

# Les FRICHES dans les ARDENNES

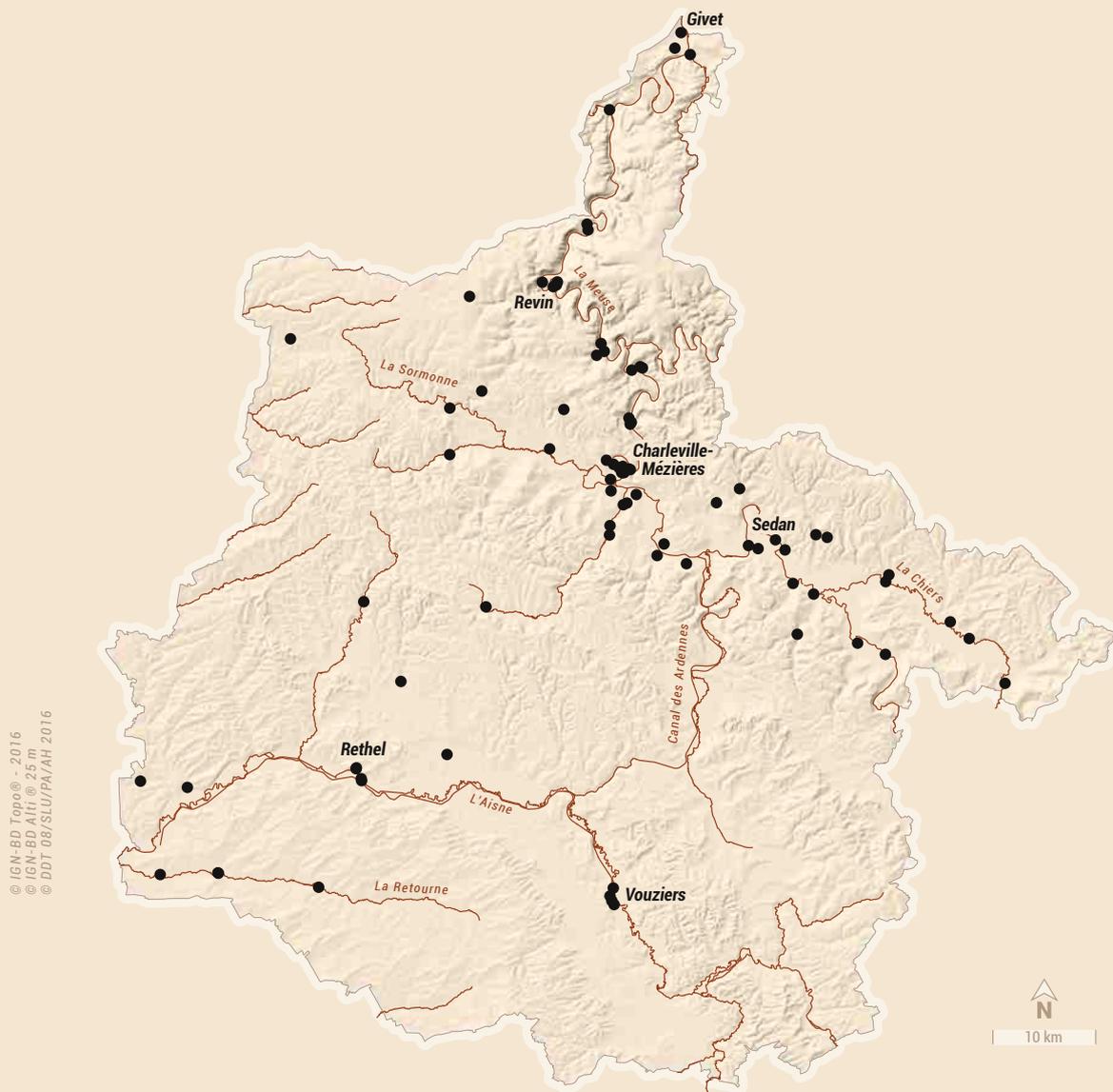
*Guide à l'usage des collectivités territoriales*



PRÉFET DES  
ARDENNES

# Emplacement des friches dans les Ardennes

(carte mise à jour en octobre 2016)



© DDT 08 - 2016 | 2017

Rédaction, conception, photographies : Direction Départementale des Territoires des Ardennes  
Relecture et/ou contribution : Ademe, Agences de l'eau Rhin-Meuse et Seine-Normandie, Ville de Besançon, UD Dreal Ardennes, Caisse des dépôts DR, Conseil régional Grand Est, Conseil départemental des Ardennes, Etablissement Public Foncier de Lorraine, IATEUR Reims  
Imprimerie : Sopaic



