche du projet.

... à l'accompagnement pré-opérationnel .

Le Groupe de travail est associé aux études pré-opérationnelles de sites de renouvellement urbain portées par des tiers (Communes, EPF, bailleurs, promoteurs...)

Les modalités de cette association :

- Lors des réunions en mairie le GT est à minima représenté par l'équipe technique .
- Les études pré-opérationnelles sont restituées au GT par les élus concernés avec l'appui de l'équipe technique.
- Le GT soumet ses propositions aux instances de la CCVS

Un GTru qui évolue

Pour prendre en compte la dynamique d'aménagement

Élaboration du PLU intercommunal

- Définition du projet de territoire
- Sélection de sites à enjeux
- Écriture d'OAP guides de reconversions

Gtru du Val de Somme

2017 2020

Un GTru qui évolue

Pour prendre en compte la dynamique d'aménagement

Élaboration du PLU intercommunal

- Définition du projet de territoire
- Sélection de sites à enjeux
- Écriture d'OAP guides de reconversions

Gtru du Val de Somme

2017 2020

2021

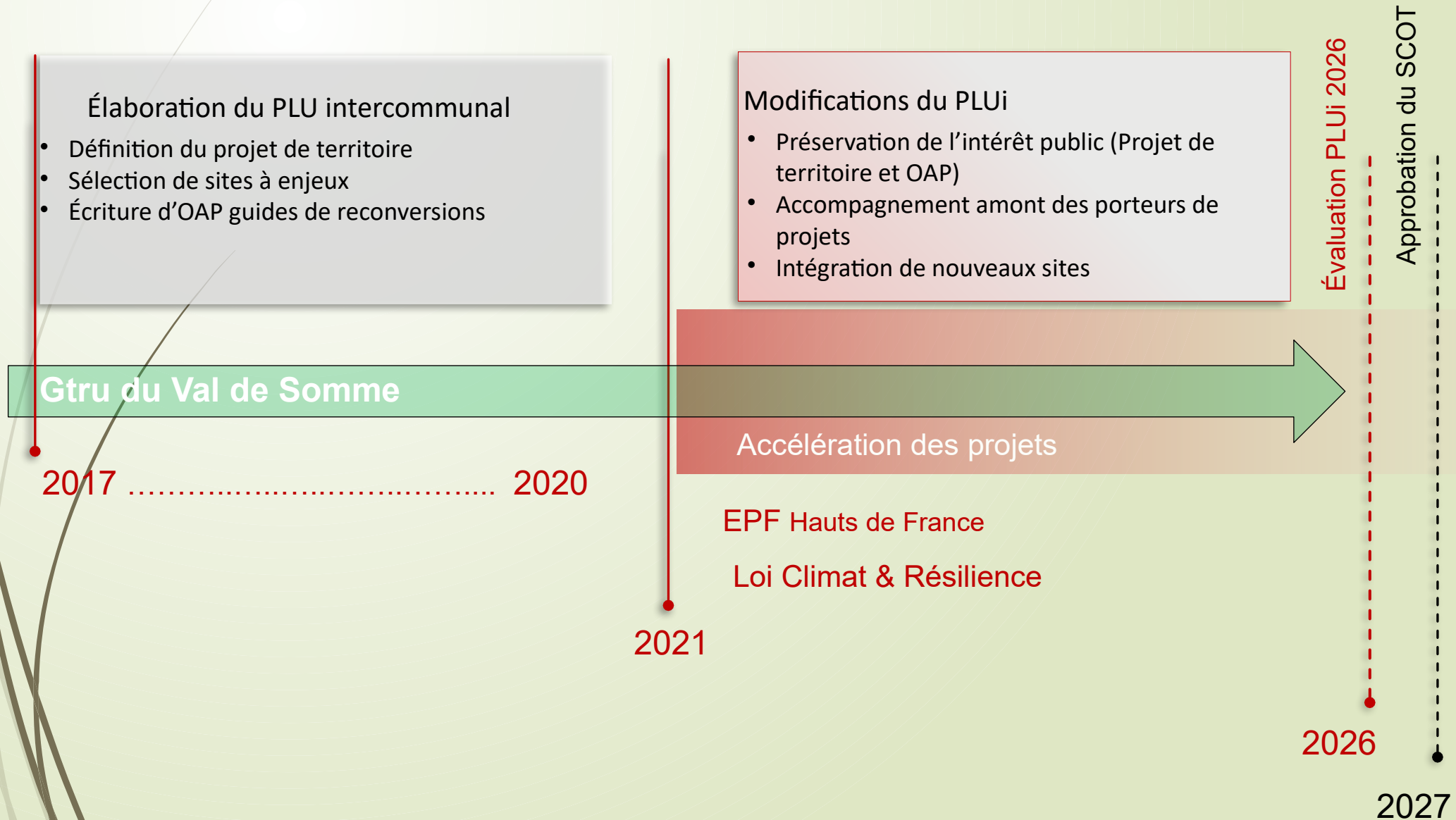
Accélération des projets

EPF Hauts de France

Loi Climat & Résilience

Un GTru qui évolue

Pour prendre en compte la dynamique d'aménagement



Les territoires face au **défi** de la sobriété foncière

