

// ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Organisées depuis 2006, les journées techniques nationales « Reconvertir les friches polluées », dont l'UPDS est partenaire, sont l'événement à ne pas manquer pour faire le point sur les démarches, méthodes, outils disponibles et partager les retours d'expérience et les bonnes pratiques des opérateurs de terrain. Retour sur la 5<sup>ème</sup> édition qui s'est tenue les 28 et 29 mars dernier à Paris.

## LA RECONVERSION DES FRICHES : UN ENJEU MAJEUR POUR L'AMÉNAGEMENT DURABLE DES TERRITOIRES

Dans un contexte de maîtrise de l'étalement urbain et face au besoin d'une régulation de l'usage des sols, la reconversion des friches constitue un véritable enjeu pour l'aménagement durable des territoires.

Héritage de pratiques peu respectueuses de l'environnement, les friches s'avèrent bien souvent impropres à tout nouvel usage sans ingénierie, sans travaux de dépollution, sans aménagements spécifiques voire sans constructions adaptées. Pour autant, elles constituent de réelles opportunités foncières pour développer des projets territoriaux ambitieux qui s'inscrivent dans une stratégie d'économie circulaire.

Pour accompagner les acteurs publics et privés concernés, l'ADEME a organisé les 28 et 29 mars dernier, la 5<sup>ème</sup> édition des journées techniques nationales « Reconvertir les friches polluées »<sup>1</sup>.

Ces journées ont permis d'aborder de nombreux thèmes liés à la reconversion des friches, que ce soit pour la conduite de projets opérationnels ou, en amont, pour



leur planification dans les stratégies territoriales, au travers de 37 témoignages de différents acteurs : élus et représentants de collectivités, chargé(e)s d'opération et représentants d'EPF et d'EPFL, avocats, notaire, juriste, représentant de l'Etat et professionnels de la dépollution.

Les principaux enseignements de ces journées sont présentés dans la suite de cet article.

<sup>1</sup> En partenariat avec le Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer (MEEM), la Fédération des EPL (Entreprises Publiques Locales), le Grand Lyon, la Métropole Européenne de Lille, l'UPDS, Nexity, la Caisse des Dépôts, l'EPFL Lorraine et l'Association Nationale des Etablissements Publics Fonciers Locaux.

## ANTICIPER LA CONNAISSANCE DES FRICHES POUR ÉLABORER UNE STRATÉGIE

D'après une étude récente de l'ADEME, le potentiel foncier issu des activités industrielles et de services sur le territoire des aires urbaines est évalué entre 138 000 et 154 000 ha. Toutefois, pour mener à bien leurs projets de territoires, les collectivités expriment encore le besoin d'outils permettant une localisation à l'échelle de la parcelle et une information sur les risques de pollution. Les démarches existent (notamment les IHU, Inventaires Historiques Urbains) mais sont encore peu mises en œuvre. Ce sont pourtant de véritables outils d'aide à la décision pour les projets de planification urbaine comme pour les opérations d'aménagement.

Plus largement, des démarches d'anticipation permettent d'élaborer une stratégie, afin de mettre en œuvre une politique volontaire de reconquête des terrains industriels et d'inscrire la requalification des friches industrielles à risque de pollution dans les documents de planification pour leur donner de nouveaux usages. D'autres démarches ont ainsi été présentées (Atlas, Plan guide, Etude historique) qui ont permis d'identifier les objectifs suivants : se donner des priorités dans les actions (concertation, orientation énergétique, conception urbaine, ...), optimiser les projets et appréhender l'ensemble des contraintes et des atouts des territoires (inondations, risques technologiques, biodiversité, patrimoine architectural et paysager). Ces présentations rappellent l'intérêt pour les collectivités de réaliser des diagnostics aux différentes échelles (territoire, projet d'aménagement, zones polluées) pour bien connaître la réalité de la pollution des terrains et ainsi mieux anticiper leur reconversion.



Les projets de reconversion des friches polluées obligent à s'inscrire dans une approche globale des problématiques qui s'initie dès les phases amont. En effet, les retours d'expériences ont montré l'importance des phases études afin d'optimiser le projet et la nécessité d'abandonner l'idée d'une solution unique.

La conduite d'un projet global nécessite une construction collective. Des partenariats sont à construire à l'échelle des projets (Cf. la Communauté de communes de Bandiat-Tardoire) et des territoires (cas

de la Métropole Européenne de Lille ou du Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes), leur diversité faisant écho à la variété

des situations (friches industrielles ou militaires, situées ou non en zone tendue vis-à-vis de la demande de logements).

Les exemples présentés lors de ces journées ont aussi largement illustré tout l'enjeu de l'intégration des problématiques environnementales dans les opérations d'aménagement : pollution, aspects géotechniques, intégration du projet dans son environnement, patrimoines architectural, paysager et urbain,

eaux pluviales et biodiversité. Sans oublier l'enjeu consistant à favoriser l'exemplarité dans les mesures de gestion des pollutions : traitement de la pollution sur site, gestion des terres excavées, mesures constructives. Cette intégration nécessite de mobiliser des expertises diverses pour atteindre des objectifs ambitieux. Sans coordination, dialogue ou partenariat, impossible de s'en sortir sans encombre !

