

# ESPACES DELAISSES **entre nature et culture**

*FRICHES ET BIODIVERSITÉ  
EN VILLE*

Atelier Bleu - CPIE Côte Provençale  
E4



# TABLE DES MATIÈRES

La ville en se reconstruisant sur elle-même abandonne le temps d'un instant ou de plusieurs années des espaces. Anciens sites industriels ou d'infrastructure, oubliés ou en attente d'aménagement, ces espaces délaissés deviennent souvent des lieux de refuge pour la biodiversité.

Concilier la préservation de la biodiversité en ville et la reconstruction de la ville sur la ville, tout en favorisant les échanges et la mixité sociale, est un défi qu'ont à relever les villes. Une dynamique depuis le début des années 2000 est en cours autour des projets transitoires : tour d'horizon de projets en cours à Marseille et des moyens d'accompagner ce mouvement.

8-9	<b>Introduction</b>
10-11	<b>Présentation de projets en cours à Marseille</b>
	Le Parc Foresta
	La Friche de l'Escalette
	Le jardin du Couvent Levat
	Les délaissés de la L2 - Le Talus
	La cascade des Aygalades
20	<b>Boite à outils : 7 étapes pour soutenir la réappropriation de la nature en ville</b>

# INTRO DUC TION

La nature en ville



## POURQUOI CE GUIDE ?

La croissance des aires urbaines reste un phénomène important le long du littoral de la région Sud [1]. Cette pression urbaine est particulièrement forte dans le département des Bouches-du-Rhône où le nombre de surfaces artificialisées continue de croître (+4.9 points entre 2006 et 2014) [2]. Elle a pour conséquence la fragmentation des espaces naturels et l'érosion de la biodiversité. La nature, dans la mesure du possible, s'adapte au rythme de la ville et de ses fluctuations en gagnant les espaces délaissés.

L'apparition d'espaces délaissés fait partie intégrante du processus de renouvellement des villes [3]. Anciens sites agricoles, industriels ou d'infrastructure, peuvent ainsi être abandonnés pendant un temps avant de connaître un nouvel usage : nouvelles activités, logements, etc. Alors que la friche pourrait illustrer le paroxysme de la perte de biodiversité avec la concentration de terrains pollués où les espèces exotiques et envahissantes prolifèrent, de plus en plus d'experts en botanique se mobilisent pour faire connaître la nécessité de préserver ces espaces de nature au sein des villes.

En effet, « Reconquérir la biodiversité dans les territoires », en développant la nature en ville et offrir à chaque citoyen un accès à la nature, est le premier des 6 axes du plan biodiversité présenté en juillet 2018 par le Ministère de la Transition écologique et solidaire [4] . De même, la stratégie en faveur de la biodiversité terrestre et marine de Marseille a pour ambition de « développer une culture de la nature en ville », en faisant connaître cette biodiversité et en encourageant la participation citoyenne. Enfin, le Plan Climat de la Région Sud vise à « créer des villes où il fait bon vivre », en accompagnant le développement de la nature en ville dans les zones urbanisées de la région [5]. Dans ce contexte, les espaces délaissés et les projets qui naissent autour, projets temporaires, tiers-lieux ou urbanisme transitoire, participent à l'objectif de préserver et reconquérir la biodiversité.



Le terme de "friches" tel que défini par l'INSEE est « un espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales ou autres, abandonné depuis plus de 2 ans et de plus de 2000m<sup>2</sup> » [6]. Pour intégrer les sites avec un changement d'usage rapide et ceux de taille inférieure à 2000m<sup>2</sup> dans ce guide, le terme de "délaissés" sera privilégié.

## POURQUOI A MARSEILLE ?

Marseille est une ville duale, avec des espaces fortement urbanisés et d'autres de biodiversité remarquable (Parc national des Calanques). C'est aussi là où a émergé une des premières reconversions de sites industriels à des fins culturelles avec la Friche de la Belle de Mai. C'est enfin une ville qui encourage depuis plusieurs années les expérimentations citoyennes de réappropriation et de verdissement des espaces urbains (jardins partagés et végétalisation des rues) [7].

## A QUI IL S'ADRESSE ?

Ce guide s'adresse avant tout aux collectivités et établissements publics, propriétaires et gestionnaires d'espaces délaissés. Il poursuit l'objectif de montrer des exemples de mises en valeur de ces espaces, et de proposer une démarche pour faciliter la valorisation des espaces délaissés. Ce guide a été construit à partir de des entretiens conduits auprès de porteurs de projets. En présentant des projets éphémères, nous avons conscience que ce guide sera rapidement obsolète. Néanmoins, la dynamique en cours autour de l'urbanisme transitoire a elle vocation à s'inscrire dans le temps long. Chaque projet même terminé participe à faire connaître et structurer cette tendance qui séduit également les propriétaires privés.

## LE CONTENU DU GUIDE

- 5 exemples de projets transitoires à Marseille comprenant des informations chiffrées et des témoignages
- Des ressources pour faciliter le développement de nouveaux projets et leur intégration dans les stratégies locales en faveur de la biodiversité ou de la cohésion sociale.

## UN GUIDE REALISÉ PAR...

L'Atelier Bleu - CPIE Côte Provençale, association d'éducation à l'environnement et au développement durable qui encourage la protection de l'environnement par des actions de sensibilisation, de conseils et de formation.

L'association E4 - Expertise Écologique, Éducation à l'Environnement, qui a pour but la valorisation et préservation de l'environnement et de la biodiversité par l'expertise écologique, la sensibilisation, l'éducation, la recherche et la gestion.

Avec le soutien financier de la région Sud, du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône et de la ville de la Marseille.

# INITIATIVES

## Parc Foresta

*D'aventures en aventure, un terrain devient parc urbain métropolitain...*

### FORESTA, EN QUELQUES MOTS

Longtemps laissés à eux-mêmes, les terrains de Foresta connaissent un renouveau depuis leur acquisition par la société Résilience qui a donné carte blanche à l'association Yes We Camp pour faire vivre ce lieu. Depuis 2012, Yes We Camp propose l'organisation d'évènements qui favorisent le vivre ensemble dans des espaces éphémères (Les Grands voisins à Paris, Coco Velten à Marseille). A Foresta, l'équipe s'est entourée d'associations locales et d'habitants avec un mot d'ordre "l'émergence collective".

### HISTORIQUE DU SITE

Le nom "Foresta" est un clin d'oeil à l'ancien propriétaire du Château des Tours qui surplombait la colline, le marquis de Foresta. Ne venez pas chercher une forêt, vous seriez déçu, ni un château, il a été détruit par des tirs allemands pendant la seconde guerre mondiale et a laissé place à des carrières qui alimentaient les tuileries et briqueteries voisines. Dans les années 1990, le centre commercial Grand Littoral, construit en contrebas de la colline, modifie la physionomie du site avec la création de bassins de rétention et la reconfiguration des pentes. Pendant 20 ans, la nature a en partie repris ses droits sur ces espaces fréquentés principalement par les habitants des alentours en chemins de traverse, terrain de sport ou pour pique-niquer en famille. Tout s'accélère depuis 3 ans et l'arrivée de Yes We Camp qui a la volonté de faire de cet espace un lieu de vie et d'expérimentation.

### DATES ET CHIFFRES CLES

2015-2018



**2015**  
Démarchage de Yes We Camp par la société Résilience

**2015-2016**  
Rencontres et échanges avec les associations locales et les habitants, et premiers évènements grand public.

**2016-2018**  
Travaux, recherche de financements et expérimentations



10 à 15

Objectif d'emplois ETP créés

+ de 15

Partenaires impliqués

4,4

Hectares de parc sur les 16 du site

## PORTAGE

Propriétaire du site : Résilience, entreprise privée

Gestionnaire du site : Yes We Camp

Principaux partenaires : Hotel du Nord, Bureau des guides, Collectif SAFI, etc.

## CARACTÈRE INNOVANT

### Une réflexion collective

Ne pas imposer un projet clé en main, travailler avec l'ensemble des acteurs et des usagers pour que chacun s'y retrouve : ce projet se démarque par le long processus de réflexion et de construction collective engagé. C'est la raison pour laquelle de nombreuses expérimentations d'usages ont lieu depuis 2015 : événement festif avec camping, programmation artistique et culturelle, ateliers sportifs et ludiques, ou encore événements à destination des habitants du quartier pour faire le point sur l'avancement du projet en profitant de balades à dos d'âne ou de séances de yoga.

### Une histoire passée et à venir

Assurer une continuité avec l'histoire du site en impliquant tous les champs d'activités que ce terrain a connu par le passé est aussi une des originalités de ce projet. Le travail de la terre avec la ferme urbaine rappelle la culture de la vigne du temps du marquis de Foresta, la fabrique de pots d'argile celle du temps de l'exploitation de la carrière. Les balades urbaines reprennent les tracés des chemins de traverse des habitants au fil du temps. Loin d'être uniquement ancré dans le passé, ce lieu propose de nouvelles activités comme la création de mobilier urbain ou d'hébergement en plein air.