Dans le Département, combien d'espaces de dialogues permanents structurés pour une véritable prise en compte du renouvellement urbain ?

Séquence 3

L'EPF Hauts-de-France : quelles modalités d'intervention ?

Monsieur Yann Dusza, chargé d'opérations, EPF Hauts-de-France



L'Établissement Public Foncier Hauts de France, recycleur de foncier au service des territoires des Hauts-de-France

The logo for the Établissement Public Foncier (EPF) of Hauts-de-France. It consists of the lowercase letters 'epf' in a white, sans-serif font, centered within a stylized orange shape that resembles a drop or a teardrop with a slight shadow effect.

epf

Recycleur de foncier
en Hauts-de-France

[#avoscotesurtouslesterrains](https://twitter.com/avoscotesurtouslesterrains)



#à vos côtés
sur tous les
terrains

**Modalités
d'intervention**

Quels fonciers?

Dans le tissu existant

Sites d'activités

Ex-industrie, supermarché, commerce, station-service...

Habitat

Immeuble, maison, copropriété dégradée, couvent...

Anciens équipements

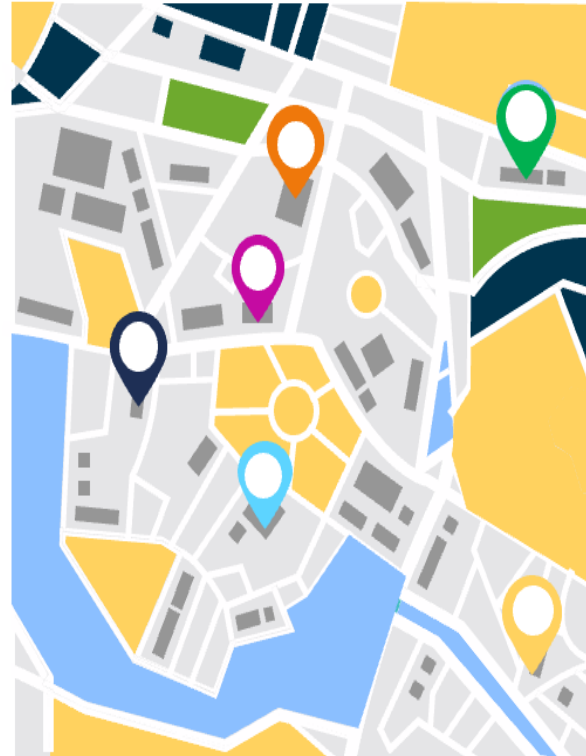
Banque de France, hôpital, groupe scolaire, ...

Batiments agricoles

Hangars, ferme, silos...

Autres emprises

Emprise ferroviaire, délaissés



A l'échelle d'un "site" ou d'un "périmètre" plus large :

- Immeuble
- Ilot
- Quartier de gare
- Centre-ville
- ...