*L'évolution du paysage industriel du département des Ardennes a pu laisser de nombreuses friches dans les paysages, et notamment dans les vallées. Si elles peuvent trop souvent être perçues comme des fardeaux notamment par les collectivités, leur requalification peut cependant offrir des opportunités pour développer des projets dans plusieurs domaines.*

*Ces surfaces foncières, souvent conséquentes et à proximité ou à l'intérieur des zones urbaines, peuvent en effet être revalorisées dans le cadre d'une gestion économe de l'espace pour améliorer l'attractivité des villes et bourgs.*

*En outre, certaines friches présentent un patrimoine bâti qui mérite d'être conservé, soit pour leur architecture remarquable, soit comme témoignage de l'histoire industrielle.*

*La valorisation des friches constitue ainsi un enjeu important pour notre développement.*

*Afin d'aider les décideurs publics dans leurs projets, une cartographie des friches industrielles a été réalisée et mise en ligne sur le site internet des services de l'État. Cet inventaire a permis de recenser à ce jour, 85 sites pour une superficie proche de 200 hectares.*

*Chaque friche est ainsi analysée de façon précise pour évaluer son potentiel de mutabilité. La complexité de la réhabilitation a notamment été appréciée en fonction des contraintes et des atouts (techniques, environnementaux, réglementaires...) du site. Les orientations possibles (développement urbain, sauvegarde du patrimoine, développement de l'activité économique, évolution agro-environnementale) sont objectivement identifiées. Il en ressort que la moitié des sites étudiés affiche ainsi un fort potentiel de reconversion.*

*Le présent guide vise donc à accompagner les collectivités ardennaises dans la gestion de leurs éventuels projets de réhabilitation. Il a bien sûr vocation à être complété, amélioré, précisé. N'hésitez donc pas à nous transmettre toutes remarques utiles pour améliorer cet outil au service des élus et des décideurs.*

**Pascal JOLY**  
**Préfet des Ardennes**

# SOMMAIRE

<b>1. La bonne gestion d'un terrain pollué .....</b>	<b>7</b>
Cessation d'une activité ICPE	7
Le statut du tiers demandeur	9
Sites pollués hors ICPE	9
L'information en matière de sites et sols pollués	10
Les responsabilités de la commune	10
Acquisition de terrain pollué	12
Portage foncier	13
<b>2. Dresser le portrait d'une friche .....</b>	<b>15</b>
L'histoire du site	15
La localisation	16
Les données réglementaires	16
Le bâtiment	17
Le potentiel foncier	18
La pollution des sols et des eaux souterraines	18
Le développement de la biodiversité	18
Zoom Pollution	20
<b>3. Déterminer la vocation d'une friche .....</b>	<b>23</b>
Les grandes familles de destination d'usage	23
Déterminer le besoin de son territoire	24
Pertinence entre besoin et faisabilité	24
Exemples de reconversions de friches	26
<b>4. Les financements et partenaires .....</b>	<b>31</b>
Les financements potentiels	31
Des partenaires à mobiliser	34
L'accompagnement de la DDT	34
<b>Conclusion .....</b>	<b>36</b>

# La reconversion des friches dans les Ardennes

*Tout ce qu'il faut savoir ...*

Plus de quatre-vingts friches représentant près de deux cents hectares ont été recensées.

Voici le constat actuel des friches ardennaises. Comment la puissance publique peut-elle agir sur des sites qui peuvent aussi bien être perçus comme des ressources ou des fardeaux ? Les questions soulevées sont nombreuses et les coûts de traitement peuvent s'avérer dissuasifs. Et pourtant, n'y a-t-il pas d'ambitions à avoir pour ces délaissés ?

Autrefois très industrialisé, le département des Ardennes arbore son histoire au travers de ses friches. Elles sont souvent un élément de mémoire commune des territoires, parfois un patrimoine architectural disparu, mais toujours des réserves foncières inexploitées. Voici trois aspects qui font des friches une ressource riche et prometteuse pour des projets d'aménagement.