**"A l'inverse d'un "grand projet" pour lequel tout serait défini en avance, l'idée est d'avancer pas à pas, par ajouts et ajustements successifs." Philosophie de Yes We Camp**

## LE POINT JURIDIQUE ET SANITAIRE

Sanitaire : Les activités de culture de la vigne puis d'extraction de tuiles ne posent pas de problème de pollution des sols. Des analyses ont néanmoins été réalisées.

Juridique : Une convention d'usage de site a été signée en février 2018 pour 8 ans entre Yes We Camp et Résilience, le propriétaire du site.

## POINTS FORTS DU PROJET

- Une convention d'usage de 8 ans qui permet d'inscrire la démarche dans le temps long et de construire collectivement le projet.
- L'inscription de ce parc métropolitain dans une dynamique globale : deux quartiers limitrophes du parc font l'objet de projets de rénovation urbaine. Ce renouveau s'est affiché en grand dans le cadre de la promotion de la série "Marseille" produite par Netflix, offrant une visibilité sans précédent à ce terrain.

## DÉFIS A RELEVER

- Ce projet de parc métropolitain fait naître des espoirs de changements pour un site longtemps livré à lui-même. Le projet est donc suivi de près tant par les habitants que les institutionnels.
- La volonté de l'association Yes We Camp et de ses partenaires de penser la question des usages en amont et d'intégrer les habitants nécessite de parvenir à mobiliser tout au long du processus et alors même que les premiers aménagements ne sont pas encore visibles.
- L'équilibre économique du projet est à confirmer.

## ENJEU BIODIVERSITE

- L'inventaire commencé en 2016 a mis en évidence des terres à première vue très pauvres : terrain en friche par excellence, ce sont essentiellement des espèces annuelles et bisannuelles adaptées à un sol très pauvre, comme les graminées, qui prolifèrent. La strate arborée est composée de pins d'Alep (regroupés en massif), tandis que la strate arbustive se compose de quelques individus de genêts d'Espagne ainsi que de quelques plantes d'ornements en bordure de parcelle. En effet, Foresta, exposé au soleil, aux embruns, battu par les vents et avec des dénivelés à 68 %, est un espace fortement contraint.
- L'inventaire relève toutefois un potentiel important, notamment dans le cadre de la lutte contre le changement climatique, avec une mosaïque d'habitats très diversifiés (masses d'eau temporaires, zones boisées, prairies sèches, garrigue, zones rudérales et paysages jardinés). Le site accueille aussi une flore spécifique parfaitement adaptée à ce milieu urbain extrême.



## CONTACT



Coulée Verte Grand Littoral 13015 Marseille  
<http://parcforesta.org/>



Contact : [foresta@yeswecamp.org](mailto:foresta@yeswecamp.org)  
[@parcforesta](https://www.instagram.com/parcforesta)

Parc ouvert - accès depuis le centre commercial Grand Littoral ou par le Boulevard d'Hanoi.

# INITIATIVES

## La Friche de l'Escalette



*Quand la nature s'adapte aux cycles de notre économie : déclin industriel, activités informelles et renouveau*

### LA FRICHE DE L'ESCALETTE, EN QUELQUES MOTS

Dans le Parc national des Calanques, sur les ruines d'une ancienne usine de plomb, la Friche de l'Escalette est le témoin du patrimoine industriel des Calanques et de la ville. Laissée à l'abandon pendant des décennies, cette friche avec ses airs de temples oubliés d'Angkor commence à être connue du grand public.

### HISTORIQUE DU SITE

Des huit usines des calanques de Marseille du XIXe siècle, il ne reste aujourd'hui dans les esprits que des terres polluées. Installées à proximité des calanques de Saména et de l'Escalette, ces usines étaient idéalement situées à proximité de la mer pour faire venir les matières premières par bateau et exposées au mistral pour faciliter l'évacuation des pollutions loin de la ville. Délaissé après le départ des derniers exploitants de l'usine, le site de l'Escalette a récemment été acheté par le galeriste Eric Touchaleaume qui rêve d'en faire un parc de sculptures légères. Pendant des mois et des mois, les propriétaires ont nettoyé le site pour effacer les traces des usages postérieurs à l'usine de plomb : casse automobile, déchetterie, proxénétisme. Depuis 2 ans, le site accueille des expositions pendant la période estivale.

### DATES CLES

2011-2018

2011  
Rachat de la friche  
par la SCI familiale

2011-2016  
Remise en état du site

2017  
Première exposition  
grand public





## **PORTAGE**

Propriétaire et gestionnaire du site : SCI familiale

## **CARACTÈRE INNOVANT**

Une initiative privée

Avec un terrain ayant été utilisé comme décharge et devenu un lieu de refuge pour les personnes éloignées de la société, plus d'un auraient baissé les bras... Ce n'est pas le cas de la famille Touchaleaume et de leur entourage qui ont pendant des mois travaillé pour remettre en état ce site. Une fois la grande partie des travaux réalisée, un autre chantier s'ouvre, celui des démarches administratives pour dépolluer en partie ce lieu et l'ouvrir dans la mesure du possible au public.

**" Une sensibilité relationnelle entre des œuvres modernistes et un patrimoine industriel constitué de ruines démesurées "**  
Elliot Touchaleaume

## **LE POINT JURIDIQUE ET SANITAIRE**

Sanitaire : Une étude de l'Institut National de Santé de 2007 sur l'évaluation des risques liés à la présence de plomb et d'arsenic sur le littoral sud de Marseille dont la calanque de l'Escalette a conclu que "les jeunes enfants qui résident sur le site de l'Escalette ou fréquentent la plage de Saména encourent un risque sanitaire principalement dû à l'ingestion de terre ou de sable pollué. Les adultes et les enfants sont concernés par la consommation des oursins et des moules contaminés pêchés localement". Des recommandations environnementales et sanitaires ont été préconisées dont la réhabilitation des sites pollués.

Juridique : Les conditions de sécurité ne sont pas réunies pour que le site de la Friche de l'Escalette soit validé « Établissement Recevant du Public » par la commission communale compétente. Actuellement, le site ne peut accueillir du public.

## POINTS FORTS DU PROJET

- Le site exceptionnel est situé au cœur du Parc national des Calanques, avec vue sur mer. Témoin d'un patrimoine industriel remarquable, la structure du site en pierre est dans un bel état de conservation et la végétation, qui au fil des ans a colonisé le site, dévoile subtilement le passé industriel du littoral marseillais.
- Une démarche militante : les propriétaires de la Friche de l'Escalette souhaitent faire connaître l'histoire industrielle de la région et proposer des expositions au grand public. Aux visiteurs de prendre en compte les risques liés à l'histoire de ce site : pollution et chute de pierres.

## DÉFIS A RELEVER

- Les déchets ont été évacués. Reste aujourd'hui une pollution invisible mais bien présente rendant certains endroits inaccessibles au public, et le site déconseillé aux personnes fragiles (femmes enceintes et enfants). A la pollution, s'ajoute les risques d'accidents liés au chute de pierres rendant complexes l'ouverture au public et le classement du site en Établissement Recevant du Public.
- L'ouverture uniquement estivale peut être un frein au développement du projet culturel et à la venue d'expositions.
- Située dans un espace protégé, la Friche de l'Escalette et son projet doivent s'inscrire dans celui du Parc national des Calanques.

## ENJEU BIODIVERSITE

- Cet ancien site industriel concentre des menaces d'érosion de la biodiversité. Par son histoire, la destruction des habitats naturels et la pollution du site ont détruit certains individus. Une nouvelle menace est apparue sur le site ces dernières années avec l'arrivée d'espèces exotiques envahissantes (griffes de sorcière, figuiers de barbarie). Malgré cela, la végétation, type garrigue, prend une part de plus en plus importante sur la friche, et certains sujets, notamment des pins d'Alep et des pistachiers lentisques, sont de belles tailles. Les vestiges de l'usine sont également des gîtes potentiels pour certaines espèces animales menacées comme les reptiles ou les chiroptères. Une nouvelle menace pèse sur ce site avec l'émergence d'espèces exotiques végétales envahissantes telle que l'agave ou le figuier de Barbarie. Les enjeux sont aujourd'hui d'accompagner la reconquête de la végétation tout en surveillant les espèces envahissantes.



### CONTACT



Route des Goudes, impasse de l'Escalette 13008  
Marseille  
[www.friche-escalette.com](http://www.friche-escalette.com)



[contact@friche-escalette.com](mailto:contact@friche-escalette.com)  
[@Friche-De-Lescalette](https://www.instagram.com/Friche-De-Lescalette)

A savoir : la Friche de l'Escalette comporte des zones fortement polluées au plomb. La visite du site est déconseillée aux personnes fragiles, et notamment aux femmes enceintes et jeunes enfants. Selon la météo, le site peut être fermé à tous.