En bon ou en mauvais état

A déconstruire ou à préserver

Espaces agricoles / naturels

Milieus dégradés à « renaturer » ou composante minoritaire d'un foncier à acquérir



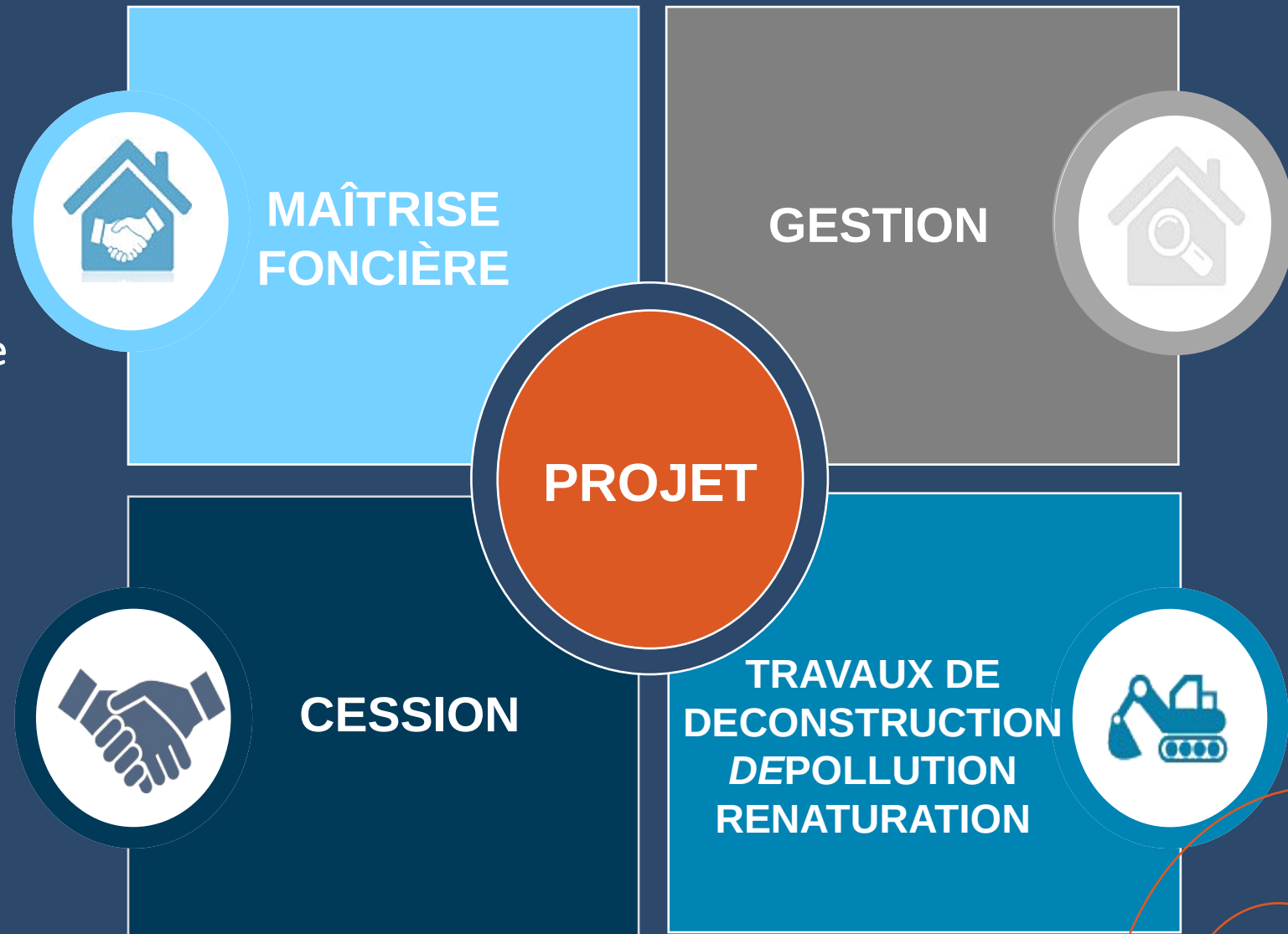
Quels projets?



Quelle intervention?

