

# **CARTOGRAPHIE DES FRICHES URBAINES DANS LE 4E ARRONDISSEMENT DE MARSEILLE (QUARTIERS DES CHARTREUX ET CHUTES-LAVIE)**

## **Une approche socio-spatiale**

Rapport de stage, mairie des 4e et 5e arrondissements

Réalisé par Camille FERLAT

Sous la direction de :

Claire BENIT GBAFFOU, Maîtresse de conférences, Département de Géographie Aménagement  
Environnement, Aix Marseille Université

&

Vianney LEMAN: responsable de la Division Espace public durable et gestion urbaine de proximité,  
Mairie 4-5

Dans le cadre de l'Atelier Marseille 4-5.

Fait à Marseille en août 2023

## **Résumé**

Ce stage à la mairie des 4ème et 5ème arrondissements de Marseille se focalise sur les friches urbaines et leur devenir. Il s'agit d'identifier, de localiser, de caractériser les friches et les délaissés urbains dans une portion du secteur: quartiers des Chartreux et des Chutes-Lavie (4ème arrondissement). Ce faisant, j'ai mis en place une méthode répliquable ou modifiable selon les demandes et besoins, permettant de construire une typologie des friches et délaissés urbains. J'ai ainsi pu mettre en évidence la complexité de la notion de friche en vogue de nos jours, et en quoi celle-ci peuvent être un véritable atout face aux enjeux actuels. Ce travail pourra se poursuivre et s'approfondir au cours des prochaines années.

Mots clés: friches urbaines, cartographie, méthodologie, renaturation

## **Remerciements**

Je souhaite en premier lieu remercier Madame BENIT GBAFFOU Claire, ma tutrice académique pour son accompagnement, son aide et sa bienveillance qui m'ont grandement aidé à cadrer mon sujet et mes réflexions. Je la remercie en outre de m'avoir trouvé ce stage inspirant et instructif.

Je remercie également Monsieur LEMAN Vianney de m'avoir accompagnée pendant un mois, suivant de près mon travail et m'en faisant comprendre certains enjeux. Il a été d'une grande aide et d'une grande gentillesse.

Je souhaite remercier l'ensemble de l'équipe de la mairie 4-5 que j'ai eu l'honneur de rencontrer pendant mon stage pour leur disponibilité et leur aide. Enfin je remercie toutes les personnes que j'ai pu rencontré et qui m'ont été d'une grande aide.

## **Avertissement**

Ce travail s'inscrit dans l'Atelier Marseille 4-5, une initiative de recherche engagée et de pédagogie visant à produire et faire circuler les connaissances sur le site des 4ème et 5ème arrondissements de Marseille, de manière à nourrir le débat public et l'action collective.

C'est un travail universitaire. En aucun cas la mairie ne peut être tenue pour responsable des propos, erreurs et imprécisions éventuelles qui pourraient s'y trouver. Les idées et propositions qui y figurent sont celles de l'auteur, et sont destinées à nourrir la réflexion et le débat public, y compris au sein de l'institution municipale.

# Sommaire

<b>RESUME</b> .....	2
<b>REMERCIEMENTS</b> .....	2
<b>AVERTISSEMENT</b> .....	2
<b>TABLE DES FIGURES</b> .....	5
<b>INTRODUCTION</b> .....	6
Présentation du stage et de mes missions.....	6
Présentation de l'organisme d'accueil.....	6
La mairie du 4-5 – intérêt pour les friches urbaines.....	6
En mairie centrale, qui s'intéresse aux friches urbaines et comment ?.....	7
Problématiser le thème du stage.....	10
Le choix du quartier des Chartreux, l'extension aux Chutes Lavie.....	11
Structure du rapport de stage .....	11
<b>PARTIE I - POUR UNE DEFINITION DES FRICHES URBAINES PERTINENTE DANS LE QUARTIER DES CHARTREUX ET CHUTES-LAVIE</b> .....	12
I.1. Définitions académiques – un objet changeant avec les sociétés .....	12
I.2. Définition de l'INSEE – pouvoir mesurer .....	12
I.3. Définitions des élus et agents de la mairie de Marseille : des définitions opérationnelles pour différents objectifs .....	13
I.4. Pour ce stage, une définition large mais précise .....	14
<b>PARTIE II – CARACTERISER LE TERRAIN D'ETUDE: IMPERMEABILISATION ET VEGETALISATION DES QUARTIERS DES CHARTREUX ET DES CHUTES-LAVIE</b> .....	17
II.1. Présentation des 4ème et 5ème arrondissement de Marseille.....	17
II.2. Quartier des Chartreux .....	18
II.3. Quartier des Chutes-Lavie.....	20
<b>PARTIE III - ORGANISATION ET DEROULEMENT DU STAGE</b> .....	23
III.1. Semaine 1 (du 3 juillet au 9 juillet) : se familiariser avec la mairie et le secteur, connaître le déjà-là .....	23
III.2. Semaine 2 (10 juillet au 14 juillet) : rencontrer les personnes ressources et explorer le terrain .....	25
III.3. Semaine 3 (du 17 juillet au 21 juillet) : ébauche de la cartographie.....	30
III.4. Semaine 4 (24 juillet au 28 juillet) : terminer la cartographie .....	30
<b>PARTIE IV- IDENTIFIER ET CARTOGRAPHIER LES FRICHES SUR UN ESPACE URBAIN - PROPOSITION DE METHODOLOGIE</b> .....	32
<b>PARTIE V - AU-DELA DE L'INVENTAIRE, CONSTRUIRE UNE TYPOLOGIE DES FRICHES URBAINES</b> .....	34
V.1. Vue d'ensemble des friches dans les deux quartiers.....	34
V.2. La réalisation de "fiches FRICHES" .....	35
Structurer la fiche en rubriques .....	36
Récapitulatif des ressources nécessaires .....	36
Remplir la fiche.....	36
V.3. Classer les friches urbaines selon leur potentiel de valorisation.....	40

<b>PARTIE VI – ANALYSER LES FRICHES URBAINES DANS UN QUARTIER.....</b>	<b>44</b>
<b>PARTIE VII - RETOUR SUR TROIS POTENTIELS PROJETS DE VEGETALISATION.....</b>	<b>50</b>
VII.1. La parcelle Chutes-Lavie, canal de Marseille .....	50
VII.2. La parcelle SNCF, parc Longchamp .....	55
VII.3. La friche urbaine de l’avenue Montolivet: transformer un ancien transformateur en un “jardin partagé” ? .....	60
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>65</b>
<b>POST-SCRIPTUM – DISCUSSION AUTOUR DE L’INDICE DE VALORISATION PROPOSE.....</b>	<b>65</b>
<b>REFERENCES.....</b>	<b>67</b>
Bibliographie .....	67
Documents consultés.....	67
Sites consultés .....	67
Liste des entretiens .....	68

## Table des figures

FIGURE 1 - ORGANIGRAMME DES ACTEURS PRINCIPAUX DE MON STAGE .....	7
FIGURE 2 - SERVICES LIES A LA QUESTION DES FRICHES URBAINES A LA MAIRIE CENTRALE .....	8
FIGURE 3 – L’ORGANISATION DE LA MAIRIE CENTRALE A MARSEILLE .....	8
FIGURE 4 – RENATURATION & VEGETALISATION .....	13
FIGURE 5 - UNE FRICHE URBAINE : PARCELLE INOCCUPEE, OFFICE HLM .....	15
FIGURE 6 - MICRO ESPACE A VEGETALISER, MAIS PAS UNE FRICHE : LE SQUARE SAINT-THERESE .....	15
FIGURE 7 - NIVEAUX DE VIE DU IVEME ARRONDISSEMENT .....	17
FIGURE 8 - LOCALISATION DU QUARTIER DES CHARTREUX .....	18
FIGURE 9 - TAUX D’IMPERMEABILISATION DU SOL DANS LE QUARTIER DES CHARTREUX .....	19
FIGURE 10 - ZOOM SUR UN ESPACE RESIDENTIEL SITUÉ DANS LE QUARTIER DES CHARTREUX .....	19
FIGURE 11 - COUVERTURE EN SURFACE ARBOREE DU QUARTIER DES CHARTREUX .....	20
FIGURE 12 - TAUX D’IMPERMEABILISATION DU SOL DANS LE QUARTIER DES CHUTES-LAVIE .....	21
FIGURE 13 - COUVERTURE EN SURFACE ARBOREE DU QUARTIER DES CHUTES-LAVIE .....	22
FIGURE 14 - PARCOURS DE DECOUVERTE DU TERRAIN EN COMPAGNIE D’EMMANUEL FERRIER, 12/07/2023 .....	29
FIGURE 15 - PARCOURS DE DECOUVERTE DU TERRAIN EN COMPAGNIE D’HELENE GOLDET ET DE VIANNEY LEMAN, LE 13 JUILLET 2023 .....	29
FIGURE 16 – LOCALISATION DES FRICHES URBAINES DANS LES QUARTIERS CHARTREUX ET CHUTES-LAVIE .....	34
FIGURE 17 – EXEMPLE DE FICHE-FRICHE .....	37
FIGURE 18 – QUATRE CRITERES POUR UN INDICE DE VALORISATION DES FRICHES .....	41
FIGURE 19 - TABLEAU D’INDICE DE VALORISATION POUR CHACUNE DES FRICHES IDENTIFIEES .....	41
FIGURE 20 – CARTE DES DOMANIALITES DES FRICHES URBAINES, CHARTREUX ET CHUTES LAVIE .....	45
FIGURE 21 - NOMBRE DE FRICHES SELON LEUR DOMANIALITE, CHARTREUX ET CHUTES LAVIE .....	45
FIGURE 22 - ZOOM PAR QUARTIER: CARTE DES FRICHES DES CHARTREUX .....	46
FIGURE 23- ZOOM PAR QUARTIER: CARTE DES FRICHES DES CHUTES-LAVIE .....	47
FIGURE 24 — CARTE DES FRICHES SELON LEUR POTENTIEL DE VALORISATION (CHARTREUX ET CHUTES-LAVIE) .....	48
FIGURE 25 - COUPE DE LA PARCELLE PORTION DU CANAL DE MARSEILLE DESAFFECTE .....	53
FIGURE 26– VISION DU CANAL DE MARSEILLE REMIS EN EAU .....	54
FIGURE 27 – POST-SCRIPTUM : COMPTE-RENDU DE LA VISITE DE LA FRICHE SNCF LONGCHAMP .....	59
FIGURE 28 – MOBILISATION DU CIQ CHARTREUX POUR LA MISE EN VALEUR DE LA FRICHE .....	63
FIGURE 29 – LA REALISATION D’UNE FRESQUE PAR LES ENFANTS .....	63

# Introduction

## Présentation du stage et de mes missions

Dans le cadre de ma formation en licence de géographie et aménagement à l'université d'Aix-Marseille, j'ai eu l'occasion d'effectuer un stage d'un mois au sein de la mairie du 4-5, à Marseille. Du 3 juillet au 31 juillet 2023 j'ai intégré la Division "Espace public durable et gestion urbaine de proximité".

L'objectif initial affiché pour le stage était "d'identifier, de caractériser et cartographier les friches et délaissés urbains dans le secteur, dans le contexte à la fois d'une volonté de rafraîchir la ville en multipliant les micro-jardins, et du besoin de lutter contre l'étalement urbain en densifiant la ville par ses vides".

Sous la responsabilité de M. Vianney LEMAN, responsable de la division, deux missions plus spécifiques m'ont été confiées:

- Réaliser une cartographie des friches dans le quartier des Chartreux (et au delà)
- Développer une méthodologie pour la cartographie des friches, afin d'étendre cette-dernière au-delà du quartier d'étude

L'objectif de la première mission réside en la production d'une carte des friches urbaines. Cette identification a pour objectif de permettre à la mairie du 4-5 de se doter d'un outil favorisant les décisions politiques quant aux devenir de ces espaces.

En ce qui concerne la deuxième mission, l'objectif est de concevoir une méthodologie permettant d'identifier et de caractériser les friches et délaissés urbains. Le but est que cette carte puisse être reproduite à une échelle plus large.

## Présentation de l'organisme d'accueil

Au cours de mon stage, j'ai été amenée à explorer le fonctionnement de l'institution municipale, à l'échelle du secteur et de la mairie centrale – car elles sont toutes deux impliquées dans l'identification et la valorisation éventuelle des friches urbaines. Voici ce que j'en ai compris, à mon échelle et lors de ce stage très court.

### La mairie du 4-5 – intérêt pour les friches urbaines

La ville de Marseille est divisée en 16 arrondissements. Les arrondissements correspondent à des divisions territoriales, des circonscriptions administratives. Ils permettent d'organiser et d'assurer des services publics de proximités et de décentraliser les actions et décisions de la mairie centrale de la ville.

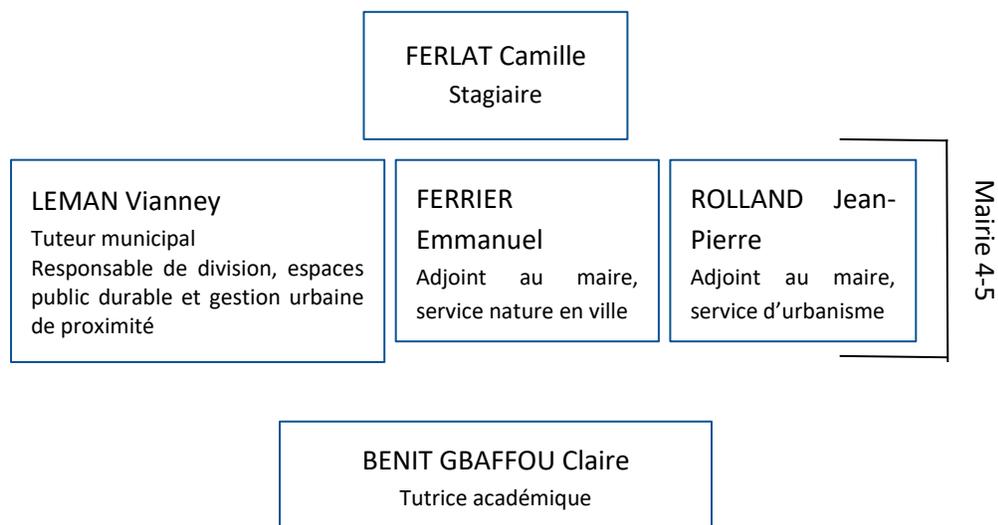
A Marseille les arrondissements sont regroupés deux par deux et ce regroupement représente un secteur, dirigé par une mairie de secteur. Les mairies de ces secteurs sont en charge des deux arrondissements

concernés (ici le 4e et le 5e). Plusieurs services composent ces mairies de secteurs: on retrouve les services en lien avec les finances et marchés publics, la voirie, l'urbanisme, la communication ou encore l'animation.

Didier Jau est le maire du 3e secteur de Marseille depuis juillet 2020. Issu du parti Europe Ecologie Les Verts (EELV), Il a été élu au sein d'une coalition, le Printemps Marseillais. Lancé en juillet 2019, le printemps Marseillais est un rassemblement de la gauche, des écologistes, et des citoyens. L'objectif affirmé de cette coalition est de transformer la ville de Marseille face à un constat commun que cette dernière est fracturée, inégalitaire, et non durable.

Mon stage s'est déroulé durant tout le mois de juillet 2023 dans les locaux de la mairie 4-5 de Marseille auprès de Vianney LEMAN, responsable de la division espace public durable et gestion urbaine de proximité. L'objet de mon stage m'a permis de travailler à distance avec la division Nature en ville (dirigée par Emmanuel FERRIER) et la division urbanisme (dirigée par Jean-Pierre ROLLAND). C'est intéressant que ces trois dimensions : l'espace public, la nature en ville et l'urbanisme, soient concernés – et confirme la transversalité de l'objet « friche urbaine », réserve foncière souvent délaissée (activité abandonnée ou espace présentant une contrainte), mais que l'époque contemporaine rend désormais plus attractives.

**Figure 1 - Organigramme des acteurs principaux de mon stage**



Tout ce travail a été co-dirigé par Madame Claire BENIT-GBAFFOU, Maîtresse de conférences du département de Géographie Aménagement Environnement à Aix Marseille Université.

### En mairie centrale, qui s'intéresse aux friches urbaines et comment ?

Au travers mon stage, j'ai pu constater que les friches urbaines intéressaient ou pouvaient être reliées à plusieurs services de la mairie centrale. Voici l'organigramme présentant les différents services qui

peuvent être reliés de près ou de loin à la question des friches urbaines. A noter que cet organigramme développé à l'échelle du stage est provisoire et qu'il a vocation à être complété. Ce dernier permet de montrer que le sujet des friches est un sujet transverse et multiscale.

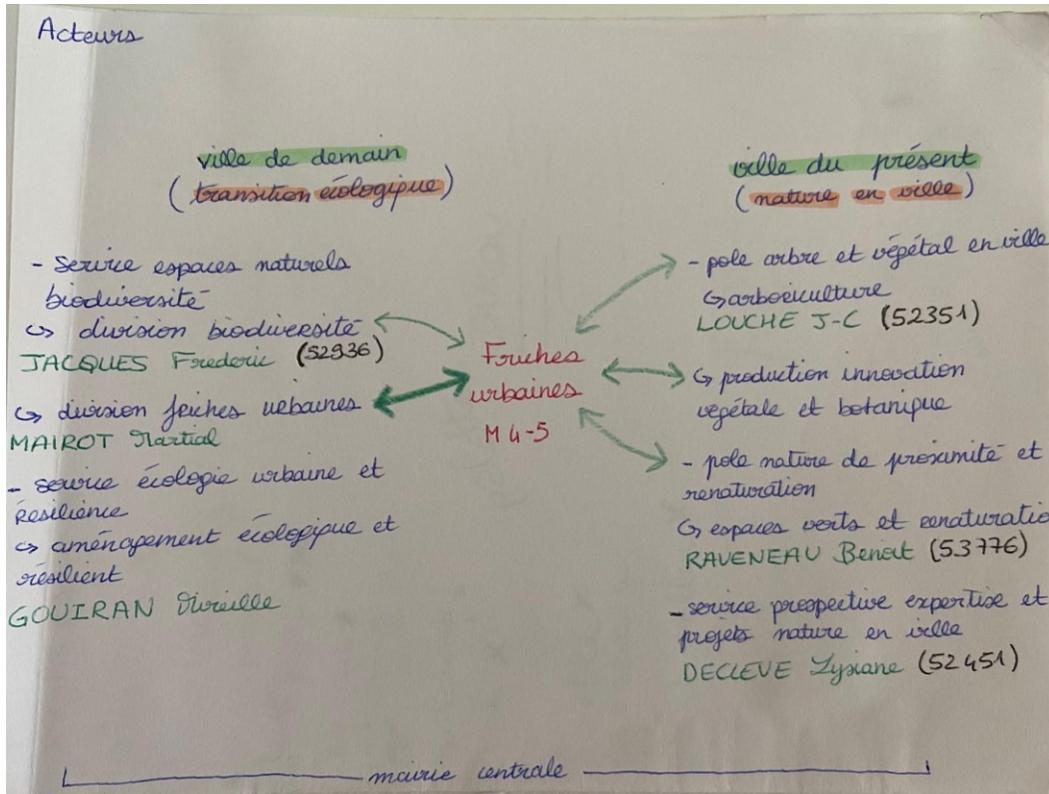


Figure 2 - Services liés à la question des friches urbaines à la mairie centrale

Cet organigramme présente les principales Directions Générales Adjointes de la Ville de Marseille impliquées de près ou de loin dans les friches urbaines. L'organigramme complet se trouve en annexe (annexe 1). Les services présentés ont été réorganisés durant mon mois de stage, ce qui n'a pas toujours rendu facile ma compréhension.

Figure 3 – L'organisation de la mairie centrale à Marseille

On trouve 9 **Directions Générales Adjointes (DGA)**: il s'agit d'une structure hiérarchique qui assiste et soutient le maire et la Direction Générale dans la gestion des affaires municipales. Chaque DGA est responsable d'un domaine spécifique. Le nombre de DGA varie au cours du temps, en fonction des enjeux présents et futurs et des maires.

Chaque Direction Générale Adjointe englobe différentes **Directions**. Ces Directions correspondent à des domaines spécifiques d'activités. Chaque direction a des responsabilités et rôles spécifiques liés à son domaine de compétence.

Au sein de chaque Direction on trouve différents **Services**. Ces services se spécialisent davantage dans des aspects spécifiques du domaine d'activité de cette direction. Ils sont conçus pour traiter des tâches et responsabilités spécifiques de manière plus ciblée.