# INITIATIVES

## Le couvent Levat



*Quand un lieu resté 150 ans à l'abri des regards s'ouvre au public et à la culture sous toutes ses formes...*

### LE COUVENT LEVAT, EN QUELQUES MOTS

Quelques mois après le départ des religieuses, le couvent Levat est entré dans une nouvelle ère avec l'arrivée de 90 artistes, artisans et structures culturelles dans les anciennes cellules devenues 41 ateliers d'artistes. Potager, verger et poulailler qui permettaient aux religieuses de vivre de ce qu'elles produisaient ont été repris par une association d'habitants de quartier, trois associations d'insertion et des artistes résidents du Couvent.

### HISTORIQUE DU SITE

A quelques pas de la Friche de la Belle de Mai, les Victimes du Sacré Cœur de Jésus ont vécu sur ce site de plus de 17 000m<sup>2</sup> jusqu'en 2016 en autarcie. C'est la quête d'un lieu plus calme qui a motivé leur installation dans un lieu reculé de Vendée. La ville de Marseille a acquis le lieu début 2017 et a confié pour 3 ans le gardiennage, la sécurité et son entretien à l'association Juxtapoz. En échange, l'association a carte blanche pour faire vivre son projet et faire de ce lieu un nouveau pôle culturel à Marseille.

Juxtapoz est en train de développer un mode d'occupation original pour faciliter la création artistique à Marseille. Pendant 2 ans, l'association a ouvert et animé le site de l'école Saint-Thomas d'Aquin en accueillant des artistes en résidence. Fort de cette expérience réussie, c'est la ville de Marseille qui teste cette formule lui permettant d'ouvrir le jardin du couvent au public tout en limitant les frais liés au gardiennage.

### DATES CLÉES

2016-2018





## PORTAGE

Propriétaire du site : Ville de Marseille  
Gestionnaire du site : Juxtapoz  
Particularité : Comité de gestion pour le jardin regroupant aménageurs, associations de quartier, paysagistes et représentants de la ville.

## CHIFFRES CLÉS

35 000

€ de travaux financés  
par Juxtapoz

4,5

Emplois ETP créés

1,7

Hectare



## CARACTÈRE INNOVANT

### Une adresse, deux lieux

Avec d'un côté, le couvent qui accueille les artistes, leurs créations et quelques bureaux, le calme est recherché plus que le regard des curieux. De l'autre côté, le jardin qui en quelques mois a été adopté par les habitants pour se détendre, jardiner ou échanger autour des œuvres de la première exposition du Couvent « Emancipation ».

### Une gouvernance spécifique au jardin

Le jardin du couvent est géré par un comité mis en place par la Mairie et regroupant des aménageurs, associations de quartier, paysagistes et représentants de la ville. Ce comité gère les appels à initiatives pour cultiver ou fleurir le jardin, sélectionne les projets et accompagne les porteurs.

**"Une occupation et des projets qui visent à dessiner le futur du quartier et du couvent. "**

## LE POINT JURIDIQUE ET SANITAIRE

Juridique : Terrain acquis par la ville de Marseille dans le cadre d'un projet de réhabilitation de grande ampleur des quartiers de la Gare Saint-Charles et de la Belle de Mai. Il est mis à disposition de l'association Juxtapoz pour le faire vivre le temps de la concertation.

Sanitaire : Le site de par son histoire ne fait pas l'objet d'une surveillance particulière.

## POINTS FORTS DU PROJET

- Une association reconnue dans le milieu artistique qui répond à une véritable attente des artistes marseillais : en quelques jours, les 41 ateliers ont trouvé preneurs.
- Un modèle économique, fondé sur la location d'espaces de travail, qui a déjà fait ses preuves et qui permet à l'association d'assurer la gestion du lieu et la sécurité.
- Une association qui a déjà expérimenté l'occupation temporaire de lieu. Dans le cas de l'ancienne Ecole Saint-Thomas d'Aquin, aux termes des 2 ans, Juxtapoz a rendu les clés pour laisser place à une opération visant à transformer les lieux en logement.

## DÉFIS A RELEVER

- L'investissement nécessaire pour réaliser les travaux de remise en état et d'aménagement, ainsi que les démarches administratives pour ouvrir le lieu au public (demande pour devenir un Établissement Recevant du Public) rapportés à la durée de 3 ans du bail peuvent être un frein pour la structure en charge de la gestion.
- Inscrire le projet dans une démarche respectueuse de l'environnement avec les artistes en résidence et les habitants. La mise en place d'un compost partagé est un premier pas en ce sens.
- La transition : le site est mis à disposition par la ville de Marseille pendant le temps de la concertation publique sur l'avenir du site du couvent, et plus largement des quartiers de la gare Saint-Charles et de la Belle de Mai pour initier le renouveau du quartier. Aux termes de la concertation, un projet pérenne doit voir le jour.

## ENJEU BIODIVERSITE

A proximité de la Gare Saint-Charles, le couvent est un îlot vert dans un ancien quartier industriel et ouvrier. Les espèces végétales sont très communes et ont pour vocation directe ou indirecte de fournir aux pensionnaires du couvent des plantes comestibles, médicinales ou pour l'élevage. Ces plantes servent également de refuge et de nourriture à la biodiversité animale urbaine ordinaire (arthropodes, oiseaux, batraciens et reptiles).

Favoriser la biodiversité en conservant ou en aménageant des refuges pour la faune auxiliaire et conserver cet îlot de biodiversité en créant de nouveaux habitats, notamment pour les chiroptères et les oiseaux, sont les principaux enjeux du jardin Levat.



## CONTACT



52 rue Levat, 13003 Marseille  
[www.atelier-juxtapoz.fr](http://www.atelier-juxtapoz.fr)



[asso.juxtapoz@gmail.com](mailto:asso.juxtapoz@gmail.com)

A savoir : les horaires d'ouverture du Jardin Levat varient en fonction des expositions et des saisons. Le site Internet précise chaque mois les jours et créneaux d'ouverture : [www.atelier-juxtapoz.fr](http://www.atelier-juxtapoz.fr)

# INITIATIVES

## Le Talus



*Transformer un site délaissé en un nouveau lieu de vie : un pari osé*

### LE TALUS, EN QUELQUES MOTS

L'association Heko Permaculture poursuit un objectif : rapprocher les lieux de production agricole de ceux de consommation. Pour y parvenir, créer un site multi-activités d'innovation et de découverte de l'agriculture urbaine était un bon moyen de faire connaître son approche et mobiliser. Avec l'ouverture de la rocade autoroutière, L2, un site jusqu'alors utilisé pour le stockage du matériel devenait disponible... Le projet Le Talus est lancé !

### HISTORIQUE DU SITE

Le quartier de Saint-Jean du Désert, qui était largement agricole il y a encore 50 ans, a subi de profondes transformations avec la construction de la L2, de résidences de logements tel que la Parette (18 000 habitants), l'installation d'entreprises diverses et enfin la construction de la ligne de tram T1. Les terrains du projet Le Talus ont successivement été une ferme, une entreprise de tuilerie, une base de chantier, une décharge de construction avant de devenir sous l'impulsion de Heko Permaculture, un site d'agriculture urbaine.

### DATES ET CHIFFRES CLÉS

2018



**Avril 2018**  
Mise à disposition  
du terrain par  
l'Etat

**Avril-septembre 2018**  
Terrassement,  
amendement,  
viabilisation et  
aménagement

**Automne 2018**  
Lancement de la  
production de  
mesclun, plantation  
des haies fruitières

600

tonnes de matière organique amenées  
sur le site

1

hectare



## PORTAGE

Propriétaire du site : Etat

Gestionnaire du site : Heko Permaculture pendant 26 ans

Partenaires techniques : Arènes, association spécialisée dans l'animation de démarches participatives et de concertation, Institut ASTREDHOR, appui technique pour la végétalisation et les activités horticoles, AGROOF société coopérative et participative spécialisée en agroforesterie, l'ARDEPI, association régionale pour la maîtrise des irrigations.

Partenariat académique : Aix Marseille Université.

## CARACTÈRE INNOVANT

La volonté de créer un site multi-activités avec un modèle économique propre

Production de mesclun pour des restaurateurs de la ville, visites pédagogiques pour les habitants et leurs enfants, formations en agroécologie pour tous : le projet imaginé par Heko Permaculture se veut le plus complet possible pour répondre aux attentes et besoins du plus grand nombre et en recherchant pour chacun de ces microprojets un équilibre économique.

Lutter contre la pollution et agir pour rétablir la qualité de vie

Ce projet est aussi développé pour faire diminuer le taux de pollution dans la zone et contribuer à recréer des espaces de biodiversité pour accueillir la faune et la flore ou lutter contre les îlots de chaleur. Il se veut aussi terrain d'expérimentation pour la recherche avec l'étude de la culture sur des sols importés très carbonés ou encore l'étude d'impacts de particules fines dans les plantes ; et pour les citoyens avec des chantiers participatifs et une co-gestion citoyenne.

## LE POINT JURIDIQUE ET SANITAIRE

Sanitaire : Des analyses physicochimiques, microbiologiques et des tests de pollution aux métaux lourds et hydrocarbures ont révélé une absence de pollution lourde dans les couches supérieures. Avant de lancer la production, le sol a été terrassé, trié et amendé de 600 tonnes de matières organiques extérieures (broyat et compost). De nouvelles analyses et un suivi lors du lancement de la production sont prévus. Des chercheurs de l'Institut Méditerranéen de Biodiversité et d'Ecologie (IMBE), du Laboratoire Population Environnement et Développement (LPED), de l'Institut de Recherche pour le Développement (IRD) et de l'Université d'Aix Marseille (AMU) sont associés à ce projet.