Une intervention sur-mesure pour :

- Préparer le foncier des projets (maîtrise, recyclage)
- Gérer du temps (opportunité/portage)



Le projet au cœur de l'intervention

OBJET



Nature du projet
après recyclage,
programmation

PÉRIMÈTRE



Périmètre du projet,
d'acquisition et de
travaux

NATURE INTERVENTION



Etudes, portage foncier,
type de travaux,
conditions de cession

CONCOURS COLLECTIVITÉ



Délégation de gestion,
consultation des
opérateurs, dossier de
DUP, subventions
allouées...

CALENDRIER ET DURÉE DE PORTAGE



Pose des principaux
jalons de l'intervention
(*délais de négociation,
de consultation des
entreprises, aléas...*)

COÛT PRÉVISIONNEL



Estimatif financier des
coûts d'acquisition, de
gestion et de travaux

PRIX DE CESSION CIBLE



Sur la base de l'estimatif
financier et en fonction du
projet définition de la prise en
charge EPF et du prix de cession
prévisionnel

Des durées de contractualisation adaptées selon la **nature du projet et du site**



Portage
« simple »



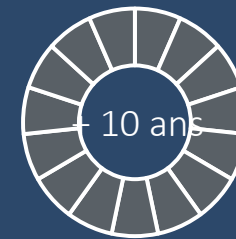
Portage
« standard »



Portage
« complexe »



Assemblage
foncier



Co portage,
dispositif
spécifique

Nature
du site



Peu de
biens



Peu de
biens



Plusieurs
biens



Multi sites

Maitrise
foncière



Acquisition
à l'amiable



Acquisition
à l'amiable



Autorisations
administrativ
es



Procédures
administratives
(DUP)

Travaux

-



Oui



Lourds



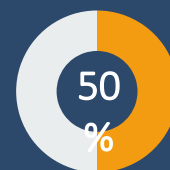
Lourds
Phasés

*OFS, filiale,
société de
projet,...*

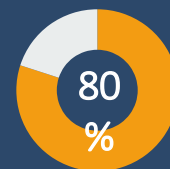
Un accompagnement financier

- > Ingénierie gratuite
- > Co-financement de démarches d'identification de gisements fonciers et d'études de définition de projets
- > Financement des études et travaux de déconstruction et de traitement de la pollution
- > Financement des travaux de renaturation
- > Mécanisme de décote foncière pour la production de logements
- > Aide en faveur de la réhabilitation de logements dégradés