## RECONVERTIR LES FRICHES : UNE QUESTION JURIDIQUE

Les aspects juridiques de la reconversion des friches sont largement aussi importants à considérer que les aspects techniques et économiques. Avec la loi ALUR, la création du dispositif « tiers demandeur », attendu des acteurs, vient créer une passerelle (et une reconnaissance administrative) entre la cessation d'activité d'un site industriel et son usage futur. La rationalisation du processus de dépollution entre l'exploitant du site et le porteur du projet futur permet d'escompter des réductions de coûts et de délai, dans un cadre juridique formalisé.

Par ailleurs, la fiducie environnementale (assimilable pour le domaine des

**Sans coordination, dialogue ou partenariat, impossible de s'en sortir sans encombre !**

SSP à une contractualisation du portage par un tiers de la dépollution d'un site pour un usage futur) et la mise en œuvre de contrats privés pour appliquer des dispositions de police administrative, ouvrent des perspectives intéressantes pour compléter le dispositif « tiers demandeur ».

## LA GESTION DES TERRES EXCAVÉES : FACTEUR D'OPTIMISATION TECHNIQUE ET ÉCONOMIQUE DES PROJETS

Le sujet des terres excavées est éminemment important par ses implications financières et en termes de transport, mais également dans l'optimisation de la gestion des ressources propre à la dynamique de l'économie circulaire (optimisation des ressources, réduction de la mise en décharge).

Au-delà du projet, il est nécessaire d'anticiper à une échelle territoriale plus large, pour évaluer les potentialités, les contraintes et améliorer la mise en relation dans le temps de l'offre et de la demande. La collectivité ou intercommunalité semble être la bonne échelle (Cf. Nantes et Lyon).

Privilégier les mouvements de terres de site à site est intéressant mais requiert de la prudence, notamment en matière de compatibilité et de responsabilités entre fournisseurs et receveurs (statut de la matière). Ainsi, recourir à des plateformes temporaires à l'échelle d'un pro-

jet d'aménagement type ZAC peut être très utile. La recherche de solutions à plus haute valeur ajoutée que les usages « remblais » est également à considérer, pour améliorer les débouchés et l'économie du projet (projet VALTEX).

Il ne faut pas non plus sous-estimer le fait que dans une approche « ressource », les terres sont en concurrence avec d'autres matériaux alternatifs qui peinent parfois à trouver des débouchés sur le même territoire. A ce titre, certains outils et actions sont particulièrement utiles : base de données, outils cartographiques, sensibilisation et formation des chefs de projets et chargés d'opération.

## DÉVELOPPER LES USAGES ALTERNATIFS OU TRANSITOIRES

Du fait de leurs caractéristiques, certains territoires ou sites sont peu adaptés à une reconversion « classique » en programme mixte d'aménagement (logements, commerces/tertiaires).

En revanche, des usages dits « alternatifs » peuvent être envisageables, tels que cultiver de la biomasse à des fins énergétiques ou destinée à produire des matériaux (cas de l'exemple de l'EPF Lorraine), voire produire des énergies renouvelables (ex : centrales photovoltaïques, cas de la MEL et de la Wallonie). Des usages à vocation récréative, éducative ou de loisirs peuvent également avoir du sens (Cf. EPF Poitou-Cha-

rentes). L'exemple de la Ferme de Gally témoigne quant à lui de la recrudescence actuelle des projets de fermes en ville et d'agriculture urbaine. Pour ce type d'usage sensible, une grande vigilance doit prévaloir sur le plan des risques sanitaires. A ce titre, la méthodologie nationale pour la gestion des sites et sols pollués impose l'élaboration d'un plan de gestion avant tout changement d'usage.

Si la temporalité du projet le permet, des usages dit « transitoires » (culturels, créatifs, production de sols fertiles pour les besoins des projets d'aménagement d'une ZAC – Grand Lyon – voire R&D – EPFL Dauphiné), peuvent être envisagés. Un usage ne pourra être qualifié de « transitoire » que s'il facilite ou est relativement neutre pour la mise en place d'un usage ultérieur.

Pour nombre de ces projets, on note la volonté d'un usage créateur de valeur et d'emploi et le souhait d'inscrire le projet dans la dynamique de l'économie circulaire.

Ce type de réflexion s'inscrit tout naturellement à l'échelle d'un projet, mais une réflexion plus large à l'échelle d'une collectivité peut également avoir du sens (témoignage de la MEL).

Rendez-vous en 2019 pour la prochaine édition ! ●

Laurent CHATEAU, ADEME

Didier MARGOT, ADEME



Pour plus de précisions, voir le programme de ces journées :

<http://www.ademe.fr/actualites/manifestations/reconvertir-friches-polluees>

Voir aussi le recueil des interventions : [Télécharger le document.](#)