Juridique : Le terrain a été mis à disposition par l'État pour une durée de 26 ans afin de valoriser les terrains délaissés issus de la construction de l'autoroute durant la période de maintenance par la Société de la Rocade L2 (SRL2).

## POINTS FORTS DU PROJET

- Inscription du projet dans celui plus large du futur parc du couvert du quartier de la Parette pour lequel sont attendus, en plus de la réalisation de jardins familiaux et de voies cyclables, un skatepark, une trame arborée et des espaces de détente.
- Un projet "multi-activités" où les habitants du quartier, les jardiniers, les familles, les jeunes, les scolaires pourront participer à différentes activités : compostage collectif, location de bacs potagers, poulailler participatif, rucher pédagogique, pépinière d'aromatiques ou encore espace buvette et restauration végétale.

## DÉFIS A RELEVER

- Dépasser les a priori, expérimenter et contribuer à la recherche scientifique, en faisant le pari de cultiver sur d'anciens sites abandonnés et à proximité immédiate d'une autoroute urbaine.
- Mobiliser les citoyens, faire participer les acteurs associatifs et économiques pour pérenniser ce projet et en faire un véritable nouveau lieu de vie.
- Atteindre une équilibre économique après 3 années d'activité.

" Si on arrive à prouver qu'il est possible de transformer une décharge en ferme urbaine bio, ça ouvre de nouvelles perspectives en matière de développement urbain en France tout autour de la méditerranée"

Valentin Charvet – Cofondateur du projet LeTalus "

## ENJEU BIODIVERSITE

Un premier recensement a été effectué en janvier 2018 et a permis d'identifier une trentaine de plantes (avant travaux). Ces plantes, dites rudérales, habituées à pousser sur les sols remaniés sont très fréquentes dans la région. Certaines peuvent être consommées, notamment la fausse roquette (*Diptotaxis erucoïdes*) ou la patience violon (*Rumex pulcher*). La faune en revanche était plutôt rare.

Certains des aménagements prévus dans le cadre du projet, notamment une mare et des haies fruitières diversifiées, pourraient être favorables au retour de la biodiversité. Faire connaître et valoriser les espèces comestibles déjà présentes sur le site en organisant des sorties découverte est un des enjeux de préservation et de reconquête de la biodiversité pour ce site.



### CONTACT



603 rue Saint-Pierre, 13012 Marseille  
[www.LETALUS.com](http://www.LETALUS.com)



[vc@heko.farm](mailto:vc@heko.farm)  
[@leTalusMarseille](https://www.instagram.com/leTalusMarseille)

Jour d'ouverture au public : mardi.



# INITIATIVES

## La cascade des Aygalades

*Sortir de l'oubli un lieu de détente apprécié au XIXe siècle*

### LA CASCADE DES AYGALADES, EN QUELQUES MOTS

Réhabiliter une cascade située en plein cœur de Marseille et la valoriser pour les habitants : ce projet est porté par l'Association pour la Cité des Arts de la Rue (ApCAR) depuis bientôt 20 ans. Ce projet à caractère social et environnemental regroupe réflexions collectives et chantiers d'insertion en vue d'un réaménagement du site pour une ouverture pérenne. Une dynamique qui prend de l'ampleur avec le projet d'EuroMed2 de créer une trame verte et bleue, dont le premier tronçon irait du Parc Billoux à la mer.

### HISTORIQUE DU SITE

Lieu appréciée de la bourgeoisie marseillaise au XIXème siècle, le ruisseau des Aygalades et la cascade se trouvaient sur les terres du château des Aygalades qui a été démoli lors de la construction de l'Autoroute A7. Si étymologiquement, « Aygalades » signifie eaux abondantes, la qualité des eaux n'a cessé de se dégrader pendant plusieurs décennies. En effet, l'utilisation intense de l'eau par les industries situées en amont du ruisseau et leurs rejets ont nuit à la qualité des eaux. A cela s'ajoute, les nombreux déchets charriés par le ruisseau. Des actions de dépollution et de renaturalisation des Aygalades ont été inscrites dans le contrat de baie de la métropole.

### DATES CLÉES

1999-2018

**1999**  
Acquisition du site par la ville de Marseille

**Années 2000**  
Redécouverte de la cascade et premières études pour ouvrir le site au public

**2013**  
Inauguration de La Cité des Arts de la Rue

**2014**  
Début des Ateliers Chantiers Insertion pour la réhabilitation de la cascade

**Depuis 2016**  
Visite commentée du site de la cascade et création d'un jardin avec différentes espèces méditerranéennes.



## PORTAGE

Propriétaire du site : Ville de Marseille  
Gestionnaire du site : Association pour la Cité des Arts de la Rue (ApCAR).  
Partenaires techniques : Bureau des Guides, CFPPA Valabre.

## CHIFFRES CLÉS

2000 Année de "redécouverte" de la cascade

10 Personnes en chantier d'insertion à l'année

2 Hectares



## CARACTÈRE INNOVANT

### La renaturation d'un site dégradé

Ce site a été complètement délaissé pendant plus de 50 ans. Suite à sa "redécouverte", des opérations de déblayage et d'enlèvement de déchets (notamment des pneus) ont du être menées afin que la nature puisse reprendre plus rapidement position dans ce site.

### Des parcours d'insertion inédits

Les travaux d'aménagement de la cascade des Aygalades sont encadrés par l'Association pour la Cité des Arts de la Rue (ApCAR) et réalisés par les « cascadeurs », nom donné aux travailleurs en insertion, en partenariat avec l'EPIDE (Établissement Pour l'Insertion Dans l'Emploi). Ainsi, une dizaine de personnes œuvre toute l'année sur ce projet de réhabilitation. L'objectif est de proposer à chacun un parcours d'insertion alliant production technique et ouverture culturelle.

## LE POINT JURIDIQUE ET SANITAIRE

**Sanitaire :** Le projet vise à rendre de nouveau accessible le site de la cascade aux habitants du quartier et aux Marseillais (découverte de la cascade, des jardins). Il n'est pas envisagé de faire de la cascade un lieu de baignade. Pour la réouverture du site au public, des analyses de sols et des plantes ont été réalisées ainsi que des études sur les différents aménagements du site.

**Juridique :** L'Association pour la Cité des Arts de la Rue (ApCAR) coordonne et gère les usages collectifs du site. L'association assure l'interface avec la ville, propriétaire du site. La Convention d'occupation du site a été signée pour 3 ans.

## POINTS FORTS DU PROJET

- La signature d'un contrat de milieu qui permet de prendre en compte les enjeux environnementaux du site.
- L'impact du projet sur le développement local et le rayonnement du site à l'échelle du quartier.

## DÉFIS A RELEVER

- Inscrire le projet dans une démarche de progrès : prise en compte des espèces végétales à privilégier et être accompagné sur les analyses de plantes à réaliser.
- Obtenir la labellisation Ecojardin du site.
- Améliorer la qualité du milieu aquatique.

" Habitants et artistes, associations et élus ont collectivement œuvré ces dernières années à redonner progressivement à ce site une existence patrimoniale et un imaginaire collectif. "

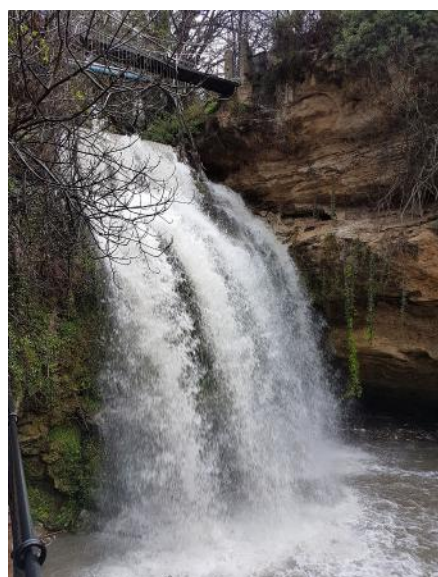
Claude Carbonell, Collectif Associations Huveaune, association Chantepierre

## ENJEU BIODIVERSITE

La rareté des cours d'eau au cœur de Marseille font de ce milieu humide, dans une région très sèche, une oasis inattendue. Tant par la flore que par la faune, cet endroit se démarque des collines environnantes par les différentes espèces végétales que l'on peut trouver sur le site : espèces typiques des ripisylves (forêt de bord de rivière) méditerranéennes avec notamment du cornouiller sanguin, des frênes, des ormes ainsi que toutes les espèces inféodées aux cours d'eau comme des carex. L'ambiance générale qui règne dans ce lieu est également très particulière et donne une grande impression de tranquillité et de fraîcheur.

Les aménagements réalisés par les chantiers d'insertion du site sont également favorables à la biodiversité grâce aux habitats créés et le jardin créé (plantes aromatiques, médicinales).