Cette hiérarchie au sein de la mairie vise à organiser efficacement les opérations et responsabilités au sein de l'administration municipale. Cette structure hiérarchique à plusieurs objectifs, en théorie :

Elle favorise la **décentralisation** des responsabilités et donc de la prise de décision. Cela a pour but de permettre une **gestion plus efficace** des affaires du quotidien.

On est dans une démarche de **spécialisation**: chaque direction se concentre sur un domaine d'activité spécifique, ce qui favorise la spécialisation des compétences nécessaires pour traiter les besoins.

De plus, en organisant les services de cette manière selon leurs domaines de compétences, la mairie cherche à **optimiser l'utilisation des ressources**.

Enfin la structure hiérarchique permet une gestion fluide et met en œuvre une chaîne de commandement claire. Cela facilite la prise de décision.

En plus de la mairie centrale, il existe des **mairies de secteurs** responsables de la gestion des affaires locales dans les secteurs spécifiques de la ville. La mairie centrale est le siège principal du gouvernement municipal et est responsable des affaires municipales à grande échelle, telles que les politiques globales de la ville, les grands projets d'infrastructures etc. Les mairies de secteurs sont généralement chargées de s'occuper des préoccupations et besoins spécifiques de la population locale. Elles adaptent à une échelle locale les directives de la mairie municipale. Ainsi en théorie **une collaboration est nécessaire** entre les mairies de secteur et la mairie centrale pour s'assurer que les politiques et initiatives globales de la ville sont mises en œuvre à l'échelle locale.

Lors de mon stage et concernant le sujet des friches urbaines j'ai pu constater que la coordination entre la mairie du 4-5 et la mairie centrale n'était pas ou peu effective. Cela a été une des difficultés de mon stage. D'où la création de l'organigramme ci-dessus pour défricher ce qui existait déjà et mettre à plat le fonctionnement (parfois opaque) de la mairie centrale. Concernant notre sujet deux DGA étaient concernées:

- La **DGA "ville au quotidien"** (anciennement appelée la DGA "ville du temps libre") est plutôt axée sur la nature en ville, le patrimoine, le cadre de vie. Le service qui nous intéresse est celui de la nature en ville qui est centré sur les projets de renaturation, de nature de proximité, de végétalisation – et la gestion des espaces verts. En effet les friches peuvent être un outil de renaturation ou de végétalisation, qui s'accompagnent nécessairement d'un champ gestionnaire (recherche de durabilité).
- La seconde **DGA "ville de demain"** (anciennement appelée "Ville plus verte et plus durable") est centrée sur la prospective – à travers le développement d'une vision durable par l'urbanisme,

l'espace public, l'immobilier, l'emploi. Le service qui nous intéresse est celui de la Transition Écologique qui comporte la Division « Espaces naturels et friches urbaines ».

On remarque déjà que la distinction entre les deux DGA est assez confuse, en tout cas pour l'observatrice extérieure que j'étais.

Ces deux DGA axent l'étude des friches sous l'angle du retour de la nature en ville. Il sera intéressant de compléter cet organigramme afin de connaître les différents services existants et les liens possibles qui peuvent être fait.

## **Problématiser le thème du stage**

Pour moi il s'agit d'abord de comprendre la pertinence du sujet et dans quel contexte celui-ci s'insère. La ville de Marseille, comme de nombreuses villes, fait face à de multiples enjeux. D'un côté, on observe un phénomène d'étalement urbain qui ne cesse de croître, et d'un autre la crise anthropocène à l'œuvre s'exprime de multiples façons en ville (îlots de chaleur urbaine, sécheresses, hausse de la pollution...). Face à ces multiples enjeux les besoins sont multiples. Or ils sont parfois contradictoires : d'une part il faudrait lutter contre l'étalement urbain en densifiant la ville, et d'autre part il faut favoriser le retour de la nature en ville, en limitant donc l'urbanisation des espaces encore ouverts. Les friches peuvent se prêter aux deux. En effet, il s'agit de réserves foncières importantes.

Pour répondre à ces besoins, les enjeux pour une mairie de secteur sont nombreux et ils nécessitent une connaissance précise du terrain afin d'identifier, de localiser et de caractériser ces friches. Cette connaissance peut être acquise par une méthode empirique: de nombreux élus connaissent très bien le terrain, il faut également analyser les bases de données existantes. Or avant de déterminer la méthodologie, il convient de définir clairement la notion de friches urbaines afin de cadrer notre étude et nos recherches. En effet, il n'existe pas de définition unique des friches - ce qui implique que la cartographie de ces dernières ne va pas de soi.

La problématique du stage est ainsi de travailler la question des données disponibles, du "déjà-là". C'est la mairie centrale de Marseille qui possède une partie de ces données qui ne sont pas automatiquement transmises à la mairie de secteur. Et ensuite de trouver celles non répertoriées, d'autant que la définition des friches pour la mairie centrale n'est pas nécessairement la plus pertinente pour les mairies de secteur (elle s'intéresse aux friches d'une certaine superficie). Cela passe par des rencontres avec des élus, des agents de terrain, des personnes ressources mais également par un grand travail de terrain. Plusieurs problèmes ont pu se faire ressentir:

- L'accès aux données existantes ne va pas de soi: elle n'est pas automatique. Du temps est nécessaire entre la demande faite à la mairie centrale, le traitement des données par cette dernière et la mise à disposition sous forme de cartographie
- Les données fournies correspondent à une vision précise à savoir que chaque élu n'a pas la même définition de la notion de friches urbaines. Ainsi les données ne correspondaient pas obligatoirement à ce qui semblait le plus pertinent à l'échelle du quartier. Il devenait important de problématiser la définition même de ce qu'est une friche (objet de la partie II).

Le stage s'est donc articulé autour de la problématique suivante:

Face aux enjeux de l'anthropocène, qui renvoie à des injonctions multiples parfois contradictoires (densifier la ville d'une part, et la rafraîchir d'autre part), en quoi la cartographie des friches urbaines dans le 4-5 peut être un outil d'aide à la décision politique?

Cette large question permet d'illustrer le fait que cette cartographie s'intègre dans un ensemble d'outils urbains dont se dotent la ville pour lutter contre le changement global – réchauffement climatique et perte de la biodiversité. Le but général étant de donner une vision à la mairie des espaces à valoriser sous un angle de vie de quartier, cadre de vie et nature en ville. C'est pour cette raison que la dimension sociale est également importante.

### **Le choix du quartier des Chartreux, l'extension aux Chutes Lavie**

En raison de la courte durée du stage (1 mois), il a fallu définir le niveau géographique pertinent à cartographier. Le choix des élus s'est porté sur le quartier des Chartreux situé dans le 4<sup>e</sup> arrondissement. Mais finalement, le nombre de friches dans ce quartier très dense était relativement restreint, elles ont été rapidement identifiées. La cartographie a donc été étendue au quartier des Chutes-Lavie (dans le 4<sup>e</sup> arrondissement). Le but final étant de représenter la base de données de manière concise et efficace sur cet espace choisi. Au cours du stage j'ai essayé de répondre à ces différents objectifs à travers une approche socio-spatiale qu'il a fallu par la suite interpréter.

### **Structure du rapport de stage**

Dans un premier temps, le rapport présentera l'organisme d'accueil et la division dont il est question. Il sera ensuite question d'une définition des friches urbaines dans le contexte de la ville de Marseille et d'une première méthodologie générale du stage. La troisième partie présentera le travail de typologie effectuée ainsi que la méthodologie associée. La suivante portera sur la cartographie, sa méthodologie et son analyse. Enfin des exemples plus précis de projets potentiels sur certaines friches seront présentés.

## Partie I - Pour une définition des friches urbaines pertinente dans le quartier des Chartreux et Chutes-Lavie

La notion de “friche” a connu une évolution sémantique. C’est une notion qui crée débat dans la mesure où elle regroupe une grande diversité d’espace. On peut se demander quelles en sont les limites et quels critères (temps, surface, usages...) sont utilisés pour qualifier un espace de friche urbaine ou non.

### I.1. Définitions académiques – un objet changeant avec les sociétés

Initialement, le terme “friche” était employé dans le domaine de l’agriculture. Il désignait les terres agricoles non cultivées, inutilisées.

En raison d’une urbanisation croissante de l’espace, ce mot s’est peu à peu imposé en urbanisme pour qualifier des “**terrains laissés à l’abandon**” (Merlin, 2000). On considérait au départ ces terrains comme étant d’anciens terrains industriels. On parle alors de “friches industrielles”.

Par extension, les friches désignent aujourd’hui « **des territoires délaissés au sein d’un espace construit** » (on parle de “friches urbaines”). C’est sur cette dernière notion que nous allons nous concentrer.

La notion de friche urbaine revêt un caractère polysémique compte tenu de la multiplicité des situations pouvant conduire à une situation de friche. Ainsi cette notion englobe une multitude d’espaces qui coexistent les uns avec les autres au sein de l’espace urbain. En ce sens, la définition proposée par Gilles Clément dans son *Manifeste du Tiers Paysage* (2004) englobe cette polysémie: il s’agit “**d’un terrain abandonné, anciennement exploité**” au sein du milieu urbain.

Mario Brun et Francesca Di Pietro (2022) définissent les friches urbaines comme “**des espaces transitoires colonisés par une végétation spontanée, pouvant être supports de biodiversité et d’usages informels parfois intenses et diversifiés**”. On a là un critère visuel (ce sont des espaces végétalisés, abandonnés) et un critère de transition (ces espaces ont un possible devenir il convient de définir le futur usage que l’on souhaite donner à ces espaces en prenant en compte les appropriations informelles ou non présentes).

Il n’existe pas de critère univoque pour décrire la notion de friche, la formulation varie entre les différentes institutions confrontées à cette problématique, en fonction de leurs objectifs.

### I.2. Définition de l’INSEE – pouvoir mesurer

Au sens statistique, la friche est selon l’INSEE “**un espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales ou autres, abandonné depuis plus de 2 ans et de plus de 2 000 m<sup>2</sup>**” (Duny 2016).

La définition se fait ici sur divers critères très précis, car l’objectif est de pouvoir mesurer, comptabiliser les friches:

- Un **critère fonctionnel**: il s'agit de terrains ou de bâtiments désaffectés dont l'usage ancien a été abandonné
- Un **critère temporel**: ce sont des espaces inoccupés officiellement depuis un long moment (2 ans)
- Un **critère de surface**: ce sont des parcelles relativement grandes (plus de 200m<sup>2</sup>), excluant de fait bon nombre de petits espaces urbains (dont les nombreux « délaissés urbains », ces restes d'espace autour de bâtis fonctionnels)

Ces critères définissent une norme statistique, qui donne un cadre mesurable objectivement. Ce n'est pas nécessairement celui utilisé par les municipalités.

### **I.3. Définitions des élus et agents de la mairie de Marseille : des définitions opérationnelles pour différents objectifs**

Quant aux acteurs de la ville, leurs définitions des friches urbaines varient. Elles varient selon la vision de chaque acteur, elle-même déterminée par sa position, ses instruments d'action et ses objectifs.

Pour Emmanuel Ferrier, délégué de la division nature en ville dans la mairie 4-5, les friches sont tous **les espaces urbains possiblement végétalisables**. Pour J-P Rolland, délégué à l'urbanisme, ce sont des **espaces abandonnés, disposant d'une assez grande superficie** : il différencie les "friches" d'une certaine taille, des "délaissés urbains", plus difficiles à valoriser...

Pour Martial Mairot, responsable de la Division Espaces Naturels et Fiches Urbaines à la mairie centrale, les friches urbaines sont des espaces naturels (il s'intéresse aux FUN: Fiches Urbaines Naturelles). Il les définit comme **"des espaces ayant un intérêt biologique fort, acquis par la ville puis délaissés à la suite d'un projet non-abouti"**. Ce sont **"des lieux transitoires, de passage pour certaines espèces, d'espace d'accueil pour d'autres"**.

Dans sa division identifier les friches naturelles répond à de multiples objectifs:

- Garder la diversité des milieux de vie et des habitants
- Garder le milieu ouvert
- Orienter l'intervention municipale pour maintenir la biodiversité et la développer
- Mettre en place une gestion différenciée des friches
- Sensibiliser les habitants à l'importance de la biodiversité (signalétique)
- Passer d'une gestion au jour le jour à un plan d'action pluriannuel

Cette Division a fait le choix de restreindre la définition des friches aux espaces végétalisés abandonnés officiellement, ayant un intérêt biologique important, avec peu d'aménagements. Les restrictions sont multiples. La dualité présentée précédemment quant au devenir de cette friche est absente. La Division a pour objectif de renaturer ces espaces (revégétalisation spontanée). C'est un objectif centré sur la biodiversité et l'écologie, et non pas sur la création d'espaces pour des activités humaines directes.

#### **Figure 4 – Renaturation & Végétalisation**

« La renaturation désigne les processus, naturels ou avec l'intervention de l'homme, par lesquels la nature se réinstalle spontanément dans la ville. Il s'agit de restaurer le bon état écologique des sites à travers des opérations d'aménagement, de gestion des espaces et de sensibilisation des usagers.

La renaturation ne se limite pas à la re-végétalisation, la démarche a pour but d'assurer un retour de l'équilibre des sols, de permettre la création de corridors écologiques qui impacteront favorablement la faune et la flore, et de retrouver une interaction entre les espèces, élément essentiel dans l'équilibre des écosystèmes ».

Source : <https://rouen.fr/definition-renaturation>

En définitive, nous pouvons voir que les élus ont chacun leur propre vision de ces espaces. Ces différentes approches de la notion de friche montre en effet qu'il n'existe pas de définition homogène des friches ce qui implique que la cartographie de ces dernières ne va pas de soi. Ainsi, la cartographie des FUN entreprises par la Division Espaces Naturels et Friches Urbaines (mairie centrale), n'est pas équivalente à celle que nous avons entreprise dans le 4-5.

#### **I.4. Pour ce stage, une définition large mais précise**

Dans le cadre du stage, en discussion avec mes deux encadrants (universitaire et municipal), nous avons pris le parti pris d'avoir une définition plus large afin de rendre compte de la multitude d'espaces urbains existant à l'échelle plus fine du 4ème arrondissement de Marseille. Nous définissons les friches urbaines comme des **“terrains urbains de toute superficie sans usage(s) ni entretien apparent”**.

Ce choix de définition est volontaire car il permet d'inclure des espaces potentiellement valorisables pour le quartier, qui ne l'auraient pas été si nous nous étions cantonnés à la définition de l'INSEE (qui ne comptabilise que des espaces supérieurs à 2000 m<sup>2</sup>). Notre idée est que différents espaces de friche, même avec une très petite superficie, peuvent avoir des usages ou des fonctions qui auront un impact sur le cadre de vie des résidents, que ces friches soient destinées à être construites, végétalisées, ou renaturées. Par ailleurs, la notion de friche urbaine à laquelle fait référence ce stage recouvre un champ large qui désigne des sites localisés dans le tissu urbain indépendamment du type d'activité d'origine, et de leur occupation présente : même des espaces non occupés par une végétation naturelle peuvent être qualifiés de « friches » pour la mairie de secteur.

Cette définition, nous l'avons testée sur le terrain: elle a une valeur opérationnelle et nous permet de saisir des petits terrains délaissés dans l'espace urbain, tout en les différenciant de terrains non abandonnés dont on pourrait changer ou améliorer l'usage (en les végétalisant par exemple) - que nous avons dénommé, pour les différencier, “micro-espaces urbains à végétaliser”. Voici deux exemples permettant de comprendre la différence entre friches et micro-espaces à végétaliser:



**Figure 5 - Une friche urbaine : Parcelle inoccupée, Office HLM**

© Ferlat, 18/07/2023, 52 rue Albe 13004.

La première photo montre un espace que l'on a qualifié de "friche" puisqu'il s'agit nettement d'un terrain abandonné, non entretenu. On observe une végétalisation spontanée qui rend compte de l'ancienneté de la friche et témoigne de l'absence de fonctionnalité sociale apparente. Aucune ancienne activité n'est identifiable.

**Figure 6 - Micro espace à végétaliser, mais pas une friche : le square Saint-Thérèse**



© Ferlat, 18/07/2023, 6 rue Verlaine, 13004

D'autres espaces du secteur nous ont été indiqués, car ils présentaient un fort potentiel de végétalisation - ici (photo 2), un espace public municipal (dépendant de la mairie de secteur), le square Ste Thérèse, où l'opportunité de végétaliser l'espace ou du moins de désimperméabiliser le sol, est importante. Toutefois nous ne l'avons pas inclus dans notre

base de données des friches du secteur, car il ne s'agit pas d'espaces à l'abandon (la photo montre plutôt un bon entretien). Nous le qualifions plutôt de "micro-espace à végétaliser" ou encore un espace à potentiel d'intervention municipale.

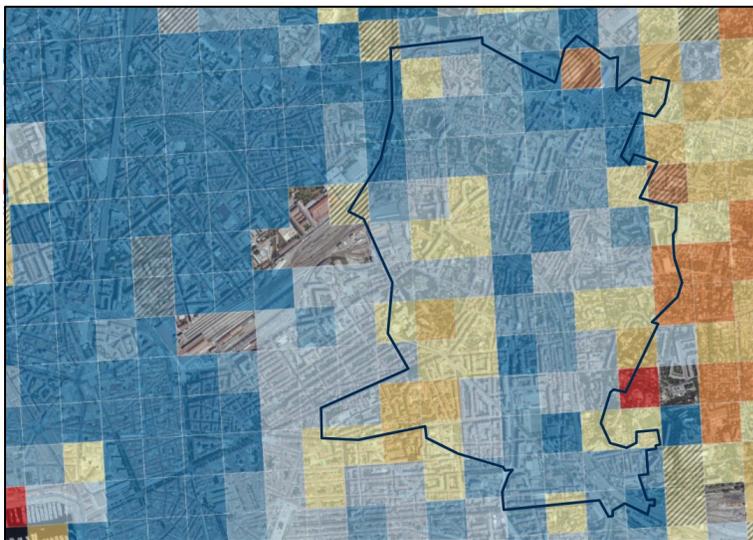
Même si dans l'optique de rafraîchir la ville, végétaliser et désimperméabiliser l'espace urbain, l'identification et la cartographie de ces « micro-espaces à végétaliser », aux côtés de celle des « friches urbaines », aurait du sens, nous avons fait le choix de nous en tenir à une définition rigoureuse des friches

urbaines. Les micro-espaces à végétaliser (voir une liste de ceux que nous avons repérés - non exhaustive - en annexe) ne font pas partie de la cartographie finale. Il pourrait être intéressant de les cartographier car ce sont des opportunités de végétalisation de l'espace urbain dans le secteur.

## Partie II – Caractériser le terrain d'étude: imperméabilisation et végétalisation des quartiers des Chartreux et des Chutes-Lavie

### II.1. Présentation des 4ème et 5ème arrondissement de Marseille

Ce stage se déroule au sein des 4ème et 5ème arrondissements de Marseille, qui font partie de ce que l'on appelle le "grand centre-ville". Ils s'étendent de l'Est de la gare Saint-Charles, au quartier des Chutes-Lavie, jusqu'à l'hôpital de la Timone et de la Conception. Ce sont des arrondissements "médiants" faisant tampon entre les arrondissements du centre-ville et ceux plus en périphérie. On y retrouve en moyenne des taux de pauvreté et de chômage proches de la moyenne marseillaise. Sa morphologie urbaine est variée mais encore fortement marquée par de fortes densités, et un taux d'imperméabilisation moyen qui reste élevé tandis que le taux de couverture arborée est plutôt faible.