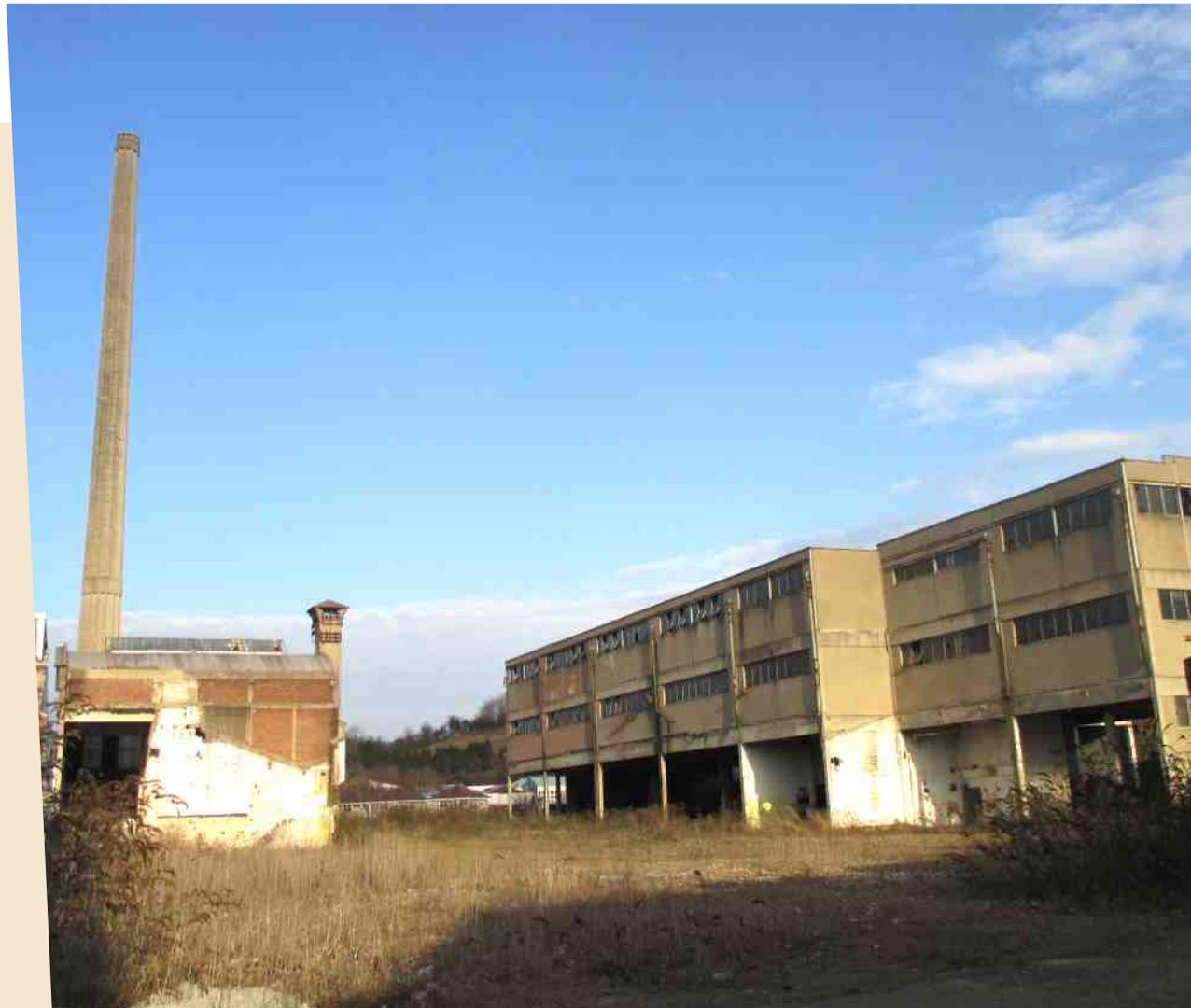
Mais les friches peuvent aussi être des points noirs paysagers, nuisant à l'attractivité d'un quartier ou d'une ville, ou encore des sources de pollution et de risques sanitaires pour la population. Ce n'est alors plus la ressource que représente une friche, mais bien ses dangers qui jouent en faveur de sa reconversion.

Face à ce constat et afin de pouvoir mieux conseiller les collectivités, la direction départementale des territoires des Ardennes s'est penchée sur la question des friches depuis 2014. Après une phase de recherches, d'observation et d'analyse, la production de ce guide vise à partager la connaissance acquise sur les problématiques des friches, en balayant l'essentiel à retenir sur le sujet. Issu de la littérature et de rencontres avec les professionnels, il renvoie à des données et de la documentation permettant d'approfondir les différents aspects soulevés. Il s'accompagne d'autres outils détaillés à la fin du guide.

Ce guide parcourt les différentes étapes de la réflexion à mener sur un site en friche selon le déroulé suivant :

1. La bonne gestion d'un terrain pollué
2. Dresser le portrait d'une friche
3. Déterminer la vocation d'une friche
4. Les financements et partenaires

La définition d'une friche est souvent vague. Tout au long de ce guide, le terme désigne un site dont l'activité, démarrée il y a plus de 10 ans, a cessé il y a plus d'un an, et qui est aujourd'hui inoccupé ou partiellement occupé. Ce site représente un enjeu par sa taille, son patrimoine ou ses risques et demande un investissement certain pour être réutilisé. De cette définition sont donc exclus les logements ou petits commerces de centre-ville.