Sur ce site, le développement d'espèces invasives, et notamment du robinier faux-acacia et de l'ailanthe sont à surveiller.



## CONTACT



225 avenue des Aygalades, 13015 Marseille  
[www.lacitedesartsdelarue.net](http://www.lacitedesartsdelarue.net)



[info@lacitedesartsdelarue.net](mailto:info@lacitedesartsdelarue.net)

Actuellement le site est ouvert tous les dimanches matin, la découverte de la Cascade se fait sur réservation par mail : [info@lacitedesartsdelarue.net](mailto:info@lacitedesartsdelarue.net)  
Accessibilité handicapé : Seule la partie haute des aménagements est accessible.



# BOITE A OUTILS

*De l'initiative individuelle à un projet collectif, comment soutenir la réappropriation de la nature en ville par les citoyens et acteurs locaux ?*

**Cette partie vise à aider les collectivités et les établissements publics à faciliter la réappropriation d'espaces délaissés ou en attente d'aménagement à venir, en prenant en compte le respect de la biodiversité locale. Une démarche en 7 étapes est proposée pour agir et faire face aux doutes et difficultés.**

## A SAVOIR

Pour toute information relative à la gestion ou à l'acquisition de friche, voir le guide pratique publié par la Métropole de Lille en 2011, Guides des friches industrielles – Gestion et régénération [8]. Les questions de sécurisation des sites, de gestion de la pollution des sols ou encore la responsabilité du Maire en cas d'accident y sont détaillées.

### 1. IDENTIFIER DES TERRAINS POTENTIELS

**Petits ou grands, dent creuse au milieu d'un quartier dense, terrain laissé en friche dans un grand projet, anciens délaissés industriels, agricoles ou d'infrastructure, propriétés de la collectivité ou d'entreprises : les sites potentiels restent nombreux dans les villes et en périphérie.**

En préalable, deux outils permettent d'avoir une bonne visibilité des espaces délaissés : les inventaires historiques régionaux et les inventaires historiques urbains réalisés par les collectivités [9]. En complément, des échanges réguliers entre les services de la collectivité (service foncier, développement économique, habitat...), et un réseau d'acteurs comprenant des agences de développement et d'urbanisme, des associations doivent permettre d'identifier des terrains potentiels [10].

Dans les villes, les principaux propriétaires de foncier sont les acteurs publics. A Marseille, selon l'étude réalisée par l'Association des communautés urbaines de France, « 60% du foncier bâti et non bâti est détenu par des propriétaires publics (collectivités des divers échelons, Port autonome, SNCF, ONF, armée, etc.). » [11] :

- Les villes et les établissements publics, et notamment les HLM, disposent d'espaces délaissés ou non mis en valeur. Depuis 2010, la ville de Marseille encourage la création de jardins partagés sur des espaces délaissés du domaine public. La « Charte des jardins partagés de Marseille » précise que ces mises à dispositions ont un « caractère précaire » et que la collectivité peut récupérer si cela est nécessaire l'espace. Ce type de démarche peut être dupliqué pour la création de mobiliers transitoires ou de lieux de sensibilisation éphémère.
- De plus en plus, dans le cadre de projets d'aménagement de grande ampleur, l'utilisation temporaire d'espaces est facilitée pendant la période de définition du projet ou de réalisation des travaux. En effet, dans le cas de projets s'étendant pendant 10 ou 15 ans, la mise en place de projets transitoires permet de faciliter l'acceptation des travaux par les riverains, voire initier le renouveau du quartier en l'ouvrant à de nouveaux publics.
- Une grande partie de ces projets d'aménagement concerne des sites urbains ayant accueilli par le passé des activités industrielles. Tout comme les projets d'aménagements durables, les projets transitoires devront être conformes à la norme NF X 31-620 [12].

### **Etablissement Public Euroméditerranée (EPAEM) et urbanisme transitoire**

Depuis 1995, le programme Euroméditerranée, piloté par l'État et les collectivités territoriales, repense et réaménage la ville. La SCOP Le Sens de la Ville accompagne l'Etablissement Public Euroméditerranée (EPAEM) dans le déploiement d'une stratégie d'urbanisme transitoire, baptisée MOVE pour Massilia Open Village Experience. Cette démarche vise notamment à « faire émerger des activités pionnières à même d'essaimer dans le projet urbain », « contribuer, si l'activité développée le permet, à restaurer et établir un lien social avec les quartiers et les habitants déjà sur place, en offrant services, actions de proximité, activation, lieux de formation, prenant pleinement en compte le profil social et économique de ces habitants », enfin la « création artistique, l'existence d'une programmation ouverte sur le quartier et, plus largement les dimensions culturelles des projets proposés seront des outils de rayonnement de l'Extension et contribueront à en faire un territoire de destination. » [13].

Dans cet objectif, un appel à projets a été lancé en octobre 2018 pour développer des projets transitoires sur différents sites du projet urbain.



- Les communes peuvent aussi solliciter ou être sollicitées par des propriétaires fonciers. C'est le cas par exemple de la ville de Paris qui favorise la mise en valeur des terrains de la petite ceinture, propriété de la SNCF Réseau, depuis 2006 avec la signature d'un premier protocole cadre, renouvelé en 2015 [14]. Ce protocole vise à « préserver un espace de respiration et une zone naturelle en plein Paris, caractérisé par une végétation sauvage spontanée, typique des friches urbaines ou d'infrastructures linéaires (...). Pour autant, au fil des années, la petite ceinture a subi diverses dégradations du fait d'intrusion, d'actes de vandalisme, décharges sauvages qui nuisent à sa préservation et à la qualité de ces espaces ». Le protocole vise donc à définir les projets d'aménagements locaux permanents ou temporaires sur ces emprises, tout en conservant le rôle de « trame verte » de la petite ceinture.

### **La gestion des sites à responsables défaillants**

En cas de pollution, l'obligation de remise en état du site est de la responsabilité :

- De l'ancien exploitant de l'installation classée ou de son ayant droit.
- Si la pollution du sol ne résulte pas de l'exploitation, du producteur ou du détenteur des déchets.
- En l'absence de responsable, la responsabilité du propriétaire de l'assise foncière peut être engagée, s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution.
- Le Maire peut imposer, au titre de ses pouvoirs de police, la remise en état du site.

La Loi Alur (Accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 a introduit la possibilité de faire porter la dépollution en partie à un « tiers intéressé ». Cette modification permet de faciliter la réalisation de projet porté par des promoteurs immobiliers sur d'anciens délaissés et notamment des friches industrielles, en transférant l'obligation de remise en état du site à ce dernier.

Avant tout nouvel usage du site, le maire doit s'assurer que le site a bien été dépollué.

## **2. ÉVALUER LES RISQUES LIÉS À L'HISTOIRE ET À LA PHYSIONOMIE DU SITE**

**Une fois le site identifié, l'étude de l'histoire du site, ses usages au fil des ans permet une première évaluation des risques et des usages possibles.**

Avant tout projet d'aménagement permanent ou temporaire, la priorité est d'établir le degré de pollution du site et s'il relève de la méthodologie nationale des sites et sols pollués qui est une politique de gestion des risques suivant l'usage des milieux définie par le Ministère de la Transition écologique et solidaire [15]. Sont concernés par cette méthodologie tous les sites ayant accueilli des activités industrielles, de services (zones de stockage, décharges...) ou d'épandage des effluents ou de déchets. En cas de doute ou de pollutions avérées, des offres d'accompagnement ont été formalisées et normalisées pour aider les propriétaires de terrain dans leur démarche de réhabilitation d'un site. Il est à noter que « les modalités de suppression des pollutions seront définies au cas par cas, compte tenu des techniques disponibles et de leurs coûts économiques. Le maintien de pollution résiduelle sur un site est lié à sa compatibilité avec l'usage retenu (industriel, résidentiel, ...) et, si nécessaire, assorti de conditions de maîtrise de leur impact sanitaire ou environnemental. » [16]. Une circulaire du 8 février 2007 déconseille l'implantation d'établissements accueillant des enfants sur d'anciennes friches industrielles.

Si le site ne relève pas de la méthodologie nationale des sites et sols pollués, la recherche de substances polluantes par la réalisation de prélèvements ciblés (principalement métaux lourds, hydrocarbures et huiles minérales) permet de rassurer sur les usages futurs d'un site. Un sol pollué présente différents types de risques environnementaux qui empêchent certains usages, dont la création de jeux pour enfants pour éviter le contact de l'utilisateur avec les polluants du sol ou la culture à des fins alimentaires pour éviter la réintroduction de polluants dans la chaîne alimentaire. Ainsi, dans le cadre de la Charte des Jardins partagés, la Ville de Marseille propose aux Jardiniers de réaliser des analyses de sols. Cette précaution peut être étendue aux jardins pédagogiques et parcs accueillant du public.