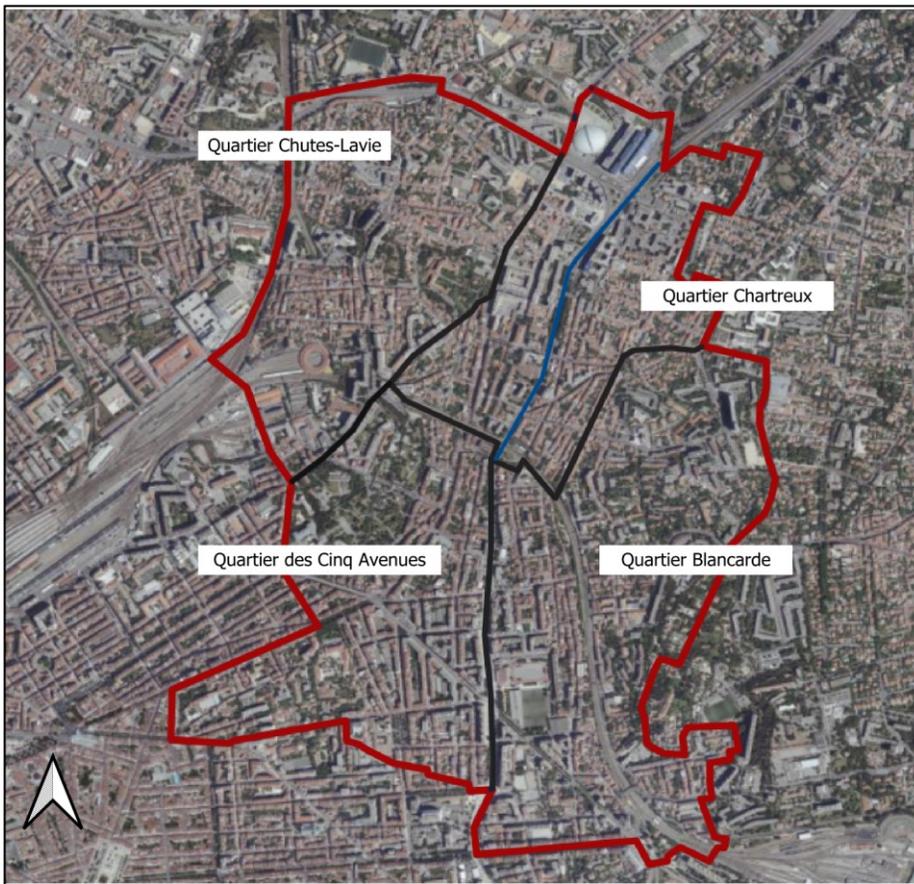
Cet arrondissement est un arrondissement où le taux de pauvreté varie entre 24 et 40% (selon les données de l'INSEE de 2017) et où la part des ménages imposés varie entre 38% et 55%. L'on voit bien sur la carte 1 que c'est un arrondissement plus favorisé que l'hypercentre de Marseille (à l'ouest), mais moins que les quartiers suburbains de St Barnabé (à l'est) - un arrondissement de transition entre le centre-ville et les quartiers suburbains.

Figure 7 - Niveaux de vie du IVème arrondissement

Source: Insee FiloSoFi 2017, géoportail

Comme le montre la carte du carroyage du niveau de vie, l'arrondissement est essentiellement composé de ménages ayant un niveau de vie entre 18 200 et 20 800 euros. On constate un gradient ouest-est, et un gradient nord-sud (avec le nord de l'arrondissement plutôt moins favorisé que le sud, et l'est plutôt moins que l'ouest).

## II.2. Quartier des Chartreux



Les Chartreux est un quartier situé au sein du 4<sup>e</sup> arrondissement de Marseille. Ce quartier s'est développé le long du vallon de la Madeleine, affluent du Jarret qui le coupe en deux. Ce quartier comporte environ 9 273 habitants sur 55,6 ha (2012, *Wikipedia*). Ce quartier est assez hétérogène dans son bâti, composé d'immeubles et de maisons individuelles de petite taille).

### Légende

- 4<sup>e</sup>me arrondissement de marseille
- Jarret
- Délimitation des quartiers

**Figure 8 - Localisation du quartier des Chartreux**

Source : Google map, QGIS, Ferlat Camille, 07/2023)

Il s'agit d'un quartier assez dense en termes d'occupation du sol. La figure ci-dessous montre le taux d'imperméabilisation du sol. Une surface imperméabilisée est une zone où le ruissellement des eaux de pluie est prédominant, et leur percolation très limitée. Comme nous pouvons le voir, le quartier est majoritairement imperméabilisé, signifiant une forte artificialisation du sol: il s'agit principalement des surfaces bétonnées ou bitumées (routes, parkings, bâtiments résidentiels, industriels ou de stockage). Les espaces non-imperméabilisés correspondent à des cours d'immeubles végétalisées, les jardins – très légèrement plus notables à l'ouest qu'à l'est du Jarret.

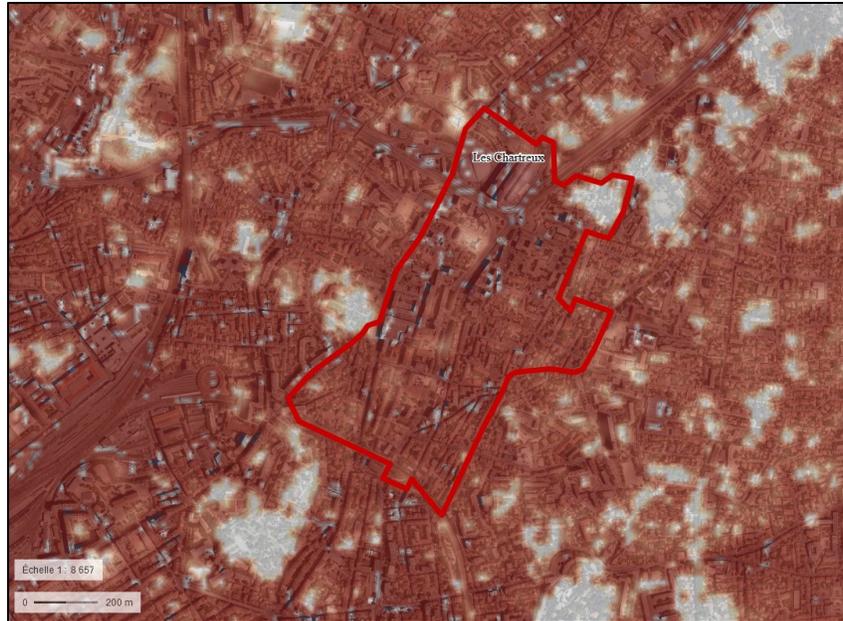


Figure 9 - Taux d'imperméabilisation du sol dans le quartier des Chartreux

Source : Géoportail, 2020

Une exception : l'espace situé au nord est de la délimitation du quartier des Chartreux, apparaissant en blanc sur la carte. Cet espace faiblement imperméabilisé est un espace résidentiel constitué de maisons individuelles avec jardins.

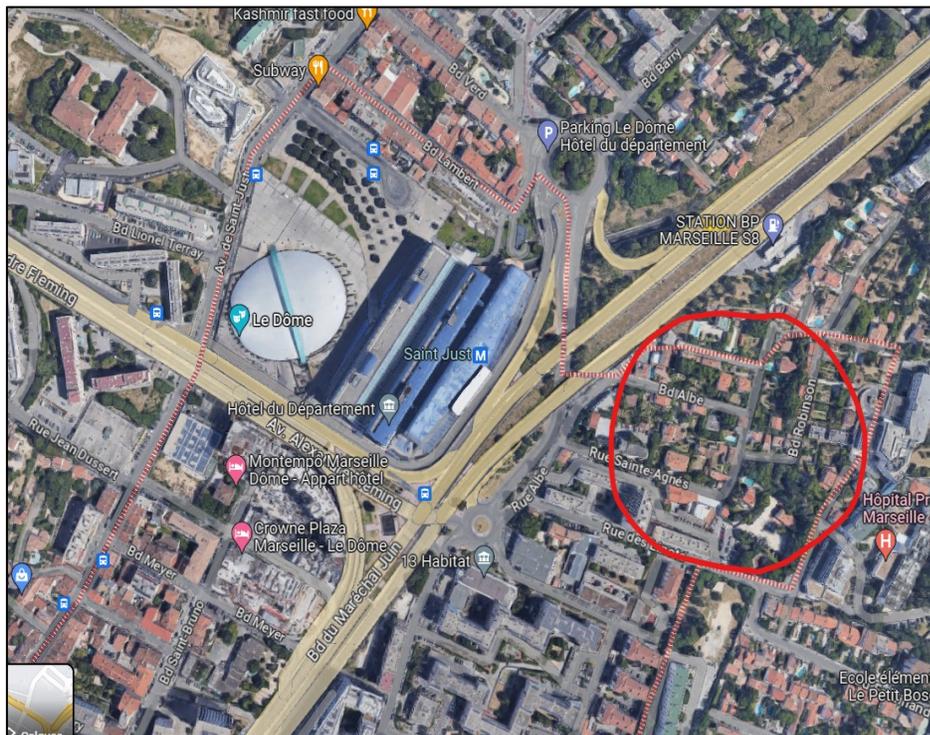
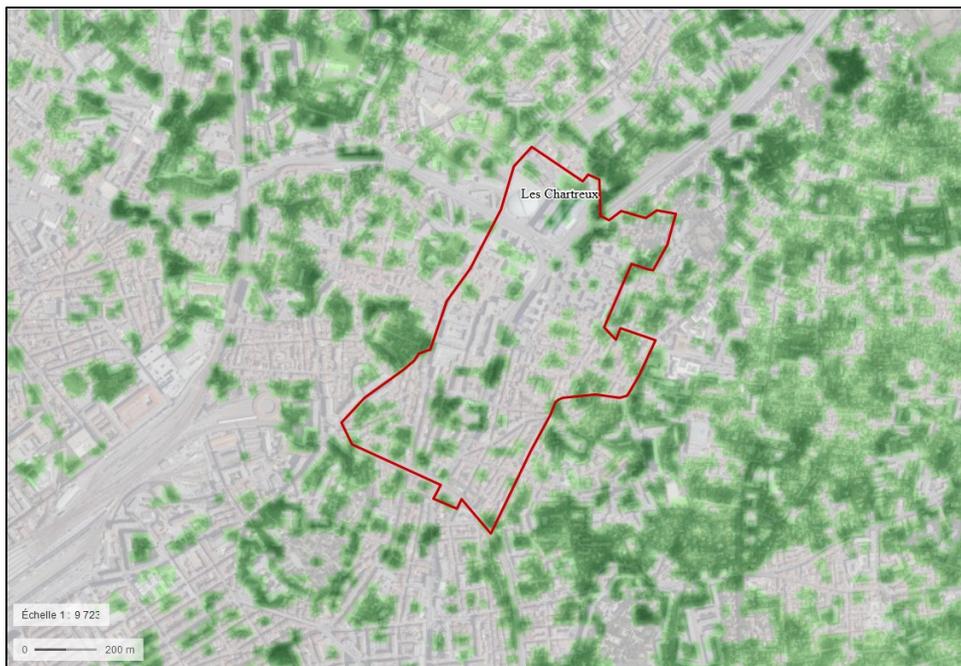


Figure 10 - Zoom sur un espace résidentiel situé dans le quartier des Chartreux

Source : Géoportail, 2020

Sans surprise, cette forte artificialisation des sols s'accompagne d'une faible couverture arborée du quartier. L'on peut voir sur la carte suivante que le quartier des Chartreux est particulièrement peu arboré, par rapport aux quartiers qui l'entourent.

Toutefois, cette faible couverture arborée n'est pas le simple envers de la carte précédente. Cela peut signifier que les arbres ou jardins représentés sont situés sur des espaces bitumés : ainsi une forte couverture arborée ne signifie pas toujours une faible imperméabilisation. En définitive le quartier des Chartreux est un quartier fortement artificialisé puisque même les espaces de nature ne correspondent pas aux espaces peu artificialisés.



**Figure 11 - Couverture en surface arborée du quartier des Chartreux**

Source: Géoportail, 2020

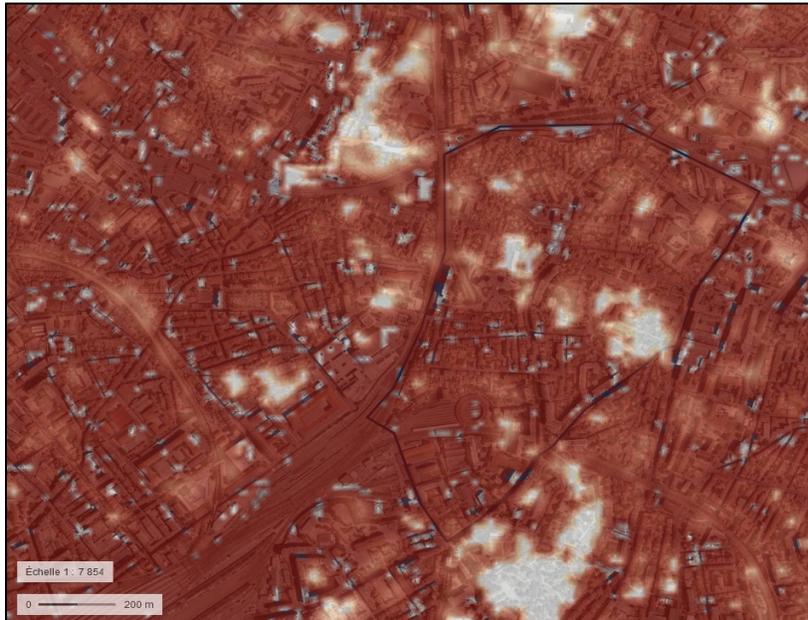
Dans de nombreux cas, la couverture arborée se situe en périphérie du quartier, proche des espaces végétalisés du 13<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> arrondissement. Une logique peut se dessiner: on peut observer des trames végétalisées qui débutent dans les autres arrondissements cités et viennent buter en périphérie du quartier des Chartreux.

Ainsi l'objectif de la cartographie des friches dans le quartier des Chartreux est de réfléchir à l'avenir de ses espaces délaissés. Mais en réalité, dans ce quartier très construit, très artificialisé, les friches apparaissent a priori peu nombreuses et très réduites en taille.

### **II.3. Quartier des Chutes-Lavie**

Le quartier est situé au Nord-Ouest du 4<sup>e</sup> arrondissement et à cheval sur un bout du 13<sup>e</sup> (voir **Figure 5**). Il est délimité par au Nord par le boulevard des Chutes-Lavie, à l'Est par l'avenue de Saint-Just et l'avenue des Chartreux et à l'Ouest par la ligne du chemin de fer Marseille-Paris. Ce quartier est un quartier emblématique de l'eau à Marseille. Le quartier compte 8 769 habitants au dernier recensement (2012, *Wikipédia*).

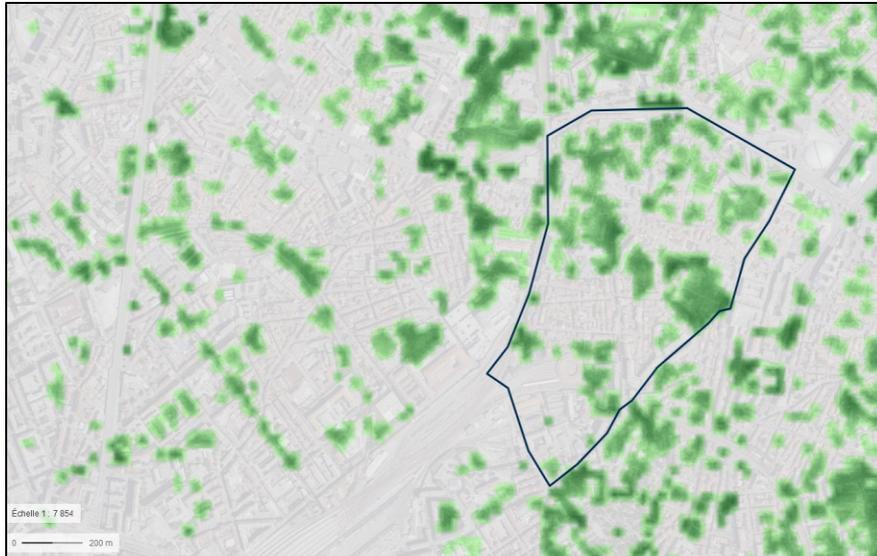
Le taux d'imperméabilisation y est également important. Il couvre toutes les extrémités du quartier. On trouve deux poches où le taux d'imperméabilisation du sol est faible. La poche la plus à l'est est l'EHPAD Petites Soeurs Des Pauvres, qui concentre de nombreux espaces végétalisés. Celle plus à l'ouest concentre des logements sociaux, c'est la cité HLM Méditerranée / cité jardin. Entre les deux, une tache blanche plus diffuse correspond à l'espace de jardin du tiers-lieu le LICA (au sud du quartier, l'importante tâche blanche correspond au Parc Longchamp).



**Figure 12 - Taux d'imperméabilisation du sol dans le quartier des Chutes-Lavie**

Source: Géoportail, 2020

La couverture en surface arborée est faible, mais toutefois plus importante que celle du quartier des Chartreux. Les deux poches décrit précédemment concentrent un fort taux de couverture arborée, et plus largement tout le nord du quartier paraît plus arboré que le sud, plus dense. La partie Nord est pourtant un espace fortement artificialisé. Il s'agit de jardins accolés à des maisons individuelles. Au sud-est du quartier, on peut s'étonner que le parc Longchamp apparaisse si faiblement arboré...



**Figure 13 - Couverture en surface arborée du quartier des Chutes-Lavie**

Source : Géoportail, 2020

En définitive, ces quartiers présentent un faible taux de couverture arborée et une forte imperméabilisation. Ceci peut signifier que ces quartiers présentent des “besoins” en termes de végétalisation/désartificialisation. Les friches que nous avons à identifier n’apparaissent pas comme déjà colonisées par des espaces naturels - elles seront des espaces artificialisés, imperméabilisés. Une réflexion est à mener entre soit conserver cette artificialisation (en densifiant l’espace) soit désartificialiser, en revégétalisant voire en renaturant l’espace concerné.

## Partie III - Organisation et déroulement du stage

Au début du stage un temps a été consacré par mes tuteurs à la réalisation d'un agenda de mes activités par semaine. Chaque semaine se concluait par la présentation de mes réalisations, de mes résultats et difficultés éventuelles, à mes deux encadrants (universitaire et municipal), et par le rappel des objectifs de la semaine à venir.

### III.1. Semaine 1 (du 3 juillet au 9 juillet) : se familiariser avec la mairie et le secteur, connaître le déjà-là

L'objectif de cette semaine est de connaître ce qui existe déjà que ce soit dans la mairie du 4-5 ou à la mairie centrale. Il s'agit de faire un état des lieux des connaissances existantes sur les friches urbaines, de "défricher" le déjà-là.

- **Connaissance des acteurs municipaux:** l'objectif principal de connaissance du déjà-là est passé par une identification des acteurs municipaux liés de près ou de loin à la question des friches. Cette identification a donné lieu à la création d'un organigramme. Il s'agit d'un point essentiel car durant mon stage je me suis rendue compte que la mairie de secteur connaissait peu les agissements de la mairie centrale et inversement. Il a été important pour moi de voir les liens possibles à établir.
- Identifier avec mes encadrants **des personnes ressources de la société civile**, qui pourraient aider à identifier ou caractériser les friches du quartier. Nous en avons identifié plusieurs – des universitaires comme Etienne Balland (membre de l'Atelier Marseille 4-5), des associations (la Base, les Jardins Collectifs Longchamp) et des figures du quartier (Hélène Goldet).

Le tableau ci-dessous recense les contacts pris cette première semaine, et les dates des réunions programmées:

Contact pris avec:	
Anthony ESPI	06/07, responsable SIG (carto GENFU)
Etienne BALLAND	Pas de possibilité de le rencontrer (envoi du travail de ses étudiants)
Hélène GOLDET	13/07, forte connaissance du quartier des Chartreux
Martial MAIROT	09/07, responsable de la division espaces naturels et friches urbaines mairie centrale
Emmanuel FERRIER	12/07, adjoint au maire de secteur : nature en ville visite du quartier à vélo

- **Lectures des travaux existants :** Il s'est agi de lire les travaux existant sur le quartier, produits par les étudiants d'Etienne Ballan (paysagisme), et les étudiants de Claire Bénit-Gbaffou (Dubet Estelle & Bonavita Aérine\_ Portrait: l'ancien CIQ de Beausoleil et ses actions dans le quartier, 2023). Mais

aussi de faire une petite recherche bibliographique, pour trouver des exemples de projets de réhabilitation de friches en France ou dans le monde afin d'avoir des idées. Cette recherche s'est centrée sur des projets de renaturation. L'idée étant d'amorcer une réflexion sur le possible avenir de ces espaces même si la décision reste politique.