# 1. LA BONNE GESTION D'UN TERRAIN POLLUÉ

## 1.1. Cessation d'une activité ICPE

**L**es activités présentant des risques de pollution sont encadrées par le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Lorsqu'un site ICPE n'est plus en activité, il s'agit de s'assurer de sa bonne mise en sécurité et éventuellement de gérer sa dépollution.

L'exploitant est responsable de la prévention des risques ICPE et de la remise en compatibilité (voir schéma page suivante) du site avec l'usage prévu à l'origine sur ce site.

La cessation d'une activité ICPE se fait en 2 temps :

1. la mise en sécurité (évacuation des déchets présents sur site, suppression du risque pyrotechnique, limitation des accès, surveillance des effets de l'installation sur son environnement) ;
2. la remise en compatibilité du site vers un usage industriel.

Toutefois, pour les sites dits « orphelin » (société liquidée) ou si l'exploitant est défaillant, l'État peut prendre en charge la mise en sécurité du site, via l'ADEME <sup>1</sup> qui peut être mandatée pour le faire, mais dans ce cas il n'assure pas la remédiation des sites.

Depuis l'approbation de la loi ALUR <sup>2</sup> (2014) et en l'absence de responsable avéré d'une pollution des sols, le propriétaire du terrain peut voir sa responsabilité engagée s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution (L. 556-3 du CE <sup>3</sup>).

Si un nouvel usage est prévu, la mise en compatibilité du site avec ce nouvel usage est à la charge du maître d'ouvrage du projet (L. 556-1 du CE).

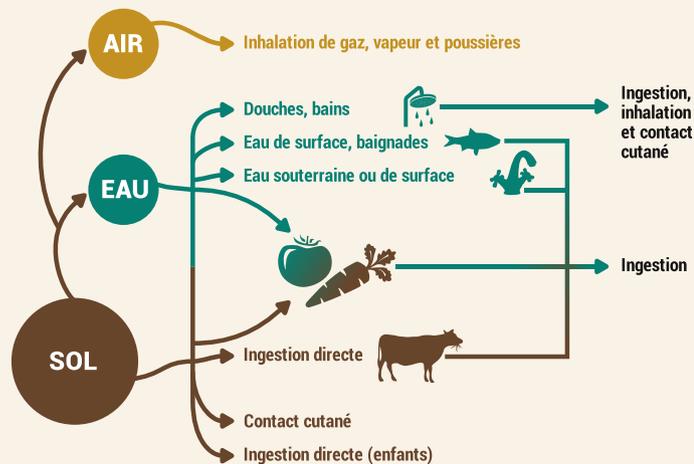
1. Agence De l'Environnement et de la  
Maîtrise de l'Énergie  
<http://www.ademe.fr>



2. Loi n° 2014-366 du 24 mars  
2014 pour l'Accès au Logement et  
un Urbanisme Rénové

3. Code de l'Environnement

Une remise en compatibilité n'implique pas forcément une dépollution (source transfert cible).



Le risque dû à la pollution se schématise ainsi :

Milieu pollué → Mode de transfert de pollution → Cible

Pour rendre un terrain compatible avec un usage, il faut agir sur l'un des trois domaines ci-dessus. Ainsi, la dépollution n'est pas obligatoire si le transfert de la pollution est neutralisé, ou la cible (population) déplacée.

Deux documents doivent être produits lors de la cessation d'activité d'une ICPE :

- Hors site, une démarche d'interprétation de l'état des milieux, qui analyse les risques par rapport aux usages effectifs aux abords du site. En cas de risque avéré, un plan de gestion doit être mis en place.
- Sur site, le plan de gestion, qui détaille les mesures de mise en compatibilité avec l'usage futur.

À l'issue de la mise en sécurité, l'usage des sols est réglementé par une servitude d'utilité publique (SUP) pour garder la mémoire de la pollution du site. C'est à ce stade que prend fin la police des installations classées. Le Maire devient ainsi le référent de la SUP, avec possibilité de consultation du service ICPE <sup>4</sup>.

## 1.2. Le statut du tiers demandeur

**C**réé par la loi ALUR, l'article L.512-21 du CE permet à un tiers intéressé, la prise en charge matérielle et financière de la remise en état d'une ICPE.

Lors de la mise à l'arrêt définitif d'une ICPE ou postérieurement à cette dernière, un tiers intéressé peut demander au préfet du département de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné.