### 3. ANALYSER L'ENVIRONNEMENT ET PRÉ-IDENTIFIER UN BESOIN

**L'objectif de cette étape est de contextualiser le projet d'aménagement transitoire dans son environnement. Différents critères sont à prendre en compte, parmi lesquels l'accessibilité du site, notamment en transports en commun, l'histoire du quartier, les projets d'aménagement en cours ou encore les liens avec des stratégies ou politiques locales (favoriser la nature en ville par exemple).**



On note à ce sujet que parmi les projets présentés ci-dessus, plusieurs s'inscrivent dans des contextes d'aménagement plus larges :

- Le Talus dont les abords ont déjà fait l'objet d'un aménagement avec la réalisation de jardins familiaux et à venir avec la création d'un skate park et la continuité de la piste cyclable.
- Le couvent Levat qui s'intègre dans le projet urbain « Quartiers libres – Saint-Charles / Belle de Mai »
- Le projet en cours autour de la Cascade des Ayalades s'inscrit dans le projet et plus spécifiquement de la requalification du site du Canet dont l'objectif est de constituer une trame verte et bleue depuis les massifs de l'Etoile jusqu'au rivage avec la réhabilitation des parcs des Ayalades et François Billoux et du ruisseau [17].

Les usages possibles des espaces délaissés seront déterminés en prenant en compte différents facteurs. Le projet développé, ou un de ces volets, doit également répondre à un besoin du territoire pour avoir le plus de chances de réussir. Le besoin peut avoir été identifié par la collectivité ou par des porteurs de projets. Les attentes peuvent être propres aux quartiers (requalification d'une zone de passage en parc métropolitain dans le cas de Foresta) ou à la ville (besoin récurrent à Marseille d'ateliers d'artistes ou d'espaces de travail à coût réduit).

Le besoin peut être identifié par les élus et services de la ville ou par les porteurs de projets. L'analyse des projets transitoires réalisés ou en cours de réalisation en Ile-de-France par Cécile Diguët a permis de mettre en évidence des besoins sociaux récurrents autour de ces thématiques :

- Habitats alternatifs ou habitats d'urgence
- Espace de travail partagé
- Projet d'énergie citoyenne
- Réemploi de matières, ressourcerie
- Agriculture urbaine
- Lieux de création artistique et exposition
- Lieux de convivialité : mobilier transitoire, bar éphémère.

La pré-identification du besoin et donc de l'usage futur du site délaissé permet d'anticiper les analyses à réaliser. En effet, un site à vocation agricole ou accueillant des enfants nécessitera davantage de contrôles et suivis, notamment sanitaires, qu'un site à vocation culturelle. Toute création de parc ou d'espace de sociabilité ouverts à tous peut attirer un public plus large que celui du quartier. L'usage à venir du site préfigure donc aussi du travail de concertation à mener.

Dans le cadre d'un projet urbain de grande envergure, la collectivité pourra avoir intérêt à trouver un équilibre entre des projets ambitieux et d'autres plus simples (transitoires ou non) pouvant aboutir plus rapidement. Cette nouvelle utilisation du site peut apporter une réponse aux collectivités souhaitant préserver ou dynamiser un espace voire un quartier d'un point de vue économique, social ou environnemental.

#### 4. CADRER UN PROJET ET UN MODE GESTION

### EVALUER ET FACILITER LE CHANGEMENT D'AFFECTATION DE TERRAIN : RÉGLEMENTATION D'URBANISME ET RECONVERSION D'ESPACES DÉLAISSÉS

Les espaces délaissés avaient un usage ; l'émergence d'un projet sur le site peut nécessiter de changer l'affectation du terrain. Ce nouvel usage doit correspondre au site. En effet, « en France de manière générale, le risque lié aux sites pollués est géré en fonction des usages prévus et non du niveau de pollution intrinsèque. La loi du 30 juillet 2003 prévoit que la remise en état du site est déterminée par l'usage futur des terrains » [18]. Ainsi, c'est l'étude de l'environnement urbain et les résultats des analyses qui permettront de déterminer les nouveaux usages possibles : les principales restrictions concernent les projets éducatifs ou agricoles en pleine terre sur d'anciennes friches industrielles ou décharges. Que le site relève du domaine public ou privé, le changement d'usage devra faire l'objet d'une demande et d'une étude de l'administration (permis de construire ou déclaration préalable).



Actuellement, les projets d'urbanisme transitoire ne font pas l'objet d'une réglementation spécifique ou d'un régime dérogatoire. Ils doivent donc s'inscrire dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) [19]. Toutefois, les communes ont la possibilité de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée de leur PLU pour favoriser les reconversions de sites. En effet, selon les villes, les friches et espaces délaissés représentent une part substantielle du foncier mutable et donc une possibilité de reconstruire la ville sur la ville plutôt que de l'étendre. C'est la raison pour laquelle des villes comme Roanne ou Valenciennes ont choisi de faire évoluer leur PLU [20] pour faciliter la reconquête de ces terres en friche.

**En savoir plus :** Céline Chabot, *L'urbanisme transitoire : une réponse à de nouveaux usages*, 15 mai 2018, L'Union Sociale pour l'Habitat.



# LA TEMPORALITÉ DE L'OCCUPATION DU SITE : PÉRENNE OU TEMPORAIRE ?

Les occupations pérennes ne sont possibles que sur des terrains privés. Sur les sites des collectivités ou d'un établissement public, les occupations seront donc nécessairement temporaires.



Le site appartenant à la collectivité ou à un établissement public peut relever du domaine public ou du domaine privé :

- Si le site relève du domaine public, en raison des principes d'imprescriptibilité et d'inaliénabilité du domaine public, seule une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) peut être délivrée. La convention précise la durée d'occupation. A noter, le bénéficiaire ne peut à aucun moment se prévaloir d'un quelconque droit au renouvellement (CE 23 mars 2005 Société SAN LUIS, n° 271507) [21].
- Si le site relève du domaine privé, principalement 3 types de contrats seront proposés : un bail dérogatoire de 3 ans, une convention d'occupation précaire ou un prêt d'usage.

Le contrat et sa durée impactent le projet et sa nature : si un projet à vocation culturelle ou la création d'espace de coworking peut être viable en 3 ans, un projet agricole nécessite au moins 8 années de mise à disposition du terrain. Il est à « noter que si le bien est utilisé à usage agricole, un préavis d'un an au moins sera nécessaire à la fin de concession de manière, entre autres, à laisser la saison de culture de réaliser. » [22].



# ÉVALUER LE COÛT DES TRAVAUX ET DÉFINIR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

L'installation d'un projet même temporaire sur un espace délaissé implique des coûts, notamment en cas de changement d'usage d'un lieu ou de son ouverture au public. Que ce soit un porteur de projet qui démarche la collectivité ou une collectivité qui est à la recherche de porteurs de projets pour dynamiser des sites, le coût des travaux nécessaires à l'ouverture et le maître d'ouvrage devront être pris en compte. En effet, selon la taille des sites et leurs précédents usages, les travaux peuvent être élevés (entre quelques milliers d'euros et plusieurs centaines) et la durée de retour sur investissement courte. Il est de la responsabilité de la collectivité de s'assurer que les travaux soient réalisés dans le respect des normes en vigueur.

L'appel à projet ou la convention qui lie les deux parties précisera les conditions de mise à disposition. L'appel à projets de la ville de Paris pour l'occupation d'un local d'activités à usage de coworking étudiants - entrepreneurs dit "Gare de Vaugirard" prévoit ainsi que : "Le futur sous-occupant prendra l'espace concédé dans l'état où il se trouve, sans aucun recours possible contre la Ville de Paris et sans que celle-ci puisse être astreinte, pendant toute la durée de la convention, à exécuter des réparations ou travaux".



## AIDES MOBILISABLES PAR LA COLLECTIVITÉ

Les aides mobilisables par la collectivité pour soutenir ce type de projet dépendent de fonds spécifiques et ponctuels.

- Entre 2010 et 2017, l'ADEME a financé dans le cadre d'appel à projets des travaux de dépollution pour la reconversion de friches urbaines polluées [23].
- Pour financer des espaces de coworking, un plan de 110 millions d'euros a été annoncé le 19 septembre 2018 par le Secrétaire d'Etat au Numérique [24].
- Le Programme national pour l'alimentation permet notamment de financer des projets agricoles innovants [25].

### **Intérêts économiques des collectivités à vitaliser les espaces délaissés**

De nombreux porteurs de projets assurent des missions de gardiennage en échange de la mise à disposition des lieux. Ce service présente un intérêt certain pour les collectivités qui économisent sur ce poste de dépense. Néanmoins, cette mission de gardiennage par les gestionnaires de sites n'appelle pas à être systématisée et doit être étudiée en fonction des sites et des gestionnaires.

Le développement de projets même éphémères permet d'animer la vie de quartier : en proposant des lieux de sociabilité ou des espaces verts dans des quartiers où ils sont peu nombreux, en évitant la dégradation d'un site suite au départ des précédents gestionnaires ou encore en testant de nouveaux usages dans le cadre d'un projet urbain de grande ampleur.