Voici ci-dessous la synthèse des projets observés:

<b>Titre du projet</b>	Bientôt des arbres partout	Aménager la ville par le jardinage	Les superblocks, transformation radicale de la ville	L'expérience des jardins collectifs au Parc Longchamp
<b>Ville</b>	Lyon	Lyon	Barcelone	Marseille
<b>Date de l'article</b>	Article de journal de mai 2022 d'actu.fr	<i>Géokonfluences</i> , juin 2019	Avril 2021, site projets urbains (qui regroupe un cycle de conférences organisé par l'Université de Liège)	Janvier 2022, J-M Gleizes (Membre de l'association Jardin Collectif Longchamp)
<b>Synthèse du projet</b>	<p><u>Objectif</u>: 10 000 arbres en plus (plan nature), faire un maillage végétal dans les quartiers carencés</p>	<p>3 types de jardinage:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Familial</b> = exploitation d'espaces choisis par les autorités</li> <li>- <b>Partagé</b> = produire pour se nourrir. Les habitants sont au centre du projet. Ils deviennent des "faiseurs de nature".</li> <li>- <b>De rue</b> = installation ponctuelle de micro-jardins sur le trottoir</li> </ul> <p>De cette végétalisation émerge d'une double demande des habitants:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'agir activement à la végétalisation de la ville</li> <li>- de faire faire (demande à l'attention des autorités publiques de végétaliser l'espace public)</li> </ul>	<p><b>Les superblocks sont des regroupements d'îlots</b> dans lesquels la voiture n'est plus la bienvenue. L'idée est de développer des espaces apaisés et valorisant les échanges sur les espaces publics.</p> <p>Effets:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le trafic automobile a diminué de 90%</li> <li>- 70% des déplacements se font à pied ou à vélo</li> <li>- La pollution de l'air a chuté de 65%.</li> <li>- Moins de bruit aussi et beaucoup moins d'accidents de circulation.</li> </ul>	<p>Quartier où le tout-voiture prime et peu de place est laissée aux piétons. Réappropriation de l'espace public par les usagers.</p> <p><u>Objectif</u>: faire évoluer le parking de l'entrée nord du parc qui invisibilise le jardin et les projets mis en place.</p> <p>Projets:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rack à vélo</li> <li>- Jardinière</li> <li>- Composteur pour agrumes</li> <li>- Désenclaver le quartier</li> <li>- Retrouver un sol sur les espaces artificiels</li> <li>- Lutter contre les îlots de chaleur</li> <li>- Promenade faisant le lien entre les quartiers (canal)</li> <li>- Réaménager pavillon de partage des eaux en pôle culturel</li> <li>- Planter des jardins partagés</li> </ul>
<b>Avenir du projet</b>	Environ 25 000 arbres		Problèmes:	Problèmes

	plantés dans la métropole de Lyon depuis novembre 2022 (article février 2023)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phénomène de touristification</li> <li>- Modèle mis en place dans les périphéries, peut-il être appliqué au centre ville?</li> <li>- Le modèle est-il transposable à d'autres villes?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conflits internes</li> <li>- Manque de communication entre les différents acteurs</li> </ul>
--	---	--	---	---

- **Etudier les bases de données existantes** (outils, données)

Emmanuel Ferrier, responsable du service Nature en ville dans la mairie du 4-5 avait débuté un fichier excel comprenant divers friches – mais plutôt centrée sur le 5<sup>ème</sup> arrondissement (autour de Blancarde). Elle n'était donc pas directement pertinente pour le stage sur Chartreux.

Il y a eu surtout la cartographie GENFU (Gestion des Espaces Naturels et Fiches urbaines), réalisée par les SIGistes de la mairie à la demande de la division Espaces Naturels et Fiches Urbaines. Elle permet d'identifier les espaces potentiellement qualifiables de friches par la Division Espaces Naturels et Fiches Urbaines. Cette base nous donne également accès à la domanialité et au référentiel patrimoine (deux outils à exploiter) :

- La couche de la domanialité permet d'avoir des informations sur les propriétaires de chaque parcelle (public municipal, public non-municipal, privé). Cette information est essentielle pour définir le niveau de potentiel de la friche. Identifier une friche publique municipale est un atout pour la mairie car cela facilite les démarches.
- Le référentiel patrimoine fait référence à une base de données liées au patrimoine culturel, architectural, bâti d'un lieu. Il permet de recueillir, organiser et représenter toutes les données concernant le patrimoine dans une zone donnée: les équipements, l'Unité de Préservation et d'Embellissement du Patrimoine (UPEP) concernant le bâti, le terrain...

### **III.2. Semaine 2 (10 juillet au 14 juillet) : rencontrer les personnes ressources et explorer le terrain**

La deuxième semaine de stage a été consacrée aux rencontres avec les personnes ressources contactées. Il s'agissait de comprendre la construction des bases de données de la mairie identifiées (contacts Espi Anthony, Martial Mairot), d'une part, et d'explorer le terrain en compagnie de personnes ressources (H.Goldet, E.Ferrier) d'autre part.

- **RDV avec ESPI Anthony**, responsable du SIG Marseille pour une présentation de la cartographie Gestion des Espaces Naturels et Fiches Urbaines.  
Anthony ESPI est le responsable qui a conçu cette cartographie à la demande de Martial MAIROT (responsable de la division Espaces Naturels et Fiches Urbaines). Ce RDV se faisait en visio-conférence en compagnie de Vianney Leman. L'objectif étant d'avoir accès à cette cartographie et de comprendre la façon dont fonctionne le site. Pendant une trentaine de minute il nous a

guidé pour expliquer les différentes fonctionnalités de la cartographie et l'utilité que l'on pourrait avoir. Les objectifs étaient divers:

- Comprendre en quoi son SIG pourrait nous être utile pour identifier les friches urbaines
- Comprendre d'où proviennent les données
- Savoir se servir du SIG

Ces objectifs ont pu être véritablement accomplis lors de la rencontre avec Martial MAIROT.

- Rencontre avec MAIROT Martial, responsable de la division Espaces Naturels et Fiches Urbaines à la mairie centrale, le 10 juillet à 14h:

CHOIX DE LA TECHNIQUE DU RDV	entretien lundi 10 juillet à 14h en compagnie de LEMAN Vianney
IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PRÉSENTE AU RDV	Rdv avec MAIROT Martial responsable de la division friches urbaines insérée dans la division générale ville de demain, ville en transition.
OBJECTIFS DU RDV	Connaître cette division et leur travail et savoir quelle aide potentielle on pourrait leur apporter dans l'investigation de nouvelles friches
FRICHES URBAINES NATURELLES	Cette division se concentre sur les FUN: Fiches Urbaines Naturelles. Il s'agit de zones humides, prairies, taillis situés en ville. <b>Ce sont des zones à l'abandon en ville, où la flore et faune ont repris leurs droits.</b> Espace accompagné d'un léger entretien pour favoriser son développement et endiguer les espèces invasives. La FUN est un espace de ville où la priorité est donnée à la nature.

Pour ce rendez-vous j'ai préparé une grille de questions concernant sa division, son travail de cartographie et ses objectifs, voici les réponses obtenues :

QUESTIONS	RÉPONSES
En quoi consiste votre division?	Répertorier les friches urbaines naturelles dans une optique de préservation de la faune et de la flore existante tout en répondant à une exigence de gestion différenciée et de sensibilisation.
Est-elle récente? Si oui, dans quelle optique a-t-elle été créée? Pour répondre à quels objectifs?	Créée il y'a plus de 20 ans au début des années 90. Elle est créée pour répondre aux objectifs des TUC (Travaux d'Utilité Collective) qui sont dans ce cas-là des missions de fauchage de terrain municipaux). Les friches sont au-début peu exploitées. But du fauchage : - mettre en sécurité les terrains en cas d'incendies - garder des milieux ouverts

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- contrôle pour éviter toute forme d'appropriation informelle (dépôt sauvage)</li> <li>- la Ville affirme son statut de propriétaire</li> </ul>
Qu'entendez-vous par friche?	<p>Espaces ayant un intérêt biologique fort.</p> <p>Ce sont des espaces acquis par la ville ou délaissés suite à un projet n'ayant pas abouti. 80 % des friches sont affectées au SGIP.</p>
Comment définissez-vous "FUN"?	<p>Ce sont des terrains municipaux. Ce sont des friches à majorité végétalisées avec peu de bâti (entre 14m<sup>2</sup> et 11 ha). Ce sont des espaces de passage pour certaines espèces ou des espaces d'accueil permanent/exclusif pour d'autres.</p>
Quels critères utilisez-vous pour qualifier une friche de FUN ou non?	<p>Dès qu'il y a du végétal et de la vie, situées proche d'une trame verte/turquoise= V+B</p>
Comment identifiez-vous les FUN? (question sur la méthodologie)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- convention passée avec le laboratoire AMU a qui a été confié un inventaire de 4/5 terrains</li> <li>- convention avec l'association « germe » (inventaire exhaustif, expérimentation sur certaines friches)</li> <li>- répertoire des terrains municipaux du SGIP</li> <li>- visite du terrain avec les agents du SGIP</li> <li>- visite avec les connaissances préalables de Marseille</li> </ul>
Quel est le but d'identifier ces friches? Pour quels projets/objectifs?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- garder la diversité des milieux de vie et d'habitants.</li> <li>- garder le milieu ouvert</li> <li>- faire une gestion différenciée des friches</li> <li>- connaître le déjà-là</li> <li>- orienter l'intervention pour maintenir la biodiversité et la développer</li> <li>- maintien des possibles usages informels s'ils ne portent pas atteinte au milieu</li> <li>- mise en place d'une trame noire (éclairage à enlever)</li> <li>- sensibiliser les habitants à l'importance de la biodiversité (signalétique)</li> <li>- faire un planning de gestion des plantes (passage d'une gestion au jour le jour à un plan d'action pluriannuel à faire pour chaque terrain)</li> </ul>
Vous avez inauguré votre première FUN à Périer – qu'en est-il de sa gestion, fréquentation ?	<p>Mise en place d'un aménagement respectueux de l'environnement, signalétique, fauchage tous les ans.</p> <p>Objectif : poursuivre l'entretien, prendre en compte les espèces invasives, les animaux sur place</p>
Où en êtes-vous par rapport à la cartographie de ces friches?	<p>- en cours</p>
Pourquoi distinguer sur carto GENFU "friches urbaines" et "espaces naturels"?	<p>Les espaces naturels correspondent aux forêts municipales ou îlot de biodiversité</p>

Comment pourrait-on éventuellement vous aider pour un travail d'investigation de nouvelles friches?	Apport d'information concernant les parcelles privées (SNCF)
Comptez-vous élargir la cartographie à d'autres types de friches?	Non. Mais contact avec un bureau d'étude de Toulouse pour détecter toutes les trames vertes, tout terrain confondu, de Marseille (durée : 1 ans et demi)
Y'a-t-il des interactions entre l'étude des friches et la modification n°4 du PLUI?	L'identification des terrains permet de les intégrer dans le PLUI afin de les préserver. Objectif : transformer ces FUN en Espace vert protégé. Cette division a été consultée pour la première fois pour la modification n°4 du PLUI. Mai 2023
Friche / OAP Nature en Ville ?	Faible connaissance de cet OAP
Problèmes rencontrés	Manque de personnel (seulement deux agents) Pendant longtemps faible intérêt de la part des élus pour les friches

Cette rencontre m'a permis de mieux apercevoir les différentes visions et connexions qui peuvent se faire au sujet des friches. Elle ne m'a cependant pas permis de découvrir de nouvelles friches car les critères de cette division sont restrictifs.

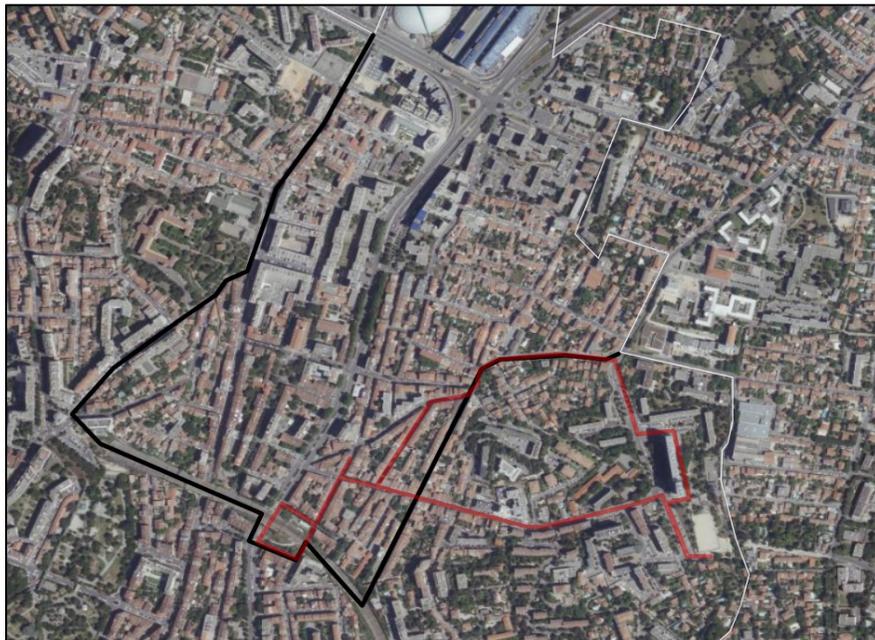
- **Visite avec Emmanuel Ferrier le 12 juillet à 14h:** ce RDV a été ma première prise de contact avec le terrain d'étude. La sortie s'est faite à vélo électrique, l'objectif étant d'avoir une première approche du quartier et d'observer les friches déjà identifiées par Emmanuel Ferrier. C'est lors de cette sortie terrain que nous avons décidé d'étendre mon terrain d'étude au quartier des Chutes-Lavie car E.Ferrier m'a montré de nombreuses friches dans ce dernier. Voici le trajet que nous avons réalisé, avec en vert la localisation des friches et micro-espaces urbains visités:



**Figure 14 - Parcours de découverte du terrain en compagnie d'Emmanuel Ferrier, 12/07/2023**

Cette visite m'a permis d'avoir une meilleure connaissance du terrain et de mieux appréhender la vision d'un élu qu'à Emmanuel Ferrier de l'espace et des friches urbaines. A savoir que ce dernier considère comme friche tout espace potentiellement valorisable sous l'angle de la Nature en ville.

- **Visite / entretien avec Hélène Goldet, le 13 juillet**



**Figure 15 - Parcours de découverte du terrain en compagnie d'Hélène Goldet et de Vianney Leman, le 13 Juillet 2023**

Cette visite m'a permis de découvrir quelques friches du quartier mais surtout des micro-espaces urbains à végétaliser. On s'est ensuite éloigné du terrain d'étude pour nous rendre dans le quartier de Beausoleil. Ce détour m'a permis de détecter davantage de zones à végétaliser.

Cette visite a été un atout dans la connaissance du terrain et des acteurs principaux du quartier. Elle m'a permis de supprimer de ma liste deux friches qui n'en étaient plus en raison du projet immobilier à venir. Outre cela, Hélène Goldet de par sa connaissance a soulevé les problématiques présentes dans le quartier: la place du piéton, l'insalubrité des maisons...

Suite à mes visites de terrain j'ai pu continuer et détailler mon fichier excel de recensement des friches identifiées. Cette troisième semaine de stage m'a permis d'approfondir ma méthodologie afin de commencer l'ébauche de cartographie.

### **III.3. Semaine 3 (du 17 juillet au 21 juillet) : ébauche de la cartographie**

- **Ebauche de la cartographie:** un choix devait se faire entre une carte interactive ou plusieurs cartes présentant différentes informations. Pour cela une discussion avec mes deux tuteurs était nécessaire afin de déterminer quel serait le rendu final. A cette occasion il a été décidé que je ferais pour chaque friche identifiée une « fiche » avec des informations spécifiques sur cette friche : des « fiches-FRICHES », pour alimenter la base de données.
- Cette semaine a donc consisté à faire du terrain et à regrouper les informations obtenues.
- Une visite a été faite en compagnie de Jean-Marie Gleizes, membre des JCL

Cette visite a débuté au Parc Longchamp: une visite du jardin a été faite. Ce jardin *“appartient à la mairie. Avant cela, il a fallu tout déblayer car il s'agissait d'un local et faire des analyses de sol afin de savoir si ce dernier était pollué”*. Ce qui était le cas donc des bacs hors-sols ont été favorisés pour la plantation de légumes. En compte en tout *“90 adhérents ainsi que des gens du quartier qui viennent apporter leur compost”*. Nous avons visité plusieurs espaces et certaines de ces friches étaient convoitées par le jardin collectif et donc différents projets étaient envisageables (voir ceux-ci dans la dernière partie).

Cet entretien m'a permis d'avoir davantage d'informations concernant les différentes friches visitées. De plus, j'ai eu l'occasion d'observer deux potentiels moyen de transformer un espace de friche:

- Avec l'exemple du Jardin Collectif Longchamp
- Et d'une parcelle située à proximité d'une cité HLM transformée en jardin pédagogique également

### **III.4. Semaine 4 (24 juillet au 28 juillet) : terminer la cartographie**

- Terminer les cartes: suite au point 3 du stage nous avons convenu de réaliser trois cartes
  - Une carte générale des friches et de leur localisation
  - Une carte des domanialités
  - Une carte des potentiels et des collectifs mobilisés pour certaines friches

- Identifier les critères pour établir une typologie des friches, qui permet de réaliser la troisième carte mais aussi d'affiner l'analyse des friches. Cette typologie s'est appuyée sur la création d'un indice composite, détaillé dans la suite du rapport

Ces 4 semaines ont débouché sur la réalisation d'une méthodologie qui se veut être un support illustrant les différentes étapes permettant d'aboutir à une cartographie. Elle a pour objectif d'être réutilisée et ajustée en fonction des besoins. Le but ici était d'établir une méthode qui permettra à la mairie de cartographier des espaces valorisables afin de potentiellement les (re)qualifier.

## Partie IV- Identifier et cartographier les friches sur un espace urbain - proposition de méthodologie

Une de mes missions était de proposer une méthodologie générale reproductible et adaptable selon les besoins et objectifs. Voici une proposition de méthodologie globale présentant la démarche de réalisation d'une carte des friches urbaines.

IDENTIFIER  
EXPLORER

Observer le "déjà-là", les bases de données existantes:

- Carto GENFU (gestionnaire des espaces naturels et friches urbaines), SIG Marseille (Anthony ESPI, responsable SIG, ville de Marseille)
- Carto faite à la demande de Martial MAIROT (responsable de la division espaces naturels et friches urbaines à la Mairie centrale)
- Fichier excel : FERRIER Emmanuel, juillet 2023 (Mairie 4-5)

Dresser l'état des lieux de la connaissance des friches dans le quartier:  
rencontre avec les acteurs locaux/agents

- Hélène GOLDET, visite du quartier
- Jean-Marie GLEIZES (représentant du Jardin Collectif Longchamp)
- Emmanuel FERRIER, visite du quartier (Mairie 4-5)

**Se rendre sur le terrain:** méthode d'enquête par observation, visite de terrain et suite aux informations, localiser les friches (prise de photos)  
Friche = « terrain urbains de toute superficie sans usage apparent »

CLASSIFIER  
QUALIFIER

Recenser dans un tableau excel l'ensemble des friches identifiées: première réflexion concernant la typologie (en fonction de la domanialité, de la superficie, de la configuration de la parcelle, des observations sur le terrain etc)

Ces informations se trouvent sur la carto GENFU (calque cadastre, claqué référentiel patrimoine, outil mesure de surface)

- Espace bâti/non-bâti
- Espace végétalisé/non-végétalisé
- Surface plane/pentue

Inventaire des friches: réalisation de "fiches" pour chaque friche (voire fiche méthodologique suivante)

TYPOLOGISER

Établir des critères sur la base desquels les friches seront regroupées: domanialité, configuration de la parcelle, dangerosité, mobilisation, environnement.