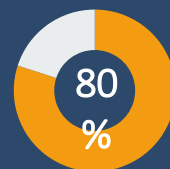
PARTICIPATION MAX. DE L'EPF



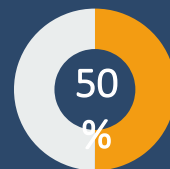
Démarches de référentiel foncier



Etudes de faisabilité



Si projet défini



En l'absence de projet



Selon mécanisme de **compte à rebours**

300€/m² surface bâtie existante, max 80% du prix de revient



#à vos côtés
sur tous les
terrains

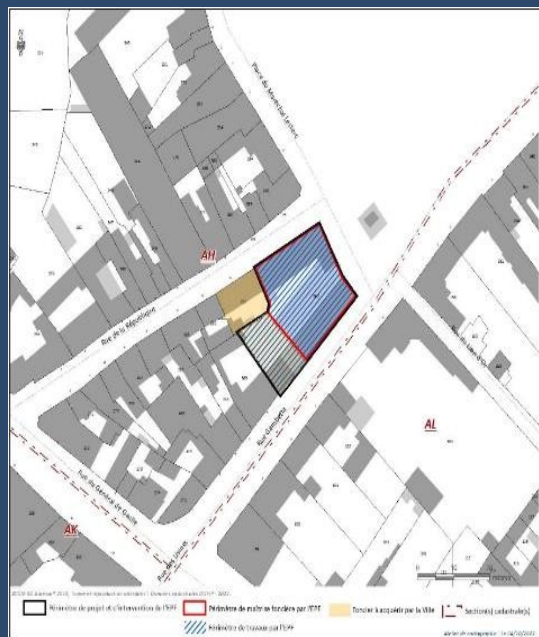
**Exemples
d'intervention**

GAMACHES – Auberge, place du général Leclerc



> Aménagement d'un espace public, une halle de marché et d'un espace touristique

> Accompagnement d'une AMO (Quartier Libre) pour la définition de projet



> Convention opérationnelle entre Gamaches et l'EPF signée le 28/10/2022

> Acquisition réalisée le 16/06/2023

> Travaux de déconstruction : début octobre 2024

> Cession : juin 2025

MOLLIENS-DREUIL – Silo et Gare, rue de la gare



- > Création de 23 logements sociaux par AMSOM-Habitat
- > Convention opérationnelle signée le 16/05/2023
- > Acquisition amiable auprès du département de la Somme (Gare) et de NORIAP (Silo) : décembre 2023



- > Etudes préalables aux travaux : courant 2024
- > Travaux de déconstruction : 1^{er} semestre 2025
- > Cession : début 2026



BETHENCOURT-SUR-MER – Bâtiments industriels, rue d'EU



> Aire de pause pour les cyclistes du circuit de la mouette avec équipements sportifs

> Ancienne activité de traitement de surfaces, avec présence de pollution au chrome, cyanure, cuivre, plomb, nickel, zinc, hydrocarbures...

> Convention opérationnelle en cours de signature

> Acquisition amiable auprès du liquidateur judiciaire : 2024

> Etudes préalables : 2024- 2025

> Retrait des sources de pollution concentrée, déconstruction : 2025- 2026

> Cession : 2026- 2027



MARCELCAVE – Bonneterie, rue du 08 mai



- > Site soumis à une OAP, avec volonté de créer des logements et des équipements publics
- > Les montants d'acquisition sont un point de blocage freinant la définition concrète d'un projet
- > Convention Pré-Opérationnelle signée en mai 2023, en amont d'une éventuelle acquisition



- > Etude de programmation et de capacité réalisée par l'Atelier de l'Ourcq:
 - définir les principes d'aménagement et de programmation du projet
 - préciser les conditions financières pour la réalisation d'une opération immobilière sur ce site.
 - Rendu final en novembre 2023
- > Partenaires : CC du Val de Somme, ADUGA, AMSOM-Habitat



Recycleur de foncier
en Hauts-de-France

Merci !

Suivez nous sur



Séquence 4

Quelles sont mes possibilités en tant que collectivité ?

Madame Brigitte Violet, Secrétaire générale, mairie de Gamaches (CC des Villes Soeurs)