## 5. CONFIER LA GESTION

**De plus en plus de collectivités et d'établissements publics sont à l'initiative de la conversion d'un site. Pour recruter un (ou plusieurs) gestionnaire, ils diffusent des appels à projets ou appels à manifestation d'intérêt.**

Ces appels selon les commanditaires concernent :

- **Un site précis et un usage :**

Le Crédit Municipal de Paris a ainsi publié un appel à projets en vue de l'occupation temporaire du domaine public pour l'exploitation d'un café éphémère dans la cour Renaudot et les espaces attenants, situés dans l'enceinte du Crédit municipal [26].

- **Un usage et un financement :**

La région Nouvelle Aquitaine a publié un appel à manifestation d'intérêt pour développer les tiers lieux dont un des objectifs est de repérer des lieux potentiels [28].

- **Six sites et un usage :**

La SNCF Immobilier en 2016 a lancé un appel à manifestation d'intérêt pour la création de sites artistiques temporaires [29].

La publication de cet appel est une réponse aux nombreuses sollicitations que reçoit la SNCF pour ouvrir ses friches.



Depuis plusieurs années, un mouvement de professionnalisation des acteurs de la reconversion de sites inoccupés et d'actions transitoires est en cours. Ceci se constate à travers le nombre de réponses reçues par les commanditaires des appels à projets, par l'émergence d'associations reconnues dans ce domaine tant au niveau national (Darwin project, Soukmachines) que local (Yes We Camp ou Juxtapoz). Cette reconnaissance est due autant au respect des conditions d'occupation qu'à la qualité des projets menés.

Autre indicateur de cette dynamique, des agences ou des associations se positionnent comme "facilitateur". Parmi elles, on retrouve le Sens de la ville ou le Plateau urbain. La mission de ces facilitateurs est de faire le lien entre les collectivités (ou les établissements publics) et les porteurs de projets.

Il est à noter que ces appels à projets ou manifestation d'intérêt, ainsi que la professionnalisation d'acteurs dans la réhabilitation de sites délaissés ne doivent pas empêcher la nécessaire concertation et co-construction du projet avec les habitants et les acteurs locaux.

Pour les sites dont les collectivités ou les établissements publics sont propriétaires ou gestionnaires, les outils juridiques à disposition sont principalement :

Site relevant	Outil juridique	Mesures à prendre	Durée	Texte de loi	Jurisprudence	Contrepartie
Domaine public	Autorisation d'Occupation Temporaire en raison du caractère inaliénable et imprescriptible du domaine public	Publicité et mise en concurrence	Définie par contrat Pas de renouvellement	Article CG3P Code général de la propriété des personnes publiques (L 2125-1)	- Cass. Civ. III : 29.4.09 (précarité) - CE 23 mars 2005 Société SAN LUIS, n° 271507 (renouvellement)	Financière ou non si le projet de l'occupant est d'intérêt général
Domaine privé	Bail dérogatoire de 3 ans		Définie par contrat	Article L. 145-5 du Code de commerce		Définie par contrat
	Convention d'occupation temporaire		Définie par contrat	Article L. 145-5-1 du Code de commerce		Définie par contrat
	Prêt à usage		Définie par contrat	Article 1875 et suivant du Code civil		Gratuit, entretien à la charge de l'occupant

- **Pour en savoir plus** : Céline Chabot, L'urbanisme transitoire : une réponse à de nouveaux usages, 15 mai 2018, L'Union Sociale pour l'Habitat et Cécile Diguier, L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?, janvier 2018, IAU Île-de-France.

### Intégrer le projet dans une démarche durable

La collectivité peut poser des conditions de durabilité aux porteurs de projets. Par exemple, en agissant en faveur de biodiversité et en demandant la réalisation d'un inventaire faune et flore en amont des travaux d'aménagement. La participation des projets à des stratégies plus globales comme celles de favoriser la nature en ville ou d'aider à la constitution de corridors écologiques peut également être encouragée.

L'éphémérité du projet peut enfin être considérée en tenant en compte dès leur création de la démontabilité et la réutilisation des structures afin de limiter la production de déchets.

## 6. ACCOMPAGNER LE PROJET ET SON PORTEUR

Une fois le gestionnaire recruté commence une période de transition. En effet, si une des caractéristiques des projets temporaires est la rapidité de déploiement, selon les sites une période de plusieurs mois est nécessaire. En plus des travaux de sécurisation et d'accessibilité, il faut prendre en compte les aléas et imprévus qui peuvent être nombreux sur un ancien délaissé.



Par ailleurs, si le projet est participatif ou co-construit avec les habitants, le temps de concertation avant la réalisation des premières actions visibles peut être long. La durée du bail précaire ou le nombre de renouvellement prévu sera donc déterminant pour la réussite du projet.

## Prendre en compte le modèle économique du projet et son fonctionnement

Les projets transitoires peuvent être très variés (projets agricoles, culturels, espaces partagés de travail, lieux d'animation, etc.). Les modèles économiques des différents projets le sont aussi : activités lucratives ou non, actions subventionnées ou non. Il est à noter que sur un même lieu, plusieurs projets avec leur modèle économique propre peuvent cohabiter et s'équilibrer.

Trouver l'équilibre économique des projets transitoires est une difficulté de plus en plus prise en compte. Cependant, chaque modèle économique est à penser en fonction du territoire et des projets. Patrick Levy-Waitz de la Fondation Travailler Autrement et pilote de la mission « Tiers lieux et coworking » prévient en effet qu'« il ne s'agit pas de lancer un plan massif pour uniformiser le déploiement des tiers lieux sur un modèle unique, mais d'accompagner, par des moyens mobilisables de manière souple et efficace, les porteurs de projets en partant de leurs besoins et en leur laissant l'initiative et le temps » [30].

Les collectivités peuvent soutenir ces nouveaux projets en facilitant la coordination et la mise en réseaux des différents acteurs intervenants dans le champ des projets temporaires : région, département, ville, métropole, politique de la ville, Préfecture, acteurs associatifs.

Pour réduire cette période de transition, la collectivité peut anticiper et faciliter les démarches administratives du porteur ou des porteurs de projet. Tout projet même temporaire nécessite en effet des autorisations auprès de différents services communaux ou intercommunaux : services en charge des évènements, de la voirie, des espaces publics, en plus des services liés spécifiquement au projet [31].

Pour ouvrir le lieu au public, le site doit avoir été visité par les services départementaux d'incendie et de secours qui contrôle le niveau de sécurité du site, et reçu l'avis positif de la commission de sécurité municipale. En cas d'accident dans un établissement recevant du public (ERP), la responsabilité du Maire peut être engagée [32].

## 7. FACILITER LA FIN DU PROJET

Les projets temporaires ont par essence une fin. La professionnalisation des porteurs de projets et le caractère légal de l'occupation sont des gages donnés aux propriétaires du terrain qui souhaitent le récupérer pour développer un projet pérenne.

Toutefois, pour faciliter la fin d'un projet, les collectivités peuvent chercher des compromis. Ainsi, devant le succès du site des Grands voisins, la ville de Paris et l'aménageur Paris Batignolles Aménagement ont souhaité que l'occupation du site continue pendant la période des travaux. D'autres lieux peuvent aussi être proposés aux porteurs de projet : cela a été le cas des Jardins d'Alice qui a saisi l'opportunité de faire vivre et animer un nouveau lieu à Montreuil après son départ de Paris.