Ce regroupement se fait afin de déterminer les degrés d'exploitabilité de chaque friche (fort potentiel, potentiel à étudier, friche pas/peu exploitable)

Réalisation d'un tableau d'indice de faisabilité:

il regroupe ces quatre critères et détermine de façon objective les friches ayant le plus de potentiel (voir fiche méthodologique)

CARTOGRAPHIE  
R

Traduction spatiale de toute ces étapes pour un rendu cartographique:

- Carte de la localisation des friches dans les deux quartiers
- Carte de la domanialité
- Carte des indices de faisabilité et des potentiels projets

Réalisation de la carte en utilisant le logiciel QGIS :

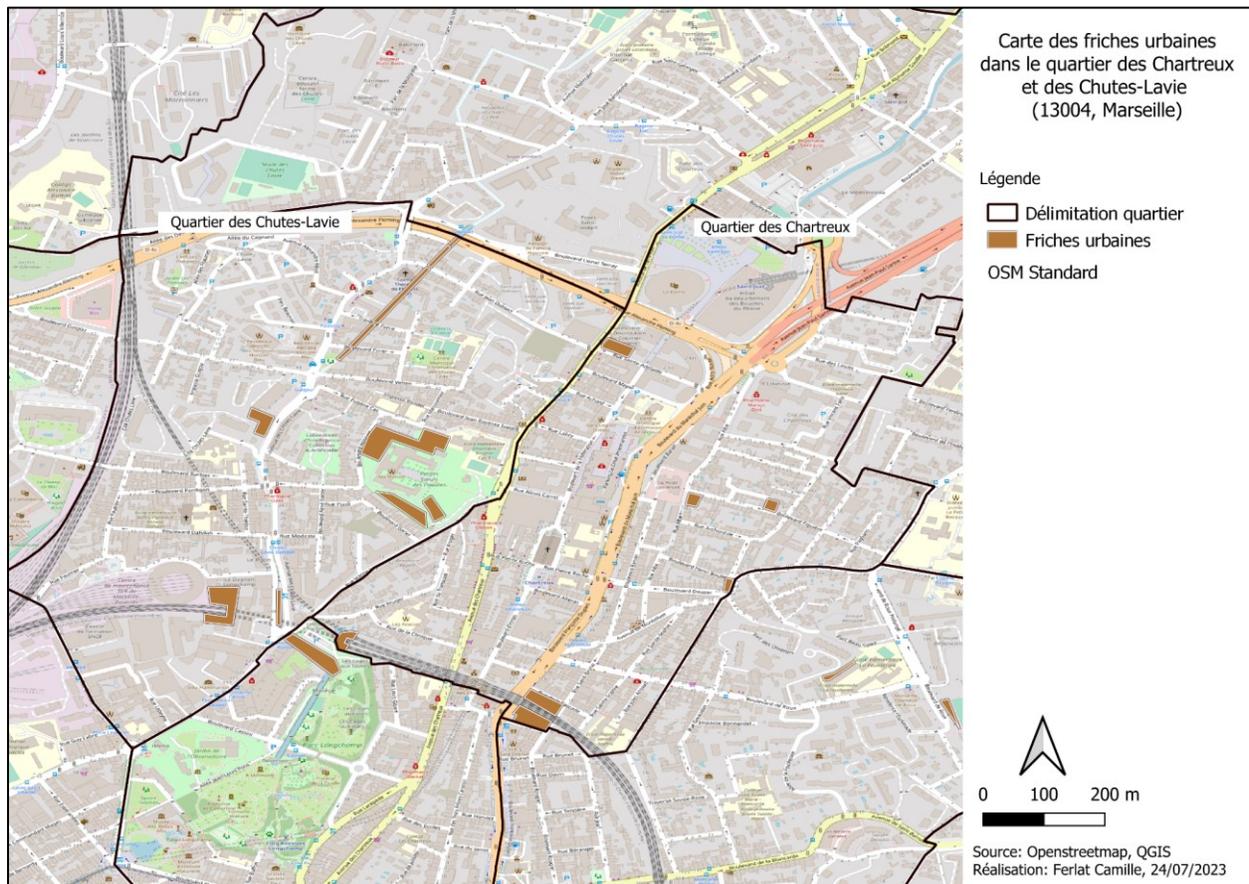
- les délimitations du quartier se trouve sur openstreetmap
- le fond de carte est un fond openstreetmap qui se trouve directement sur QGIS

## Partie V - Au-delà de l'inventaire, construite une typologie des friches urbaines

### V.I. Vue d'ensemble des friches dans les deux quartiers

Les friches identifiées sont au nombre de 21. Onze (11) d'entre elles se situent dans le quartier des Chutes-Lavie et dix (10) dans le quartier des Chartreux. Elles ont une surface moyenne de 1526m<sup>2</sup> et une surface médiane de 1032m<sup>2</sup>. La plus petite friche a une surface de 79 m<sup>2</sup> et la plus grande de 7675m<sup>2</sup> (l'écart-type étant d'environ 1863m<sup>2</sup>).

Figure 16 – Localisation des friches urbaines dans les quartiers Chartreux et Chutes-Lavie



Quartier des Chutes-Lavie		Quartier des Chartreux	
Moyenne de la surface des friches	2714 m <sup>2</sup>	Moyenne de la surface des friches	602 m <sup>2</sup>
Médiane de la surface des friches	2235 m <sup>2</sup>	Médiane de la surface des friches	523 m <sup>2</sup>
Surface maximale	7675 m <sup>2</sup>	Surface maximale	1133 m <sup>2</sup>
Surface minimale	466 m <sup>2</sup>	Surface minimale	79 m <sup>2</sup>

Quartier des Chutes-Lavie		Quartier des Chartreux	
Amplitude	7209 m <sup>2</sup>	Amplitude	1054 m <sup>2</sup>

Une partie des friches sont localisées le long de la voie ferrée. Une autre grande partie suit le canal de Marseille. Ainsi en majorité les friches sont situées proches d'infrastructures (voies ferrées, canal, transformateur), dans des espaces peu utilisables a priori pour de la construction. Les friches sont de plus grande taille dans le quartier Chutes Lavie qu'aux Chartreux.

## V.2. La réalisation de “fiches FRICHES”

Une fois les friches identifiées et localisées, plusieurs possibilités s'offraient à nous :

- La réalisation d'un SIG, où l'ensemble des informations pertinentes sur chaque friche pourrait avoir une traduction cartographique - mais d'une part le nombre réduit de friches identifiées rendait l'exercice disproportionné, d'autre part, certaines informations plus qualitatives sur les friches auraient été perdues
- La réalisation de plusieurs outils : fiches individuelles sur chacune des friches identifiées, puis réalisation de cartes thématiques permettant la constitution d'une typologie

Pour chacune des friches identifiées par les bases de données existantes ou par le terrain (observation directe ou guidée par les acteurs ressources), nous avons créé une “fiche” qui regroupe de manière rigoureuse et systématique les informations et observations que nous avons pu rassembler sur cette friche. La fiche regroupe les caractéristiques et informations essentielles pour chacune des friches, que nous avons structurée en 9 rubriques.

## Structurer la fiche en rubriques

### STRUCTURE DE LA FICHE

9 rubriques :

- **photos** du site et photo illustrant les usages autour
- **localisation** de la friche dans le 4-5 arrondissement (utilisation d'umap, carte 1) et dans le quartier en question (utilisation de google map, carte 2)
- **informations générales**: identifiant du site, numéro de la parcelle, surface de la friche (tout cela se trouve sur le cadastre, carto GENFU), occupation du site, type de friche (industrielle, commerciale, résidentielle...), date d'identification de la friche et usages à proximité
- **information concernant le bâti**: nombre de bâtiment, type de bâtiment, descriptions, état de dégradation du bâti (cela s'identifie subjectivement)
- **propriété/activité**: type de propriétaire (il se trouve sur le cadastre, carto GENFU), nom du propriétaire (inconnu quand c'est une friche privée), ancienne(s) activité(s) (regarder sur google earth pro et remonter dans le temps)
- **caractéristiques de la parcelle**: description visuelle (bâti ou non, artificiel ou non, végétalisé ou non, surface...)
- **caractéristiques sociales**: carte du carroyage (se rendre sur géoportail) pour déterminer l'environnement social et carte du foncier et de l'estimation du prix du m<sup>2</sup> (que l'on trouve sur meilleursagents.com)
- **projet**: existence d'un projet ou idée de projet futur (évoquer si cela existe les associations ou mobilisations pouvant prendre part dans le projet, témoignages, contacts éventuels)
- **conclusion**: faire un résumé des atouts et inconvénient de la parcelle et grâce au tableau d'indice de faisabilité indiquer le potentiel d'exploitabilité), expliciter les démarches à suivre (analyse approfondie, décision politique...)

### Récapitulatif des ressources nécessaires

- **Googlemap ou Openstreetmap** pour localiser les friches dans le quartier ou l'arrondissement
- **Domianialité**: regarder sur le **cadastre, carto GENFU** (cliquer pour plus d'informations sur le lien vers AcropolePRO Cadastre)
- La **carto GENFU** permet de mesurer des surfaces
- **Géoportail** pour localiser les friches et faire la carte du carroyage des revenus
- **Meilleursagents.com** pour avoir la carte du prix du m<sup>2</sup>
- **Googleearthpro** pour remonter dans le temps

### Remplir la fiche

Obtenir les informations nécessaires, ajuster les photos et cartes puis remplir les rubriques sous forme de tableau. Reproduire pour chaque friche.

Afin de les identifier mettre en place un système de classement des fiches-friches qui ne soit pas de l'ordre de réalisation : classement par nom de quartier et rue

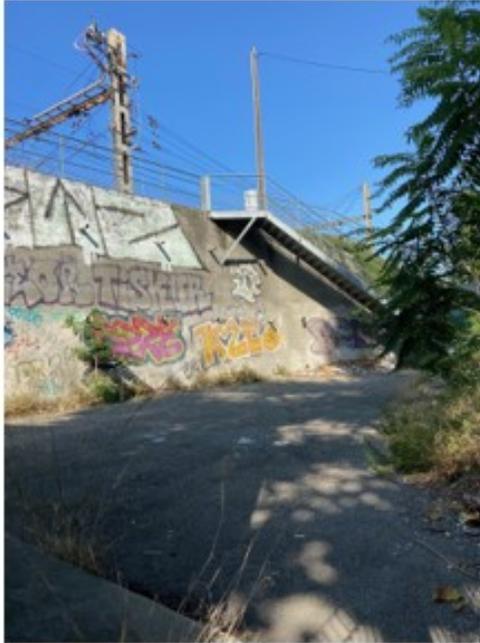
(exemple : **Chartreux\_Albe\_67\_friche** ce qui signifie friche au 67 rue Albe dans le quartier des Chartreux)

21 fiches ont donc été réalisées (en annexe de ce rapport).

Figure 17 – Exemple de fiche-friche

**CHARTREUX\_CASCADE\_3\_TRANSFORMATEUR SNCF**

43.306904287866345, 5.4017181502259906



**Photo 1 :** Espace artificialisé sur lequel se trouve un transformateur SNCF (murs tagués, accès prévu aux voies ferrées)  
18/07/2023, Ferlat C/



**Photo 2 :** Terrain pentu deuxième accès aux voies par escalier  
18/07/2023, Ferlat C



**Photo 3 :** Espace de la friche végétalisé mais pentu (cela semble peu exploitable). Vue de la route.  
18/07/2023, Ferlat C

## LOCALISATION

Commune : Marseille

Arrondissement : 4ème

Quartier : Chartreux

Adresse : 3 Rue de la cascade

Carte 1 : localisation de la parcelle dans le 4ème arrondissement (Googlemap)

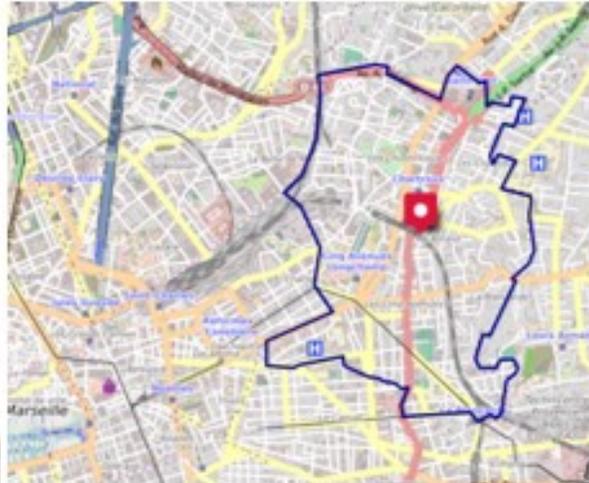


Photo 4 : localisation de la parcelle au sein du quartier des Chartreux (Googlemap)

## INFORMATIONS GENERALES

Identifiant du site : 131204816 D0318

Numéro de la parcelle : 318

Occupation du site : site non occupé

Type de friche : technique

Surface de la friche : 1077 m<sup>2</sup>

Date d'identification de la friche :  
06/07/2023

Usage(s) à proximité : résidentiel/  
voies ferrées

## RENSEIGNEMENT D'URBANISME





## EXISTENCE D'UN PROJET

**Statut du site:** pas de projet apparent en cours

## CONCLUSION

Espace à priori peu/pas exploitable en raison du terrain et de la présence d'un transformateur en fonctionnement. Espace entretenu par la SNCF (arbres taillés).

Proposition d'indice de valorisation (domanialité, dangerosité, configuration, mobilisation)



\*Voir annexe  
07/2023

*NB: Cet indice ne remplace pas l'évaluation de terrain, et ne donne pas d'indication sur le type de valorisation possible ou souhaitable*

### V.3. Classer les friches urbaines selon leur potentiel de valorisation

Sur chacune de ces "fiches FRICHES", une conclusion a été ajoutée, qui propose le classement de chaque friche selon son potentiel de valorisation - sachant que les formes de valorisation varient, à la fois selon la nature et les caractéristiques de chaque friche (qui parfois interdisent certains usages) et selon les choix politiques réalisés sur la base des priorités municipales.

Ce classement a été réalisé sur la base de critères que nous avons tenté de rendre les plus objectifs possibles. Nous avons identifié 4 types de critères qui nous sont apparus essentiels pour réfléchir à la facilité ou à la difficulté, la faisabilité d'une mise en valeur de chaque friche:

- **La domanialité** - en postulant que la mise en oeuvre d'un nouvel usage pour une friche était facilitée lorsque la parcelle appartenait à la mairie
- **La dangerosité** - en réfléchissant au voisinage et à l'accès de la parcelle d'une part (dans la perspective d'un accès au public), la nature éventuellement polluée du sol d'autre part.
- **La configuration de la parcelle** - en postulant que si la parcelle était exiguë, pentue ou de forme biscornue, elle était moins facilement valorisable qu'une parcelle grande, plane et massive
- **L'environnement et la mobilisation** - en s'interrogeant sur l'existence d'une opposition ou au contraire d'une mobilisation des riverains en faveur de la mise en valeur de la parcelle (qui pose également la question de la gestion future de la parcelle)

Pour chacun des critères, nous avons opté pour des degrés (des indices de faisabilité)

**Figure 18 – Quatre critères pour un indice de valorisation des friches**

**Quatre critères**

- **la domanialité** : que l'on trouve dans le cadastre de la carto GENFU  
Code: si **0** cela signifie que la friche est privée (et donc cela pose des problèmes administratifs de coûts)  
 si **1** cela signifie que que la friche est publique mais qu'elle n'appartient pas à la ville (SNCF, Office HLM)  
 si **2** cela signifie que la friche est publique et qu'elle appartient à la mairie (pas de problèmes de rachat, coût réduit)
  
- **la dangerosité** : ce critère pose la question de l'accès, de la sécurité (peut-elle accueillir des personnes?)  
Code: si **0** cela signifie qu'il y a un **danger d'accès et du terrain** (forte insécurité, ex, voies ferrées)  
 si **1** cela signifie qu'il y'a un **danger d'accès ou un danger de terrain** (coûts: sécurisation, dépollution)  
 si **2** cela signifie qu'il n'y a **aucun danger** (terrain sécurisé / non ou peu pollué)
  
- **la configuration de la parcelle** : ce critère renvoie à des critères techniques (le degré de la pente, la taille de la parcelle)  
Code: si **0** cela signifie que la friche est **pentue et exiguë** (cela peut supposer des coûts pour que la friche soit exploitable)  
 si **1** cela signifie que la friche est **pentue ou exiguë**  
 si **2** cela signifie que la friche est **grande et a une surface plane** (idéal)
  
- **l'environnement/la mobilisation** : ce critère permet de rendre compte de la présence ou non d'associations, de collectif mobilisable capable de porter un projet (exemple : Jardin Collectif Longchamp)  
Code: si **0** cela signifie qu'il y a une mobilisation qui existe et qui serait opposée à un changement d'usage de la parcelle concernée  
 si **1** cela signifie qu'il n'y a pas de mobilisation apparente  
 si **2** cela signifie qu'il existe un collectif mobilisable capable de porter un potentiel projet

Ces critères et ces indices nous ont permis de proposer une typologie des friches selon leur potentiel de valorisation.

**Figure 19 - Tableau d'indice de valorisation pour chacune des friches identifiées**

	Domanialité	Dangerosité	Configuration de la parcelle	Environnement Mobilisation	Total
chartreux_montolivet_83	0	2	1	1	4
chartreux_figuière_35	0	2	2	1	5
chartreux_albe_52	1	2	2	1	6
chartreux_ste-adelaide_2	0	2	2	1	5

chartreux_montolivet_41	2	2	1	2	7
chartreux_conception_10	1	0	1	2	4
chartreux_cascade_3	1	0	1	1	3
chartreux_longchamp_SNCF	1	1	2	2	6
chutes-lavie_traverse_2	2	2	1	2	7
chutes-lavie_velten_forer	2	2	1	2	7
chutes-lavie_force_dussert	2	2	1	2	7
chutes-lavie_chopin_dussert	2	2	1	2	7
chutes-lavie_chopin_flemming	2	2	1	2	7
chutes-lavie_flammarion_118	2	1	1	2	6
chutes-lavie_Avchutes-lavie_2	2	1	2	1	6
chutes-lavie_Avchutes-lavie_1	1	1	1	1	4
chutes-lavie_Fchopin_10	2	1	1	1	5
chutes-lavie_J.Jugan_44_n°1	0	2	2	1	5
chutes-lavie_J.Jugan_44_n°2	0	2	2	1	5
chutes-lavie_J.Jugan_44_n°3	0	2	2	1	5
chutes-lavie_flammarion_144	1	1	1	1	4

**Légende:**

*Code domanialité*

0 si privé

1 si public non-municipal

2 si public municipal

*Code dangerosité*

0 si danger accès et danger terrain

1 si danger accès ou terrain

2 si pas de danger

*Code configuration de la parcelle*

0 si pentue et exiguë

1 si pentue ou exiguë

2 si surface plane et grande

*Code environnement social*

0 si mobilisation contre un changement d'usage

1 si pas de mobilisation apparente

2 si collectif mobilisable pour un potentiel projet

Valorisation:

- Très favorable (6 - 8)
- À creuser (4 - 5)
- Difficile (0 - 3)

Ainsi, si l'indice composite est compris entre 6 et 8, l'on pourra dire que la parcelle a un fort potentiel de mise en valeur. S'il est compris entre 4 et 6, la question de la mise en valeur est à approfondir (cela signifie souvent que seuls certains usages, certaines mises en valeur seraient possibles). Si l'indice composite est compris entre 0 et 3, l'on considérera que la mise en valeur de la friche est difficile.

**Rappelons que cet indice est une proposition – qui peut être affinée et discutée par les acteurs (voir Post-script en fin de ce rapport).**

**Par ailleurs, la notation proposée pour chaque critère peut être discutée (la question se pose de qui décide d'une note). La notation des friches selon cet indice ne remplace donc pas la vérification sur le terrain de la faisabilité d'une valorisation – d'autant que certaines configurations peuvent interdire certaines formes de valorisation.**

## Partie VI – Analyser les friches urbaines dans un quartier

Même si les friches suscitent de nombreuses réflexions, elles restent, dans leur ensemble, mal connues. Elles sont souvent peu traitées. La demande explicite de la mairie quant à mon travail illustre cela. Les cartes réalisées permettent de les identifier et d'approfondir la connaissance des élus sur ce sujet.