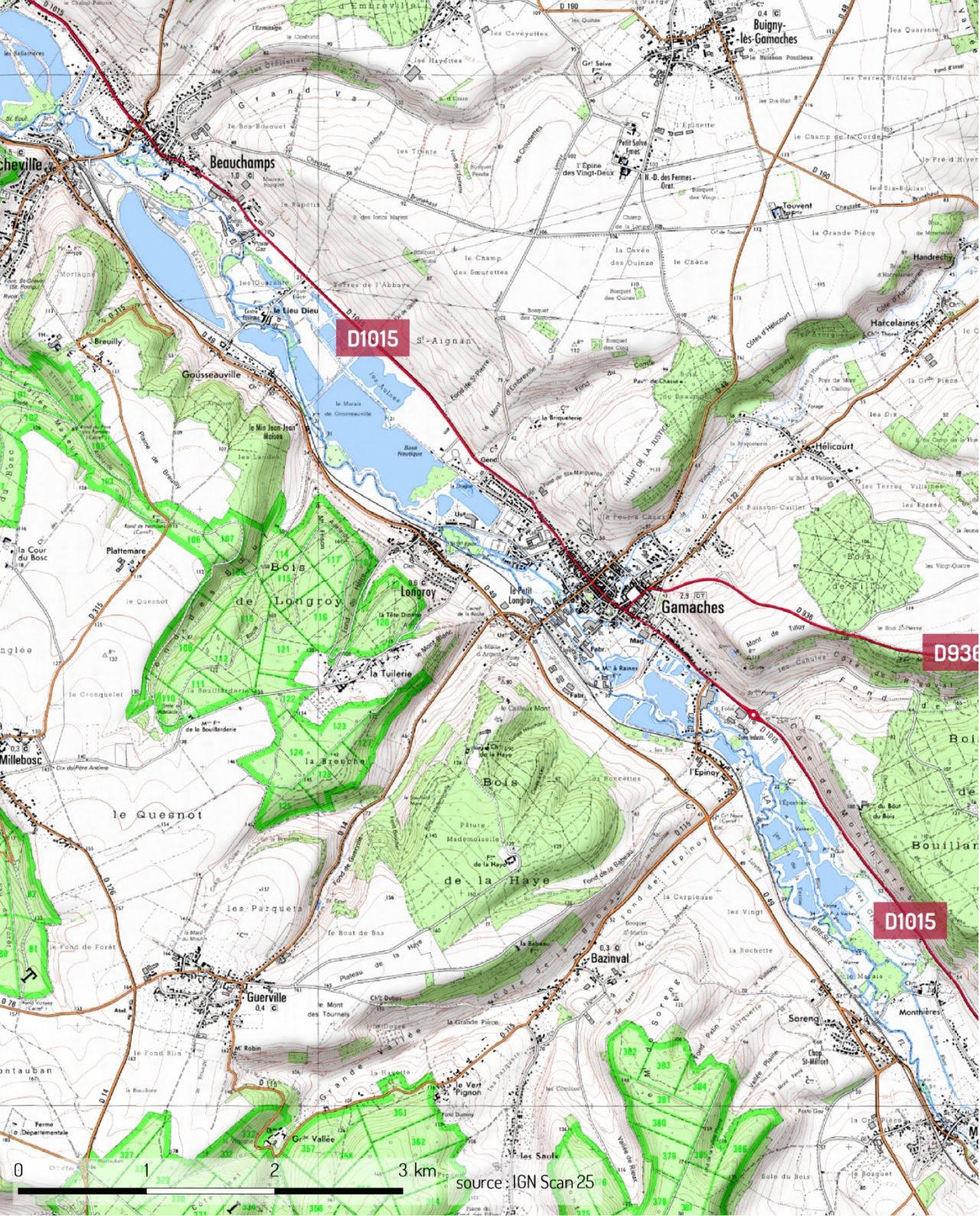


Comment requalifier une friche pour revitaliser mon territoire ?
Direction départementale des territoires et de la mer de la Somme
25 octobre 2023

L'expérience [en cours] de la commune de Gamaches (80) dans le cadre de la mise en œuvre de son programme de revitalisation de centre-bourg



Gamaches



- 2 461 habitants en 2020 (-1,2% en moyenne par an entre 2009 et 2020)
- En 2020, pour 100 personnes de moins de 20 ans, 175,6 ont 60 ans et plus (Somme : 83,1 ; Seine-Maritime : 82,7 ; CC des Villes Soeurs : 138,3)
- 41,2% des ménages sont composés d'une seule personne (Somme : 35,5% ; Seine-Maritime : 38% ; CC des Villes Soeurs : 36,2%)
- 12,3% des logements sont vacants (10,6% en 2014)
- Médiane du revenu disponible par UC en 2020 : 18 270€ (Somme : 20 980€ ; Seine-Maritime : 21 700€)

Chronologie de la démarche centre-bourg

- **2014** : candidature à l'Appel à manifestation d'intérêt national « Revitalisation des centres-bourgs » □ Gamaches ne sera pas lauréate de cet AMI
- **2015** : Gamaches s'inscrit dans la démarche « Rayonner en Somme » portée localement par l'État
- **2015 – 2016** : élaboration, sous maîtrise d'ouvrage de la DDTM de la Somme, du programme de revitalisation du centre-bourg, avec l'appui d'un groupement de bureaux d'études et en partenariat avec le Conseil départemental de la Somme □ mobilisation d'une instance participative regroupant élus, commerçants et habitants
- **Depuis 2017** : mise en œuvre du programme de revitalisation élaboré en 2015/2016 avec l'appui d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (urbaniste) qui a notamment vocation à contribuer à :
 - l'animation de la démarche et à la mobilisation des partenaires
 - la mise au point des projets
 - la mobilisation des partenaires institutionnels et la recherche d'investisseurs.
- **Mars 2019** : Gamaches est lauréate de l'Appel à projets « Revitalisation des centres-villes et centres-bourgs » porté par la Région Hauts-de-France (puis en 2023)
- **Décembre 2019** : signature (CC des Villes Sœurs) d'une convention d'Opération de revitalisation de territoire (ORT) – en cours d'actualisation
- **Janvier 2023** : signature d'une première convention avec l'EPF Hauts-de-France (1^{ère} convention signée par l'EPF HDF en territoire samarien)