## RÉFÉRENCES

- [1] <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281191>
- [2] <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3057922?sommaire=2495466>
- [3] Marion Brun, Lucy Vaseux, Denis Martouzet et Francesca Di Pietro, Usages et représentations des délaissés urbains, supports de services écosystémiques culturels en ville, EUE : <https://journals.openedition.org/eue/1906>
- [4] <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/plan-biodiversite>
- [5] Une CPO d'avance : le plan climat de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur.
- [6] [http://opac.invs.sante.fr/doc\\_num.php?explnum\\_id=3590](http://opac.invs.sante.fr/doc_num.php?explnum_id=3590)
- [7] Ville de Marseille, Charte pour la biodiversité urbaine, 2014 et Charte des jardins partagés.
- [8] Métropole de Lille, Guides des friches industrielles – Gestion et régénération, 2011 : <http://www.lillemetropole.fr/files/live/sites/lmceu/files/docs/AMENAGEMENT/guide-frichesindustrielles-LilleMetropole-juin2011.pdf>.
- [9] ID.
- [10] ADEME, Friches urbaines polluées & Développement durable, Connaitre pour agir.
- [11] Communautés Urbaines de France et Caisse d'épargne, Les friches, coeur du renouveau urbain Les communautés urbaines face aux friches : état des lieux et cadre pour agir.
- [12] ID.
- [13] Note du 19 avril 2017 du ministère de l'Environnement sur la thématique des sites et sols pollués, actualisant la méthodologie nationale de gestion de sites et sols pollués issue de la circulaire du 8 février 2007 : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites-et-sols-pollues>
- [14] <https://www.paris.fr/petiteceinture>
- [15] Direction générale de la Prévention des Risques, Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués : <http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/Politique-de-gestion-des-sites-et.html> ; [http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/synthese\\_methodo\\_28082017\\_plaquette.pdf](http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/synthese_methodo_28082017_plaquette.pdf) et <https://www.lne.fr/fr/certification/certificationsites-sols-pollues>
- [16] <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites-et-sols-pollues>
- [17] <https://www.euromediterranee.fr/projets/parc-des-aygalades>
- [18] Métropole de Lille, Guides des friches industrielles – Gestion et régénération, 2011.
- [19] Céline Chabot, L'urbanisme transitoire : une réponse à de nouveaux usages, 15 mai 2018, L'Union Sociale pour l'Habitat.
- [20] Voir les PLU de Saint-Etienne et Valenciennes : [https://www.saint-etienne-metropole.fr/sites/default/files/plulhorme\\_notice-modifsimplin3.pdf](https://www.saint-etienne-metropole.fr/sites/default/files/plulhorme_notice-modifsimplin3.pdf)
- [21] <https://www.lettredesreseaux.com/P-45-678-P1-autorisation-d-occupation-temporaireaot.html>
- [22] <http://www.cerfra.org/articles/qu-est-ce-qu-une-reserve-fonciere-221-1.html>
- [23] <https://appelsaprojets.ademe.fr/aap/FRICHES2017-20>
- [24] Site du Commissariat général à l'égalité des territoires : <http://www.cget.gouv.fr/actualites/letat-s-engage-pour-soutenir-et-acceler-la-dynamique-des-tiers-lieux-dans-les-territoires>
- [25] Appel à projets 2018-2019 du PNA : le cahier des charges <http://agriculture.gouv.fr/appelprojets-2018-2019-du-pna-le-cahier-des-charges>
- [26] <https://www.creditmunicipal.fr/getFile.php?ID=1832>
- [27] [https://www.pantheonsorbonne.fr/fileadmin/Service\\_Vie\\_Etudiante/news/VdP\\_CDC\\_AAP\\_GareDeVaugirard\\_Mars18.pdf](https://www.pantheonsorbonne.fr/fileadmin/Service_Vie_Etudiante/news/VdP_CDC_AAP_GareDeVaugirard_Mars18.pdf)

[28] <https://les-aides.nouvelle-aquitaine.fr/fiche/developper-tiers-lieux/>

[29] [https://www.sncf.com/sncv1/ressources/ami\\_dp\\_050116.pdf](https://www.sncf.com/sncv1/ressources/ami_dp_050116.pdf)

[30] Laetitia Van Eeckhout, « Le phénomène des « tiers lieux » s'impose à l'Etat », Le Monde, 19 septembre 2018.

[https://www.lemonde.fr/economie/article/2018/09/19/le-phenomene-des-tiers-lieux-s-impose-a-letat\\_5357432\\_3234.html](https://www.lemonde.fr/economie/article/2018/09/19/le-phenomene-des-tiers-lieux-s-impose-a-letat_5357432_3234.html)

[31] Le Cabanon Vertical, Les aménagements urbains transitoires, p. 36-37 : [https://issuu.com/cabanonvertical/docs/action\\_transitoire\\_cabanonvertical](https://issuu.com/cabanonvertical/docs/action_transitoire_cabanonvertical)

[32] <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32351>

## BIBLIOGRAPHIE

### Stratégies, plans et chartes

Ministère de la transition écologique et solidaire, Plan Biodiversité : Biodiversité, tous vivants, 2018.  
Région SUD, Plan climat : une CPO d'Avance, 2018.

PLU de Marseille et Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

<http://www.marseilleprovence.fr/index.php/plu/plu-de-la-commune-de-marseille>

Ville de Marseille, Charte pour la biodiversité urbaine, 2014.

Ville de Marseille, Charte des jardins partagés.

### Etudes

ADEME, Friches urbaines polluées & Développement durable, Connaitre pour agir.

Lauren Andres, Reconquête culturo-économique des territoires délaissés: de l'importance du temps de veille et de ses acteurs transitoires, Méditerranée, 114 | 2010, 51-62.

AUCAME Caen Normandie, Les friches : entre contrainte et potentiel de renouvellement urbain, juin 2016.

Marion Brun, Lucy Vaseux, Denis Martouzet et Francesca Di Pietro, Usages et représentations des délaissés urbains, supports de services écosystémiques culturels en ville, EUE :

<https://journals.openedition.org/eue/1906>

Céline Chabot, L'urbanisme transitoire : une réponse à de nouveaux usages, 15 mai 2018, L'Union Sociale pour l'Habitat.

Cécile Diguët, L'urbanisme transitoire : optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?, janvier 2018, Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France : [https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude\\_1427/UrbanismeTransitoire.pdf](https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf)

Communautés Urbaines de France et Caisse d'épargne, Les friches, coeur du renouveau urbain Les communautés urbaines face aux friches : état des lieux et cadre pour agir : <https://docplayer.fr/75140178-Les-friches-coeur-du-renouveau-urbain-les-communautes-urbaines-face-aux-frichesetat-des-lieux-et-cadre-pour-agir.html>

Andréanne Ferland, La conservation de la biodiversité en milieu urbain : comment aménager les villes du monde ? , 2015.

Métropole de Lille, Guides des friches industrielles – Gestion et régénération, 2011.

Natureparif, Friches urbaines et biodiversité, 2011.

Julien Rodriguez, Cascades des Aygalades : étude de faisabilité pour une ouverture publique maîtrisée des abords du ruisseau des Aygalades sur le site de la Cité des Arts de la Rue :

<http://www.julienrodriguez.fr/telechargement/etude-faisabilit%C3%A9-cascade-cite-des-arts-dela-rue-MAIL.pdf>

## Articles

Aino Adriaens et Mireille Pittet, Portraits de Friches, Salamandre, n°209, avril-mai 2012.

Club Idées des Hauts de Seine, Agir pour... l'optimisation des espaces vacants : l'urbanisme transitoire, un phénomène durable !, novembre 2017.

LAB, le laboratoire territorial, Reconversion de friches : une opportunité de développement pour les territoires ? : <https://www.laboratoireterritorial.fr/reconversion-friches-opportunit-e-developpement-territoires/>

Observatoire des politiques culturelles, Tiers-lieux : un modèle à suivre ?, La revue des politiques culturelles, n°52. [http://www.observatoire-culture.net/rep-revue/rub-article/ido-1026/vive\\_la\\_vacance\\_les\\_tiers\\_lieux\\_au\\_service\\_des\\_territoires\\_en\\_transition.html](http://www.observatoire-culture.net/rep-revue/rub-article/ido-1026/vive_la_vacance_les_tiers_lieux_au_service_des_territoires_en_transition.html)

Laetitia Van Eeckhout, « Le phénomène des « tiers lieux » s'impose à l'Etat », Le Monde, 19 septembre 2018.

[https://www.lemonde.fr/economie/article/2018/09/19/le-phenomene-des-tiers-lieux-s-impose-a-l-etat\\_5357432\\_3234.html](https://www.lemonde.fr/economie/article/2018/09/19/le-phenomene-des-tiers-lieux-s-impose-a-l-etat_5357432_3234.html)

## Guides méthodologiques

Le Cabanon Vertical, Les aménagements urbains transitoires : [https://issuu.com/cabanonvertical/docs/action\\_transitoire\\_cabanonvertical](https://issuu.com/cabanonvertical/docs/action_transitoire_cabanonvertical)

Les veilleuses de Strasbourg, Comment faire un jardin partagé ? : [http://www.pnth-terreenaction.org/files/CommentFaireUnJardinPartage\\_fichier\\_comment-faire-un-jardin-partage.pdf](http://www.pnth-terreenaction.org/files/CommentFaireUnJardinPartage_fichier_comment-faire-un-jardin-partage.pdf)

Guide méthodologique « Mise en œuvre du SRCE PACA dans les documents d'urbanisme », fiche 16 - La trame verte et bleue dans le PLU de Marseille.

BRGM, Guide méthodologique pour l'analyse des sols pollués, 2000.

Le guide des donneurs d'ordre, Certification des prestataires dans le domaine des sites et sols pollués, Ministère de l'Écologie, du Développement durable, et de l'Énergie, novembre 2012.

Direction générale de la Prévention des Risques, Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués : <http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/Politique-de-gestion-des-sites-et.html> et [http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/synthese\\_methodo\\_28082017\\_plaquette.pdf](http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/synthese_methodo_28082017_plaquette.pdf)

Le site Mémento du Maire et des Elus Locaux sur la Prévention des risques d'origine naturelle et technologique : <http://www.mementodumaire.net/dispositions-generales-2/amenagement-durable-du-territoire/>

## CREDITS PHOTOS

Couverture - Ludovic Poudevigne, Pages intérieures - Heko Permaculture, Atelier Bleu-CPIE Côte Provençale, E4, Foresta, La Friche de l'Escalette, Juxtapoz, les artistes du Couvent Levat.

## REMERCIEMENTS

L'Atelier Bleu-CPIE Côte Provençale et E4 tiennent à remercier l'ensemble des personnes qui ont contribué à ce projet. Les porteurs de projet qui nous ont chaleureusement ouverts leur porte et ont pris le temps de relire ce document. Nos partenaires financiers sans qui cette édition n'aurait pu voir le jour.