La démarche globale consiste en un déploiement de la méthode menée lors de ce stage pour étendre la cartographie des friches urbaines à d'autres espaces. Afin qu'elle soit adaptée aux besoins des élus, la démarche méthodologique est centrée sur l'objectif d'utilisation de la carte finale. Cet objectif d'utilisation conditionne:

- **Le cadre d'utilisation des cartes** : vision d'ensemble, globale et synthétique des friches ou une vision précise et détaillée
- **Le territoire concerné** : des petites sites (type quartiers) ou de grands ensembles (arrondissement, secteur, ville)
- **Le type de lecteur** : il convient de viser en priorité leur capacité à comprendre sa carte et sa lecture (importance de la légende)
- **La restitution finale** : le rendu visuel et sa légende jouent un rôle important dans l'appropriation du résultat cartographique

Cette cartographie résulte de toutes les étapes décrites précédemment (l'inventaire, les fiches, la typologie). Outre la carte de localisation présentée plus haut, j'ai choisi de présenter deux cartes thématiques qui m'ont paru les plus pertinentes pour appuyer une vision prospective par les élus de la mairie du 4-5:

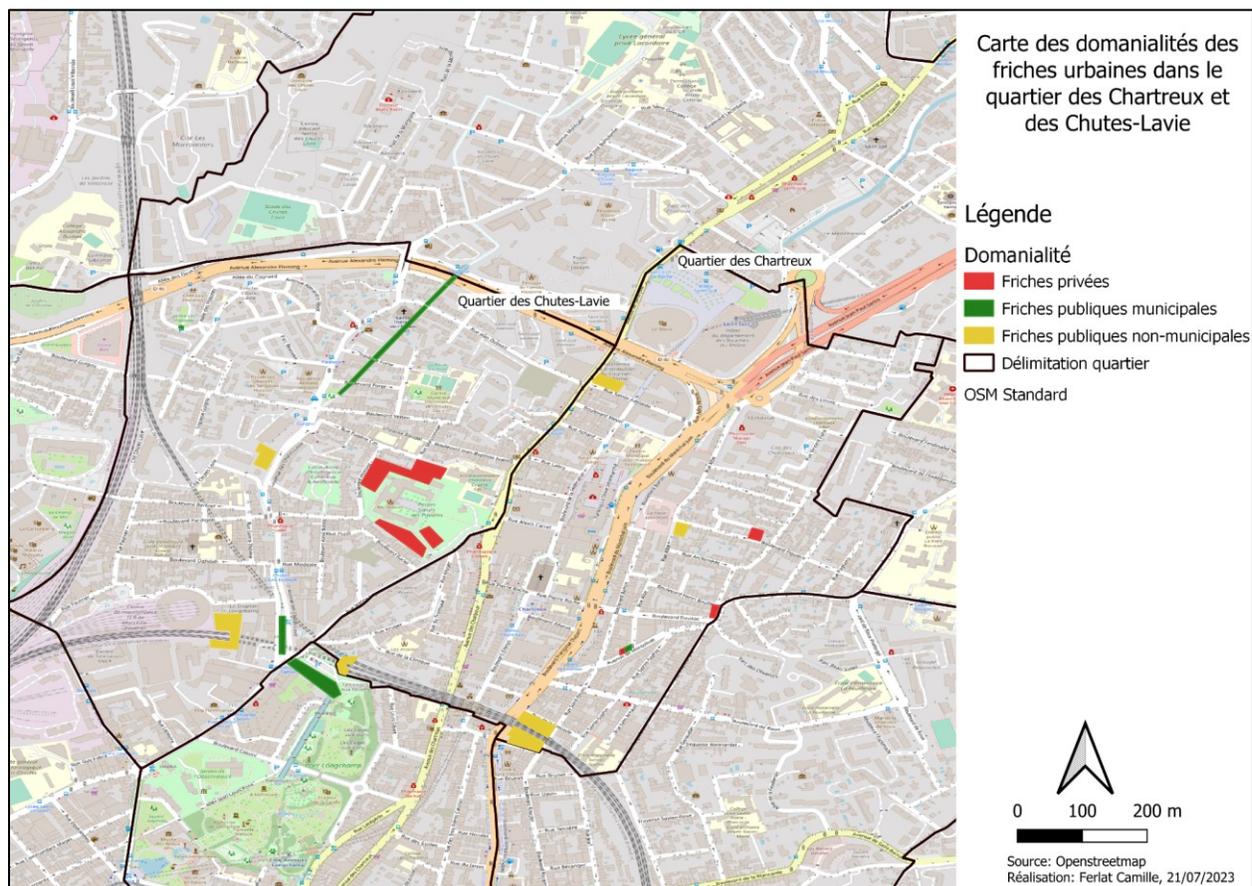
- Une carte des domanialités dans ces mêmes-quartiers
- Une carte des potentiels de valorisation des friches urbaines

Afin de réaliser ces cartes il a fallu que je m'appuie sur un Système d'Information Géographique: un SIG. Un SIG désigne communément un logiciel qui permet de créer, gérer, analyser des données et de produire des cartes. Il permet de modéliser, représenter les friches urbaines sur un plan, de les décrire (surface) et de les géolocaliser. Avant de les réaliser, une base de données a été créée. Cette base de données est amenée à évoluer. Pour réaliser les cartes je me suis servie du SIG QGIS.

Dans un premier temps, les cartes réalisées n'ont pas été probantes car peu lisibles. Il a fallu du temps, et les conseils de mes deux encadrants, pour réellement déterminer ce qui devait être cartographié, ce qui devait être rendu visible, et comment.

La première carte thématique a été réalisée afin de rendre visible la domanialité qui est un critère essentiel (qui peut être le critère essentiel, de manière pratique) pour mener à bien un quelconque projet. Selon que la parcelle appartient à la mairie, à un acteur public (non mairie), ou à un acteur privé, la faisabilité de la valorisation de la friche variera grandement. L'important pour la mairie étant de savoir quels terrains municipaux sont disponibles.

**Figure 20 – Carte des domanialités des friches urbaines, Chartreux et Chutes Lavie**



**Figure 21 - Nombre de friches selon leur domanialité, Chartreux et Chutes Lavie**

	Ensemble	Chartreux	Chutes-Lavie
Friches privées	6	3	3
Friches publiques non-municipales	7	5	2
Friches publiques municipales	8	1	7
Total	21	10	11

Source : Ferlat 2023

En nombre, la majorité des friches urbaines sont publiques et municipales. Toutefois, ce qui ressort de la carte, ce sont les friches privées (qui sont au nombre de trois dans les deux quartiers). Dans le quartier des Chutes-Lavie on a trouvé des parcelles à l’abandon sur le terrain des Petites Sœurs des Pauvres, tandis que dans le quartier des Chutes-Lavie on trouve trois espaces abandonnés et potentiellement constructibles, appartenant à un promoteur privé.

Les parcelles publiques non-municipales appartiennent à deux propriétaires différents:

- **La SNCF:** qui possède des parcelles situées pour la majorité sur le toit des tunnels des voies ferroviaires ( ce sont les parcelles qui longent la voie ferrée).
- **L'office HLM:** ce sont des parcelles proches de cités HLM (elles sont non-exploitées et laissées à l'abandon).

Figure 22 - Zoom par quartier: Carte des friches des Chartreux

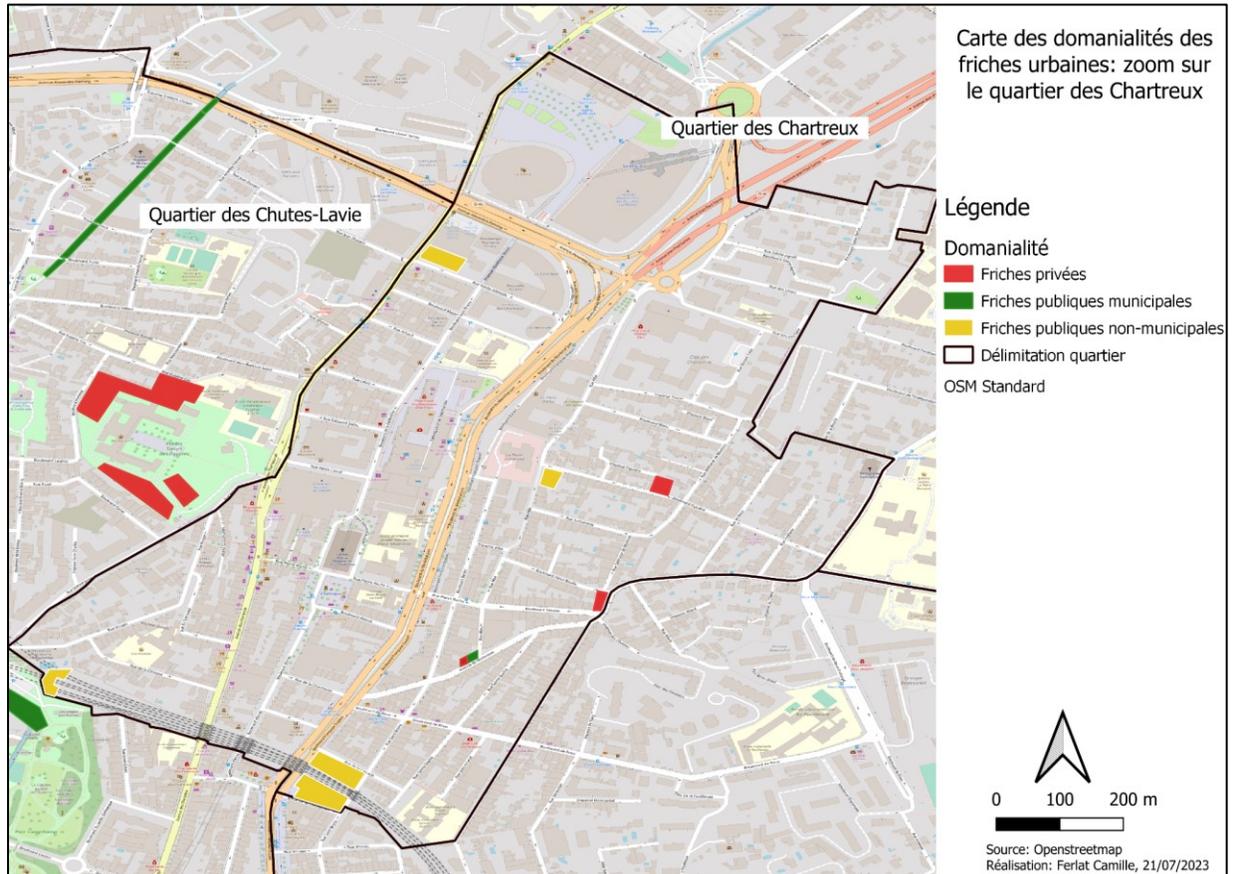
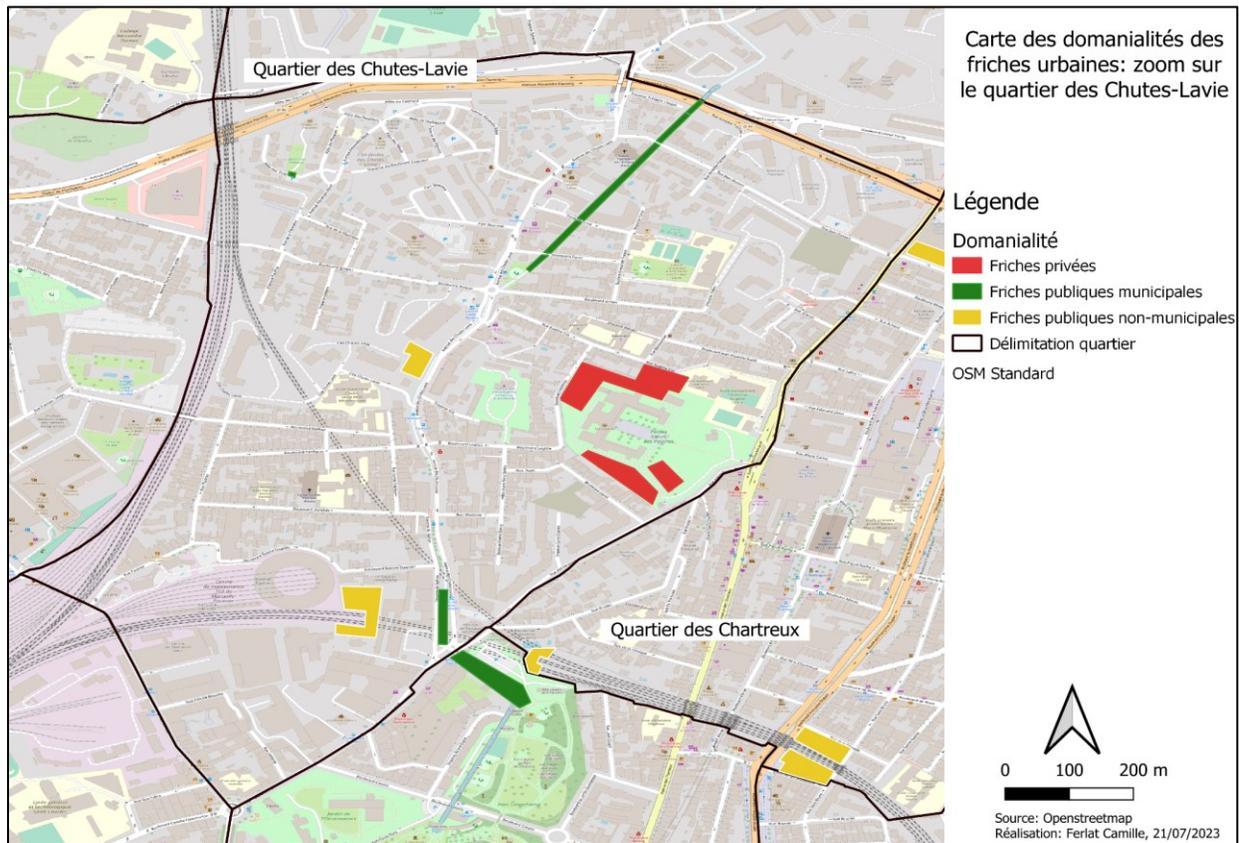


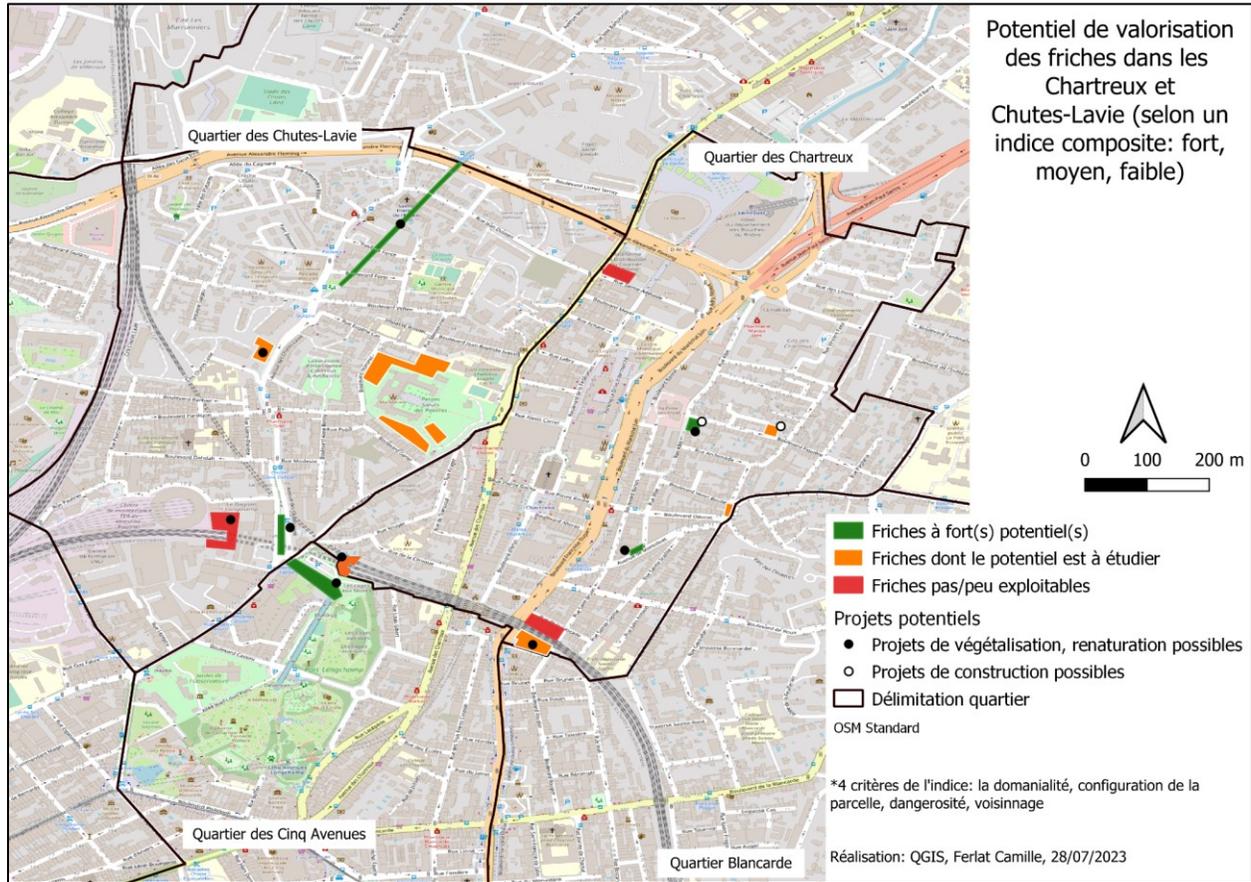
Figure 23- Zoom par quartier: carte des friches des Chutes-Lavie



Sept parcelles sont d'ordre public municipal: 6 d'entre elles sont traversées par le canal de Marseille. La majorité se trouve dans le quartier des Chutes-Lavie. Les friches sur terrain "privé" paraissent peu exploitables à première vue car cela suppose un coût important administrativement et financièrement. En effet, comme l'indique le terme de "propriétaire privé", la friche se trouve sur un terrain appartenant à un particulier, une entreprise ou une entité privée. De plus, ces parcelles semblent être destinées à accueillir de futur projet immobilier.

L'objectif de cette dernière carte n'est pas de rendre compte d'un constat prédéfini mais de suggérer des possibilités, de mettre en lumière des potentiels.

Figure 24 – Carte des friches selon leur potentiel de valorisation (Chartreux et Chutes-Lavie)



Cette carte présente le potentiel de valorisation des différentes friches. Ce potentiel tend à augmenter dès qu'existent déjà des projets d'acteurs locaux, souvent riverains, notamment autour de projets de végétalisation. Cela signifie qu'il existe un collectif mobilisable aux alentours, ce qui peut s'avérer être une ressource pour la mise en œuvre du projet et pour la gestion future de l'espace ainsi valorisé (sous condition de développer le caractère public du lieu) - les ressources gestionnaires municipales n'étant pas infinies.

L'on observe que la majorité des friches dont le potentiel est fort sont des friches appartenant à la ville de Marseille (en effet cela diminue les coûts potentiels et les démarches administratives). Les friches à fort potentiel sont majoritairement situées dans le quartier des Chutes-Lavie et peuvent constituer, si on les relie entre elles, une "trame verte" le long de l'Avenue Chutes-Lavie. Les parcelles à faible potentiel sont celles qui supposent des coûts en termes de domanialité (fiche privée notamment) et/ou qui sont difficiles d'accès, étroites, dangereuses...

Le degré de potentialité étant défini selon le tableau d'indice de faisabilité. Plus l'indice est fort plus la friche est exploitable. L'ensemble des friches à forts potentiels sont des friches non-accessibles

actuellement au public. Trois friches à forts potentiels sont localisées à proximité du parc Longchamp, supposant un lien possible à faire avec les activités du parc.

Concernant les potentiels projets identifiés, ils émanent de rencontres faites lors de mon stage ou de mobilisations existantes (Jardin Collectif Longchamp, Hélène Goldet...). Les principales raisons pour lesquelles ces friches pourraient être destinées à des potentiels projets de végétalisation/renaturation sont leur taille, leur configuration, pour certaines leur dangerosité (comme les friches situées le long de la voie ferrée).

Concernant les projets potentiels de construction, ils concernent deux friches situées dans le quartier des Chartreux. En effet ce sont des friches appartenant à des acteurs privés ou non-municipal (Office HLM) et on a pu observer sur la friche privée un début de chantier.

Ces potentiels projets ne sont là que pour donner une idée aux élus des mobilisations existantes et leur donner une bonne visibilité de ce qui existe. Ils permettent d'apporter une réflexion sur le possible devenir de ces espaces.

## Partie VII - Retour sur trois potentiels projets de végétalisation

Mon stage s'est terminé sur l'idée de projets de végétalisation, que je pourrais éventuellement poursuivre et approfondir lors de mon année de Master 1. Trois friches ont particulièrement attiré notre attention soit en raison des informations recueillies soit en raison de leur potentiel de réhabilitation.

### VII.1. La parcelle Chutes-Lavie, canal de Marseille

La première parcelle concerne la friche que constitue le canal de Marseille désaffecté, dans sa portion qui traverse les Chutes-Lavie. Le potentiel projet nous a été montré par Jean-Marie Gleizes, membre actif de l'association Jardins Collectifs Longchamp (JCL). L'association est intéressée depuis longtemps par cet espace, et a développé des études et des projets pour en faire un jardin collectif.

#### CHUTES-LAVIE\_TRAVERSE FORCE\_2\_CANAL MARSEILLE

43.31434274416622, 5.39813697441372



**Photo 1 & 2 :** parcelle Chutes-Lavie située sur le tracé du canal de Marseille (20/07/2023)

**Description :** terrain actuellement vierge de toute construction, récemment nettoyé selon les dires de J-M Gleizes (auparavant il servait de décharge). Parcelle comprenant plusieurs arbres, entourée de deux maisons. Elle possède deux ouvertures : une sur le boulevard Forer et une autre sur la traverse Force.