Le projet : 4 axes stratégiques [2015/2016]

UN CENTRE-BOURG LISIBLE ET ACCUEILLANT

Transformer l'expérience de sa traversée, faire du centre-bourg un démonstrateur de la qualité de vie gamachoise et des opportunités d'installation, de consommation, de tourisme, de loisirs.

DES ESPACES DE VIE QUOTIDIENNE DE QUALITÉ

Pour valoriser équipements et services, en accueillir de nouveaux et proposer un cadre de vie de qualité, propice à l'épanouissement de chacun, l'environnement dans lequel ils prennent place doit être amélioré, des liens créés et leur accessibilité renforcée.

UNE ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE RENOUVELÉE

En tirant parti de nouvelles tendances de consommation et en offrant un cadre plus propice à la fréquentation des commerces, les acteurs publics et privés souhaitent redynamiser le commerce, et plus largement l'attractivité économique de Gamaches.

UNE IDENTITÉ « SPORT, NATURE, CULTURE & PATRIMOINE » AFFIRMÉE

Mettre en valeur les aménités du territoire, les faire pénétrer dans le centre-bourg mais aussi ouvrir depuis ce dernier, des perspectives physiques, culturelles, touristiques, etc. sur l'environnement naturel et verdoyant qui caractérise Gamaches.

4 sites



Sources : IGN ortho 20 cm + PCI Vecteur

Prairies du canal Doliger



- Une propriété communale, à l'articulation de la ville et des espaces naturels
- Un ancien site industriel (verrière) dont la pollution est avérée
- Un site envahi par la Renouée de Bohème

Objectifs

- Mettre en valeur les bras du canal Doliger, la faune et la flore locales
- Contribuer à la mise en valeur des patrimoines de la vallée de la Bresle (naturels et industriels – les prairies sont situées à proximité immédiate de l'usine Pochet du Courval)
- **Offrir un espace récréatif accessible à tous en centre-bourg, espace d'accueil d'animations estivales**
- Connecter le centre-bourg aux étangs et en faciliter l'accès
- Ouvrir une perspective depuis la place du Maréchal Leclerc



Projet esquissé en vue de la restauration de la continuité écologique et des zones humides des prairies du Doliger (diagnostic et AVP) – SOGETI INGÉNIERIE INFRA – Octobre 2019



Tènement foncier d'environ 2 000 m² (dont un bâtiment d'une surface de 864 m²), le site est traversant, donnant en façade sur la D1015 et à l'arrière sur la place du Petit Marché.

Objectifs :

- Donner de l'épaisseur au centre-ville en connectant mieux la rue du Général de Gaulle (D1015) à la place du Petit marché
- Constituer un cœur de ville commerçant qui s'intègre au projet général de revitalisation du centre-ville, et en particulier à l'objectif d'intensification du linéaire commerçant en séquence centrale de la rue du Général de Gaulle
- **Créer une offre immobilière attractive pour de nouveaux commerçants, ou le transfert de commerces existants**
- Diversifier l'offre de logements en centre-ville

Programme de reconversion

- Démolition (dont désamiantage) du bâti existant
- Construction d'un immeuble sur rue (rue du Général de Gaulle) comprenant – à R+2+C – 8 logements collectifs (4 T2 et 4 T3) et une surface commerciale avec réserve à RDC (env. 195 m²) divisible en 2 ou 3 cellules (en façade sur rue – rue du Général de Gaulle)
- Construction de 6 logements individuels (surface moyenne : 85 m²) avec jardin (de 136 à 211 m²), garage et cellier
- Intégration de stationnements aériens
- Création d'une voirie à sens unique permettant de desservir l'opération et de relier la rue du Général de Gaulle à la place du Petit Marché (rue de l'Échevinage)