## LOCALISATION

**Commune :** Marseille

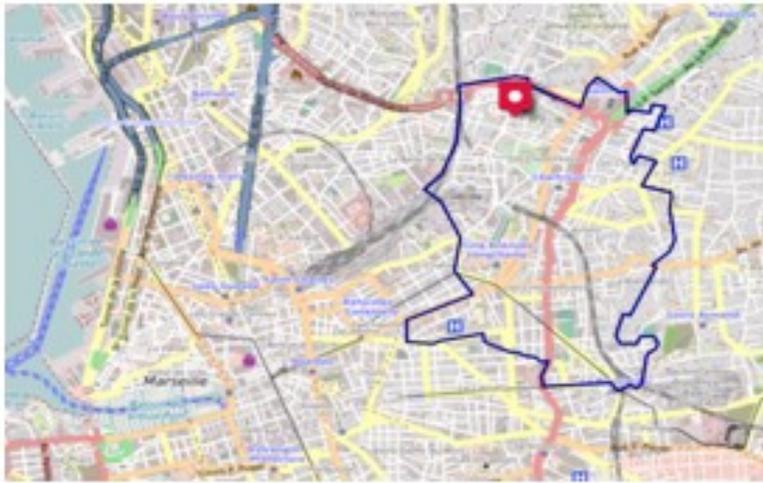
**Arrondissement :** 4ème

**Quartier :** Chutes-Lavie

**Adresse :** 1 Boulevard Forer



**Photo 2 :** localisation de la parcelle dans le quartier



**Carte 1 :** localisation de la parcelle dans le 4e arrondissement (Openstreetmap)

## INFORMATIONS GENERALES

**Identifiant du site :** 204817 B0142

**Numéro de la parcelle :** 142

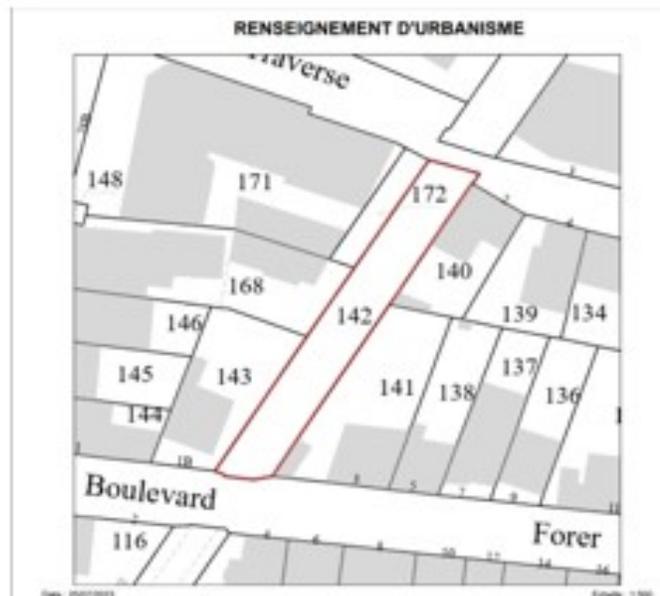
**Occupation du site :** site non occupé

**Type de friche :** végétalisée

**Surface de la friche :** 466

**Date d'identification de la friche :**  
20/07/2023

**Usage(s) à proximité :** CMA Chutes-Lavie, résidentiel



## BATI

**Nombre de bâtiment :** aucun bâti

**Description :** espace non-artificialisé, végétalisé, à priori non pollué (deux campagnes de prélèvements et d'analyse chimique du sol ont été réalisées en date de mai 2021 et octobre 2021 à la demande du JCL, Bilan : les sondages effectués n'ont pas révélé d'odeurs ou de traces particulières laissant suspecter une pollution.)

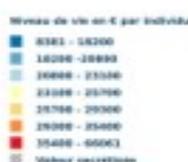
## PROPRIETE / ACTIVITÉ

**Type de propriétaire :** Ville

**Ancienne(s) activité(s) :** aucune ancienne activité apparente

## ENVIRONNEMENT

**Niveau de vie médian en euros par individu :** entre 18 200 et 23 100 (source : Insee FiLoSoFi 2017, Géoportail)



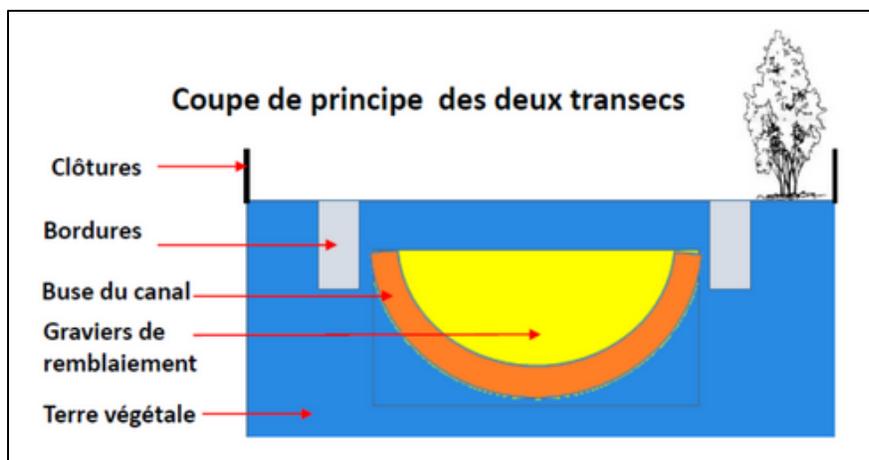
**Carte 2 :** carte du carroyage à proximité de la parcelle (Géoportail)



**Foncier :**

**Carte 3 :** Estimation du prix au m<sup>2</sup> des parcelles alentours des MeilleursAgents au 1er juillet 2023 (Meilleursagents.com)

Sur cette parcelle, plusieurs études ont été réalisées par le JCL qui voit en la parcelle un fort potentiel. Ils ont tout d'abord mené des travaux d'investigation. Une coupe a été réalisée sur le terrain afin de connaître les différentes strates de la parcelle.



Cette coupe a permis de montrer que l'espace a été artificialisé en profondeur (cela peut poser problème pour une future plantation).

**Figure 25 - Coupe de la parcelle portion du canal de Marseille désaffecté**

Source : JCL, étude de terrain réalisée en 2021

Deux campagnes de prélèvement et d'analyse chimique du sol ont été réalisées en date de mai 2021 et octobre 2021 par le groupe Geotec (Bureau d'Etude en ingénierie géotechnique et environnementale). Les rapports de ces enquêtes se trouvent en annexe. Les sondages effectués n'ont pas révélé d'odeurs ou de traces particulières laissant suspecter une pollution (INVESTIGATIONS ENVIRONNEMENTALES COMPLÉMENTAIRES, MISSION A200, Marseille, L'expérience des jardins collectifs au Parc Longchamp).

Suite à ces études deux options ont été proposées par choisies par les JCL.

**MOBILISATION**

**Jardin Collectif Longchamps, représenté par J-M GLEIZES, association qui porte un grand intérêt à cette parcelle.**

**Option 1 :** Établir un réel projet de quartier d'espaces végétalisés pédagogiques.

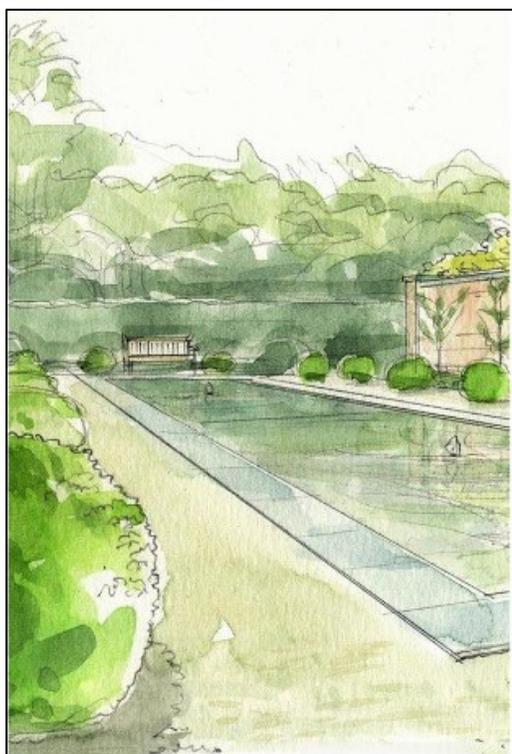
**Option 2 :** Mettre en place un projet urbain en lien avec la mairie. Objectif : retour de l'eau dans la ville, faire revivre le canal de Marseille (chemin de promenade, de balade), retour de la biodiversité.

Pour plus d'informations, voir la fiche projet.

**Contact :** [gleizes.jean-marie@orange.fr](mailto:gleizes.jean-marie@orange.fr)

Les objectifs concernant ces deux projets sont similaires:

- Sensibiliser les gens du quartier quant à l'importance de la biodiversité et de ces espaces de nature
- Être des interlocuteurs de la mairie, négocier les moyens nécessaires à l'élaboration de ce projet
- Assurer les contacts avec/entre les riverains (résidences de personnes âgées situées à proximité, écoles...)
- Constituer un noyau d'actifs intéressés
- Animer les réunions pour un projet de quartier de végétalisation de la parcelle
- Réfléchir à une gestion durable de la parcelle



**Figure 26– Vision du canal de Marseille remis en eau**

Source : rapport des Jardins Collectif Longchamp

Pour approfondir

Afin d'approfondir ces deux projets voici les personnes ressources à contacter:

- PRIGENT Perrine: délégué au retour de l'eau dans la ville [prigent@marseille.fr](mailto:prigent@marseille.fr) (0491146675). Elle est missionnée à la création, l'aménagement et l'entretien de la voirie sur le territoire de la ville de Marseille.
- J-M GLEIZES (membre de l'Association Jardins Collectifs Longchamps) [gleizes.jean-marie@orange.fr](mailto:gleizes.jean-marie@orange.fr) (0672273400)

En définitive, cette parcelle possède un fort potentiel à plusieurs niveaux. Tout d'abord il s'agit d'une parcelle appartenant à la ville. Il existe un collectif mobilisable qui propose de potentiels projets. Il serait intéressant d'approfondir l'analyse de cette parcelle et des projets potentiels proposés par le JCL. L'existence de l'intérêt de cette association permet de réfléchir à la gestion de la parcelle sur du long terme.

## VII.2. La parcelle SNCF, parc Longchamp

Cette parcelle a attiré notre attention car un dialogue avait déjà été entamé avec la SNCF quelques mois auparavant. Toutefois en raison de la surcharge de travail des agents et des institutions, le dialogue n'a pas continué. Mon stage a été l'occasion de renouer le dialogue avec la SNCF.

**CHARTREUX\_PARC LONGCHAMP\_SNCF/JCL**

43.30820454588963, 5.397750013219298



**Photo 1:** végétation dense à l'entrée de la parcelle, terrain en pente douce (20/07/2023)



**Photo 2 :** seule entrée de la parcelle (portail SNCF)  
20/07/2023, Ferlat C



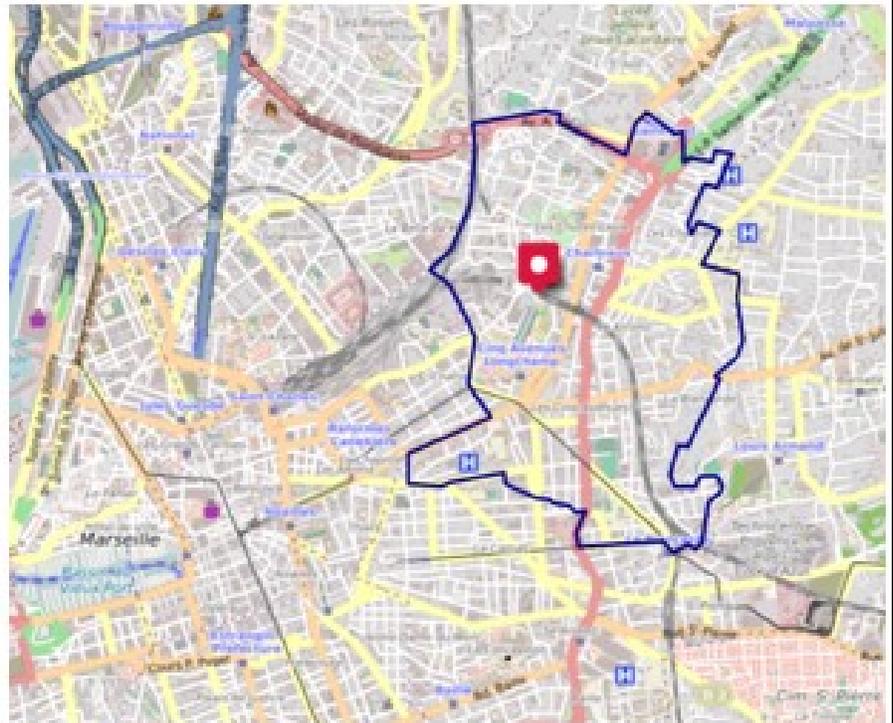
## LOCALISATION

Commune : Marseille

Arrondissement : 4ème

Quartier : Chartreux

Adresse : 8 Rue Jeanne Jugan



**Carte 1 :** localisation de la parcelle dans le 4ème arrondissement (Googlemap)



**Photo 3 :** localisation de la parcelle au sein du quartier des Chartreux (Googlemap)

## INFORMATIONS GENERALES

**Identifiant du site :** 204816 E0248  
**Numéro de la parcelle :** 246  
**Occupation du site :** site non occupé  
**Type de friche :** végétalisée  
**Surface de la friche :** 701 m<sup>2</sup>  
**Date d'identification de la friche :**  
04/07/2023  
**Usage(s) à proximité :** Parc Longchamp,  
JCL



## BATI

**Nombre de bâtiments :** aucun bâti  
**Description :** espace non-artificialisé, végétalisé, à priori pollué

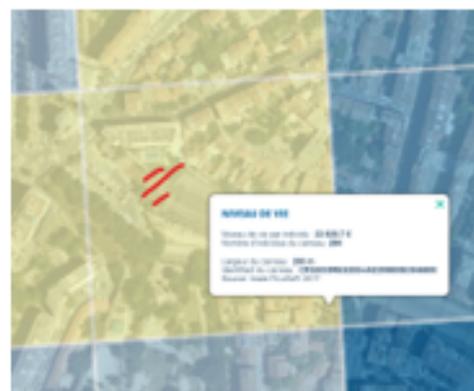
## PROPRIETE / ACTIVITE

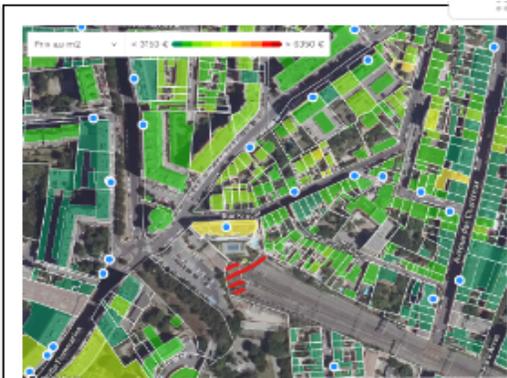
**Type de propriétaire :** SNCF  
**Ancienne(s) activité(s) :** aucune ancienne activité apparente

## CARACTÉRISTIQUES DE LA PARCELLE

Sol non artificialisé, surface végétalisée pentue, clôturée, unique entrée (portail), entrée potentielle au niveau du Jardin Collectif Longchamp (JCL)

**Carte 2:** Niveau de vie médian en euros par individu: (source: Insee FiLoSoFi 2017, Géoportail)





### Foncier

**Carte 3:** Estimation du prix au m<sup>2</sup> des parcelles alentours des MeilleursAgents au 1er juillet 2023 (meilleursagents.com)

#### EXISTENCE D'UN PROJET

**Statut du site:** pas de projet apparent en cours

#### MOBILISATION

Jardin Collectif Longchamp, représenté par J-M GLEIZES, association qui porte un grand intérêt à cette parcelle.

**Intérêt:** continuité immédiate avec le petit jardin Jugan, accès direct possible par ouverture du mur derrière les bureaux des gardiens

**Idée de projet:** utiliser la parcelle afin de faire de la phytoremédiation (ensemble de techniques qui utilisent les caractéristiques de certaines plantes pour dépolluer naturellement les sols)

**Contact:** [gleizes.jean-marie@orange.fr](mailto:gleizes.jean-marie@orange.fr)

#### OPPORTUNITES

Rencontre avec la SNCF le 28/09 afin de visiter la parcelle dans le but d'établir un contrat d'occupation temporaire entre la SNCF et la mairie centrale.

#### CONCLUSION

Espace à priori exploitable en raison de la présence d'une association à proximité et d'une rencontre avec la SNCF. S'interroger sur la dangerosité du site (sécurité).

A noter: suite à la visite effectuée, une analyse approfondie a eu lieu et il en découle qu'une valorisation de cet espace n'est pas possible en raison de la dangerosité de la parcelle située au-dessus des voies ferrées.

Proposition d'indice de valorisation (domanialité, dangerosité, configuration, mobilisation)



07/2023

**NB:** Cet indice ne remplace pas l'évaluation de terrain, et ne donne pas d'indication sur le type de valorisation possible ou souhaitable

Lors de ma rencontre avec Jean-Marie Gleizes, représentant du Jardin Collectif Longchamp, j'ai eu l'occasion de parler de cette friche avec lui :

*“Cette friche nous intéresse depuis longtemps car elle est proche du jardin. Le terrain remonte en pente jusqu'au jardin donc une entrée pourrait-être créée à ce niveau-là. Ce terrain est situé sur un tunnel de voies ferrées SNCF et est, je le suppose, pollué.” / (J-Marie Gleizes, 07/2023).*

L'objectif serait pour les JCL de:

*“faire de cet espace un lieu expérimental pour dépolluer le sol naturellement au travers la mise en place de la phytoremédiation. Il s'agit d'un ensemble de techniques qui utilisent les caractéristiques de certaines plantes pour dépolluer naturellement les sols et l'eau”. (J-Marie Gleizes, 07/2023).*

Cette méthode est issue de l'agroécologie, qui étudie les interactions des écosystèmes naturels entre eux. La phytoremédiation représente une filière d'avenir pour décontaminer les sols. Cela représente une opportunité pour la réhabilitation des friches urbaines. Ces techniques permettent de mettre en place des couverts végétaux qui permettent de limiter l'érosion des sols. Ce lieu possède donc un fort potentiel.

Pour approfondir:

*Source principale:* documents JCL (powerpoint présentant les intérêts des délaissés SNCF détectés\_ voir annexe) et visite en compagnie de J-M Gleizes.

- Caroline MOREAU, SNCF, chargée de valorisation territoriale ([caroline2.moreau@sncf.fr](mailto:caroline2.moreau@sncf.fr)): la visite se déroule avec elle
- Céline COUEDOU, SNCF, Responsable développement locatif ([celine.couedou@sncf.fr](mailto:celine.couedou@sncf.fr)): elle est en charge de rédiger les conventions d'occupation temporaire
- Sophie MONGIBELLO, SNCF, Responsable cession (Métropole AMP), responsable urbanisme (Grand Sud) [sophie.mogibello@sncf.fr](mailto:sophie.mogibello@sncf.fr)

**Figure 27 – Post-scriptum : Compte-rendu de la visite de la friche SNCF Longchamp**

**Compte rendu de la visite de la friche SNCF au parc Longchamp, 29/08/2023**

Cette visite s'est déroulée en présence de Jean-Pierre Rolland (adjoint à l'Urbanisme), Enora Naour (DGS mairie du 4-5), Claire Bénit-Gbaffou (Atelier Marseille 4-5), et deux représentantes de la SNCF.

L'une nous a expliqué que la parcelle surplombait les voies : si elle devait être ouverte au public, il faudrait investir dans un mur ou une grille de 2 mètres, avec un bon mètre de recul par rapport à l'à-pic, afin de sécuriser le site. L'autre a ouvert le portail d'entrée, pour constater que l'accès était extrêmement pentu (presque à pic), et qu'il était impossible d'accéder à la parcelle proprement dite - un replat à peine visible derrière les arbres. Il est clairement apparu que les techniciens SNCF venant l'entretenir étaient obligés de s'encorder pour y accéder.

Nous avons donc rebroussé chemin et cherché à accéder au terrain par la parcelle des Jardins Collectifs Longchamp (JCL) : un chemin d'accès, longeant l'immeuble résidentiel, est visible derrière une grille mais non accessible (pas de porte dans la grille). La parcelle JCL était fermée – nous avons contacté les JCL pour comprendre l'accès. Toutefois, le temps d'organiser leur venue, les deux agents SNCF avait appelé un collègue en charge de la gestion de cet espace, qui a assuré que l'accès à cette parcelle était trop dangereux et que son ouverture au public était catégoriquement impossible.

Nous avons regretté d'une part que ce gestionnaire ne soit pas présent sur place, pour nous montrer ; d'autre part de ne pas avoir constaté par nous-mêmes la dangerosité de la parcelle (nous n'avons constaté que la dangerosité de l'accès par le portail). Dans tous les cas, la position de la SNCF est claire et ne laisse aucune possibilité d'accès au site, même pour un usage restreint tel que proposé par les JCL (renaturation pour phytoremédiation).

Claire Bénit-Gbaffou

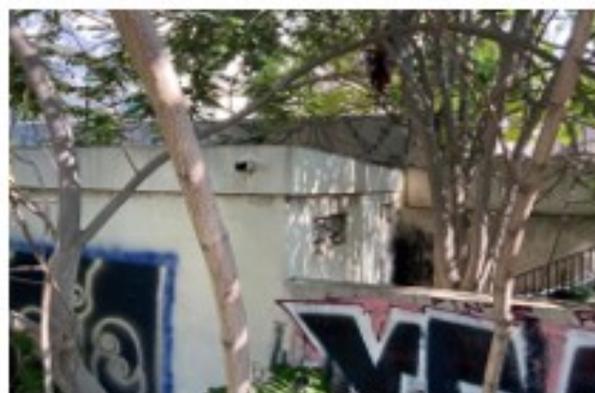
### **VII.3. La friche urbaine de l'avenue Montolivet: transformer un ancien transformateur en un "jardin partagé" ?**

Ce projet nous a été rapporté par Hélène Goldet lors de la visite de terrain. Hélène Goldet a longtemps été présidente du CIQ Chartreux. Elle a une très bonne connaissance du terrain, des habitants et du quartier. Lors de notre visite Hélène nous a montré "les problèmes qui existent au sein du quartier et les différentes mobilisations qui continuent d'exister". Malgré la fermeture du CIQ, la lutte pour un meilleur cadre de vie dans le quartier persiste par la seule volonté d'Hélène Goldet qui ne cesse de signaler à la mairie les problèmes existants (pas de place pour les piétons, privatisation de voie publique...).

Cet espace en raison de son état semble être laissé à l'abandon depuis assez longtemps. Au fond on observe le transformateur dégradé tout comme le reste de l'espace. Cet espace a laissé place au développement d'une végétation dense non entretenue. Cette parcelle est accolée à une parcelle privée elle aussi laissée à l'abandon "qui est actuellement en vente" selon les dires d'Hélène Goldet.

## CHARTREUX\_MONTOLIVET\_41\_TRANSFORMATEUR

43.30847643217238, 5.403618933430002



**Photo 1** | micro-espace non occupé avec une végétation dense, transformateur ne fonctionnant plus  
09/07/2023 (Ferlat C)



**Photo 2** : Deux entrées car deux parcelles accolées (Ferlat C, 09/07/2023)

On trouve deux escaliers recouverts de débris et donc impraticables. Ces déchets semblent être présents depuis de nombreux mois. Espace laissé à l'abandon.

## LOCALISATION

**Commune :** Marseille

**Arrondissement :** 4ème

**Quartier :** Chartreux

**Adresse :** 41 Avenue Montolivet



**Photo 3:** localisation de la parcelle au sein du quartier des Chartreux (Googlemap)

**Carte 1:** localisation de la parcelle dans le 4ème arrondissement (Googlemap)

## INFORMATIONS GENERALES

**Identifiant du site :** 131204816 D0185,  
131204816 D0186

**Numéro de la parcelle :** 185, 186

**Occupation du site :** site non occupé

**Type de friche :** parcelle 185 (friche artificialisée, végétation dense), parcelle 186 (friche bâtie)

**Surface de la friche :** 155 m<sup>2</sup> (pour la parcelle 186), 79 m<sup>2</sup> (pour la parcelle 185)

**Date d'identification de la friche :**  
05/07/2023

**Usage(s) à proximité :** commerce



### Usages à proximité et mobilisation:

Le site est entouré d'immeubles, encerclés par un trottoir. Lors de son existence le CIQ Chartreux a mis en place un projet de mobilisation sur cet espace afin de sensibiliser les habitants à de possibles nouveaux projets sur cet espace. L'objectif serait selon Hélène Goldet de "créer un jardin partagé soit uniquement sur la parcelle du transformateur soit sur celle-ci et la parcelle privée à vendre à proximité".

Cette mobilisation s'est traduite par la réalisation d'une fresque en juin 2015 sur ce micro-espace (CIQ

Beausoleil, Hélène Goldet). Il s'agit comme le montre l'affiche d'un projet inter-quartiers qui cherche à solidariser et mobiliser un collectif d'habitants.



Figure 28 – Mobilisation du CIQ Chartreux autour de la friche Montolivet, 2015

Source : Archives Goldet, in Bonavita et Dubet, 2023

La réalisation de cette fresque répond à différents objectifs:

- Créer et favoriser le lien social dans le quartier et inter-quartier
- Soumettre l'idée de projet de jardin partagé afin de voir l'engagement possible ou non des habitants

Faire intervenir les enfants répond également à un objectif précis:



*"en faisant venir une cinquantaine de moflets, c'était une façon de dire: 'regardez comme c'  st chouette, regardez ce que l'on peut en faire, c'  st comme   a qu'on commence'" (Hélène Goldet).*

Cette mobilisation était nécessaire selon Hélène Goldet pour *"mettre en lumière les problématiques du quartier et pour montrer qu'à une échelle locale on peut aider, se mobiliser"*.

On voit sur la photo qu'il y a une véritable notion de réappropriation d'un espace par les habitants.

Figure 29 – La réalisation d'une fresque par les enfants

Source : Archives Goldet, juin 2015, citées in Bonavita et Dubet 2023).

Or malgré l'adhésion de principe de la mairie au projet, il n'y a eu aucune suite, également faute d'une poursuite de la mobilisation habitante. Mais l'idée de "jardin partagé" ou d'espace de convivialité existe toujours. Selon Hélène Goldet la population pourrait se mobiliser mais "*il faut de l'espoir et des promesses*" qui n'existent pas à l'heure d'aujourd'hui.

Ressources ::

- Hélène Goldet: hgoldet@yahoo.fr (très bonne connaissance du quartier des Chartreux)
- Bonavita Aérine et Dubet Estelle, 2022, Portrait: l'ancien CIQ de Beausoleil et ses actions dans le quartier, rapport de recherche, Géographie et Aménagement( L3), Aix Marseille Université & Atelier Marseille 4-5.

## Conclusion

Le travail conduit durant notre stage est une approche socio-spatiale des friches urbaines dans le quartier des Chartreux et Chutes Lavie dans le 4ème arrondissement de Marseille. L'analyse s'est portée sur une échelle géographique fine, celle des quartiers. Elle contraste, et complète, celle effectuée par la mairie centrale, qui s'attache à des friches urbaines de toute taille à l'échelle de la ville.

Pour la mairie de secteur cependant, les petits espaces urbains délaissés peuvent jouer un grand rôle dans le cadre de vie des populations du quartier - que ce soit pour le développement d'espaces publics plus accueillants, d'îlots de fraîcheurs urbains, de continuité de trames vertes, ou de densification.

L'analyse menée tout au long du stage permet d'entrevoir l'apport bénéfique possible des friches urbaines pour faire face aux enjeux actuels. Cet apport a été transcrit au travers la mise en place d'une méthodologie et d'une cartographie que nous avons présentée de manière à pouvoir éventuellement l'étendre au reste du 4ème arrondissement et/ou secteur. Les critères sont nombreux mais nécessaires et ceux-ci sont à développer par la suite.

Même si le quartier de départ (les Chartreux) est très densément construit et ne présentait pas a priori de friches visibles, l'étude a montré qu'il y avait de nombreux petits espaces potentiellement valorisables. En fonction de l'intérêt porté à ce sujet au sein de la mairie du 4-5 et de la mairie centrale, ce travail fourni durant un mois peut être approfondi par la suite durant mon année de master (2023 - 2024).

## Post-scriptum – Discussion autour de l'indice de valorisation proposé

### Discussion en mairie du 4-5 autour de l'indice de valorisation proposé, 10/10/2023

Présents à cette discussion : Camille FERLAT, Vianney LEMAN, Claire BENIT-GBAFFOU, Didier JAU, Manu FERRIER, Jean-Pierre ROLLAND, Enora NAOUR

La discussion s'articule autour de l'indice de valorisation des friches proposé par Camille Ferlat, qui attribue des points (entre 0 et 2) pour quatre critères : la domanialité, la dangerosité, la configuration et les mobilisations autour de la parcelle. Tous les participants à la réunion s'accordent à trouver très intéressante l'idée de développer un indice, qui permet de classer, de catégoriser les friches et d'offrir une base de réflexion et d'action. Cet indice pourrait être amélioré, approfondi, testé – notamment autour des points suivants

**Certains critères apparaissent plus importants que d'autres, voire rédhibitoires si leur valeur est « zéro ».**

Par exemple, la domanialité est un facteur prépondérant – si la parcelle est privée, elle ne sera pas valorisable par la puissance publique. La friche pourrait immédiatement être classée dans la catégorie « difficile ». L'autre critère prépondérant est la dangerosité – si la parcelle est considérée comme dangereuse, la mairie ne prendra jamais le risque de l'ouvrir au public, fin de l'histoire. Ces deux critères ne sont pas à mettre sur le même plan que les autres, peut-être faudrait-il un indice sous forme d'arborescence (seulement si la parcelle est publique et non dangereuse, peut-on considérer les autres critères).

Toutefois, le caractère rédhibitoire de ces critères est mis en discussion.

Sur la domanialité : une parcelle privée en friche n'est en effet pas valorisable par la puissance publique, mais certains propriétaires privés pourraient en accepter une valorisation temporaire. Ou bien, le PLUi ou une OAP pourraient (au nom d'une trame turquoise par exemple) permettre de conserver ou de protéger la biodiversité du site, par des contraintes ou des incitations sur les usages de la parcelle.

Sur la dangerosité : la dangerosité est de nature variable, dépend également des usages et n'est pas nécessairement rédhibitoire : elle implique surtout des coûts (plus ou moins élevés) de mise en sécurité. Si la mobilisation ou la motivation est suffisamment forte pour sécuriser le terrain ou les sols, les ressources pour le faire deviendront peut-être disponibles.

#### **Qui décide de la « note » attribuée pour chaque critère, à une friche ?**

La notation attribuée par Camille pour chacun des critères, basée sur les informations rassemblées dans les « fiches friches » (localisation, vue aérienne, cartographie, informations cadastre, environnement économique et social, ...), peut apparaître hypothétique, surtout lorsqu'elle ne s'accompagne pas d'une connaissance ou d'une recherche de terrain. Le degré de pollution d'un terrain, sa dangerosité d'accès, peuvent ainsi difficilement être estimés avec précision. A ce titre, la notation doit être considérée comme indicative, pour motiver la poursuite ou non des recherches. Se pose aussi la question de qui décide de cette note.

#### **Friche valorisable, pour quelle valorisation ?**

Faut-il cartographier et noter le degré de valorisation de friches par type de valorisation envisageable (espace de nature, espace vert ouvert au public, espace à bâtir) ? Une parcelle inconstructible ne sera pas valorisable pour la construction, mais pourra l'être pour la végétalisation. Une parcelle non accessible au public car trop dangereuse, pourra être valorisable pour y laisser pousser la végétation – et contribuer à la biodiversité et au rafraîchissement de la rue. La proposition de Camille ne catégorise pas ces différents types de valorisation possibles (ou impossibles) : elle pourrait être approfondie en ce sens.

Compte-rendu par Claire Bénit-Gbaffou pour l'Atelier Marseille 4-5

# Références

## Bibliographie

BONAVITA Aérine, DUBET Estelle, 2023, *Portrait : L'ancien CIQ de Beausoleil et ses actions dans le quartier*. Rapport de recherche, troisième Année de Licence de Géographie, Aix-Marseille Université & Atelier Marseille 4-5.

BOWMAN Ann, PAGANO Michael, 2000, « Transforming America's cities: policies and conditions of vacant land », *Urban Affairs Review*, vol. 35, n° 4, p. 559-581.

BRUN M., DI PIETRO F, 2021, « Les friches urbaines : vers une reconnaissance de la nature spontanée dans les politiques locales ? Etude de cas dans deux agglomérations ligériennes », *Dynamiques environnementales* [En ligne], 47. URL : <http://journals.openedition.org/dynenviron/6154>

CLEMENT G, 2004, *Manifeste du Tiers Paysage*

DUNY Patrice (dir.), juin 2016, *Les friches : entre contrainte et potentiel de renouvellement urbain*, Aucame Caen Normandie, « Observatoire foncier »

MERLIN, Pierre, 1988, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*

## Documents consultés

Document : OAP Nature en ville  
Rapport JCL envoyé par J-M GLEIZES (à retrouver en annexe)

## Sites consultés

Géoportail : <https://www.geoportail.gouv.fr/>, il s'agit d'un portail national de la connaissance du territoire mis en œuvre par l'IGN

Meilleursagents : <https://www.meilleursagents.com/>, il s'agit d'un site qui permet de renseigner le prix du m<sup>2</sup> selon le lieu sélectionné (cela nous apporte une analyse socio-spatiale), Site JCL : <https://colibris-wiki.org/jardinscollectifsLongchamp/?PagePrincipale>,

Géoconfluences : <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/>, il s'agit d'une publication en ligne à caractère scientifique pour le savoir et pour la formation en géographie

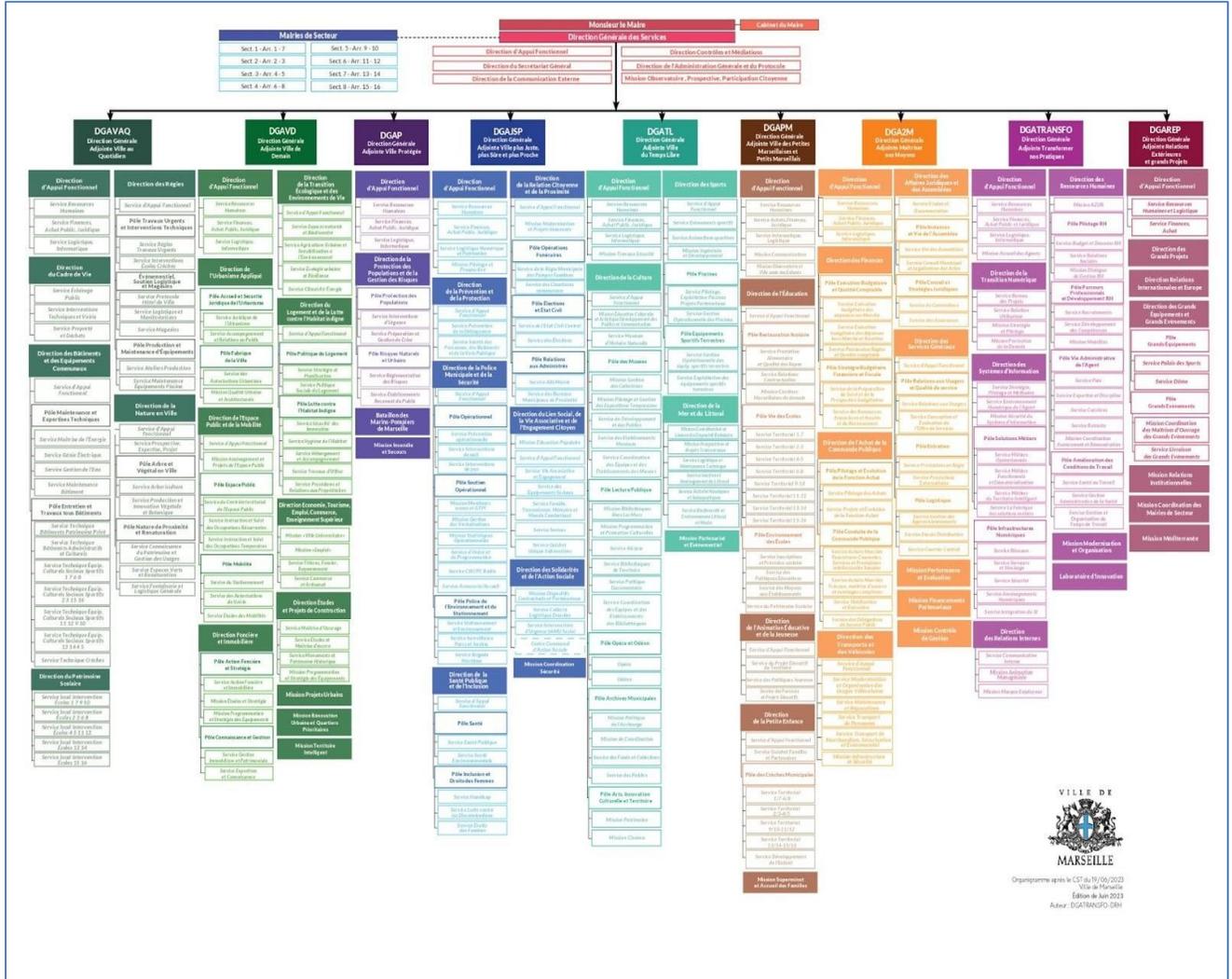
Plus fraîche ma ville : <https://plusfraichemaville.fr/>, il s'agit d'une startup d'État portée par l'Agence pour la Transition Ecologique (ADEME)

## Liste des entretiens

- Anthony Espi, responsable du Service Information Géographique à la ville de Marseille
- Hélène Goldet, ancienne présidente du CIQ Beausoleil
- Martial Mairot, responsable de la Division Espaces Naturels et Friches Urbaines (DGA ville de demain, mairie centrale)
- Emmanuel Ferrier, REsponsable du service Nature en ville (Mairie 4-5)
- Jean-Marie Gleizes, membre de l'association Jardin Collectif Longchamp

# ANNEXES

## Annexe 1 - Organigramme de la Ville de Marseille, août 2023



## Annexe 2 - "Micro-espaces urbains à végétaliser" identifiés dans les deux quartiers

Localisation	Propriétaire	Quartier	Surface	Observation
2-10 Trav. Frédéric Chopin, 13004 Marseille	Ville	Chutes-Lavie	480 m <sup>2</sup>	Impasse bétonnée
114-118 Av. des Chutes Lavie, 13004 Marseille	Métropole	Chutes-Lavie	311 m <sup>2</sup>	Peu entretenu et peu fréquenté
74-94 All. des Troenes,	Privé	Chutes-Lavie	191 m <sup>2</sup>	Aire de retournement

13004 Marseille				
4 Bd Henri Boule, 13004 Marseille	Commune	Chartreux	566 m <sup>2</sup>	Surface plane, aménagée (ancienne cours d'école)
12 Bd Anatole France, 13004 Marseille	Ville	Chutes-Lavie	2392 m <sup>2</sup>	Présence d'un bar, surface plane, non-bâti

### Annexe 3 - Contacts des acteurs interrogés

Nom	Adresse mail	Spécificité
ESPI Anthony	<a href="mailto:aespi@marseille.fr">aespi@marseille.fr</a>	Responsable du SIG ville de Marseille (présentation du carto GENFU)
MAIROT Martial	<a href="mailto:mmaillot@marseille.fr">mmaillot@marseille.fr</a>	Responsable de la division Espaces Naturels et Friches urbaines (mairie centrale)
BALLANT Etienne	<a href="mailto:etienne.ballan@mail.fr">etienne.ballan@mail.fr</a>	Sociologue et enseignant à l'Ecole Nationale supérieure du Paysage à Marseille
GOLDET Hélène	<a href="mailto:hgoldet@yahoo.fr">hgoldet@yahoo.fr</a>	Ancienne présidente du CIQ des Chartreux
GLEIZES Jean-Marie	<a href="mailto:gleizes.jean-marie@orange.fr">gleizes.jean-marie@orange.fr</a>	Membre du Jardin Collectif Longchamp
FERRIER Emmanuel	<a href="mailto:emferrier@marseille.fr">emferrier@marseille.fr</a>	Responsable du service Nature en ville (mairie 4-5)