Modalités de mise en œuvre

- Acquisition par la commune de Gamaches (à l'amiable après avis des Domaines) - 11/2017
- Démolition/désamiantage par la commune
- Cession du terrain par la commune à VALCITY PROMOTION à l'euro symbolique
- Opération de construction portée par VALCITY PROMOTION
- Cession en VEFA des 14 logements à CLÉSENCE
- Rachat par la commune de la surface commerciale avec réserve (surface nue avec attentes pour branchements réseaux)
- Rétrocession à la commune par VALCITY des voiries, réseaux et espaces verts
- Mise en location des logements par CLÉSENCE
- Mise en location d'une ou deux cellule(s) commerciale(s) par la commune à destination (relocalisation de commerce(s) existant(s) et/ou installation de nouvelle(s) enseigne(s)) après aménagement intérieur

VUE DU SITE [ÉTAT PROJETÉ]

- Insertion rue du Général de Gaulle (RDC commercial + 8 logements collectifs)



- Plan masse



Friche DIA



Tanières à tatins



- Ancienne auberge (et station-service) à laquelle est adossée un bâti à usage d'habitation, le tout élevé à R+1+C.
- Vacant depuis plus de 10 ans, cet ensemble immobilier se dégrade et nuit fortement à l'image du centre-bourg.
- L'emprise foncière totale est de 732 m².

Acquisition du site

- DIA déposée en juin 2022 concernant une partie seulement du site
- La commune a fait valoir son droit de préemption à un prix inférieur au prix de vente, ce qui a permis d'engager des discussions avec le propriétaire (la commune ayant sollicité très en amont l'EPF Hauts-de-France)
- **Un accord est trouvé et permet l'acquisition de l'ensemble du site par l'EPF Hauts-de-France en juin 2023**

Ambitions de la commune

- Que le site, vacant depuis près de 10 ans, se transforme concomitamment à la requalification des espaces publics du cœur de bourg
- Que cette transformation s'inspire, en termes de vocation, de la proposition émise par MAP + OGI au stade du concours de maîtrise d'œuvre, c'est-à-dire que la création d'une « halle » permettant l'accueil du marché hebdomadaire de plein vent et d'autres animations soit rendue possible par l'évolution du site et du bâti (partie à usage commercial).
- Que le projet soit de nature à concilier, dans des conditions économiquement soutenables pour la collectivité et techniquement cohérentes avec la vocation future du lieu, l'enjeu de vitalité et d'animation du cœur de bourg aux enjeux urbains, architecturaux et patrimoniaux du site

Tanières à tatins



Projet de requalification des espaces publics du cœur de bourg – MAP + OGI - 2022



*Vue de l'église depuis la rue du Général de Gaulle (D1015)
EXISTANT / PROJETÉ*

- Un commerce qui occupe un positionnement stratégique sur les 2 axes de traversée de la commune (D1015 et D48)
- Une activité qui « vivote » jusqu'à la mise en vente du local commercial en 2022
- Une opportunité d'achat par la commune à l'euro symbolique

→ la commune sollicite l'EPF Hauts-de-France pour l'acquisition, laquelle est aujourd'hui effective.

La reconversion de ce site s'intègre dans la stratégie de requalification des espaces publics du cœur de bourg



Projet de requalification des espaces publics du cœur de bourg – MAP + OGI – Lauréat du concours de maîtrise d'œuvre

SERVICE AMENAGEMENT
ET PROSPECTIVE



**PRÉFET
DE LA SOMME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Directeur de la publication :
Emmanuelle Clomes

Conception : DDTM80 / SAP
CAUE de la Somme

Photos : DDTM80

Direction départementale des
territoires et de la mer de la
Somme

35 rue de la vallée
- 80000 Amiens -
03.64.57.24.00

Octobre 2023