Le tiers demandeur doit disposer de capacités techniques suffisantes et de garanties financières.

Le décret n° 2015-1004 du 18 août 2015 définit notamment les modalités de substitution du tiers et le formalisme de l'accord de l'exploitant ou du propriétaire <sup>5</sup>.

5. Un article du site du [moniteur.fr](http://www.lemoniteur.fr) résume ce décret : <http://www.lemoniteur.fr/article/un-decret-precise-les-modalites-de-rehabilitation-des-friches-industrielles-par-un-tiers-29544123>



### *Synthèse de la hiérarchie des responsabilités sur la pollution des sols :*

- 1. Le dernier exploitant, ou le tiers intéressé, ou le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage, chacun pour ses obligations respectives ;*
- 2. Le producteur des déchets qui a contribué à l'origine de la pollution des sols ou le détenteur des déchets dont la faute y a contribué ;*
- 3. À titre subsidiaire, en l'absence de responsable ci-dessus, le propriétaire de l'assise foncière des sols pollués par une activité ou des déchets, s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution.*

## 1.3. Sites pollués hors ICPE

**P**our les sites pollués ne relevant pas du cadre des installations classées, il n'existe pas de police administrative spécifique visant la gestion des risques éventuels. Le rôle de l'État n'apparaît pas pouvoir aller au-delà des recommandations, sauf à ce qu'un péril imminent et avéré conduise l'autorité préfectorale à devoir se substituer au maire de la commune, compétent en matière de police générale de salubrité.

Le propriétaire d'un site a toutefois, sur le plan civil, une responsabilité quant aux dommages que son site pourrait causer à autrui.

6. Sites d'information sur les pollutions :

**Base des installations classées :**  
Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité).  
<http://www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr/>



**BASIAS :**  
La Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service a pour but de conserver la mémoire des anciens sites industriels et activités de service. Cette base de données ne regroupe pas que des ICPE.  
<http://basias.brgm.fr/>



**BASOL :**  
Cette base permet le recensement des sites pollués faisant l'objet d'une action de l'inspection des installations classées, elle concerne donc uniquement les ICPE.  
<http://basol.developpement-durable.gouv.fr/>



7. Code de l'Urbanisme

## 1.4. L'information en matière de sites et sols pollués

D'après l'article L.125-6 du code de l'environnement et au regard des informations dont il dispose, l'État élabore une carte des anciens sites industriels et activités de services. Il élabore par ailleurs, d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2019, des secteurs d'information sur les sols (SIS) où la pollution justifie la réalisation d'études et de mesures de gestion.

Le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 précise les conditions de mise en œuvre de ce nouveau dispositif.

L'obligation d'informer le vendeur/bailleur :

- Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur (L.514-20 du CE).
- De même, lorsqu'un terrain est situé dans un SIS, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire (L.125-7 du CE).

Divers sites internet existent pour récupérer des informations sur les pollutions <sup>6</sup>.

## 1.5. Les responsabilités de la commune

→ En matière d'urbanisme et d'administration du droit des sols

Le pétitionnaire doit réunir les pièces (plan de gestion le cas échéant) pour les annexer à sa demande de permis de construire ou permis d'aménager, pour apporter la preuve que l'état des sols est compatible avec l'usage. Pour les terrains classés en SIS, l'instructeur doit vérifier la présence d'une attestation garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans le projet (article R.431-16 m) du CU <sup>7</sup>)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (au titre de l'article R.111-2 du CU).

Par ailleurs, le document d'urbanisme de la commune doit prendre en compte les pollutions et nuisances de toute nature (article L.101-2 du CU) et comporter, en annexe, les secteurs d'information sur les sols.

→ **La mise en jeu des pouvoirs de police générale et de police spéciale en matière de déchets et de sols pollués**

Article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales : La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques. Le maire peut édicter tout règlement ou prendre toute mesure particulière pour assurer la sécurité et la salubrité publiques, notamment pour prévenir ou faire cesser les pollutions de toute nature.

Article L.541-3 du code de l'environnement : Le maire peut mettre en demeure le producteur ou le détenteur de déchets dont l'abandon, le dépôt ou a gestion présentent des dangers pour la santé et l'environnement, d'effectuer les opérations nécessaires au respect de la réglementation dans un délai déterminé (évacuation, traitement, etc.) Il peut aussi engager des sanctions graduelles de consignation, de travaux d'office, de suspension de fonctionnement, de versement d'une astreinte et le paiement d'une amende.



8. La « Gazette des Communes n°2289 » du 19/10/2015 (Rubrique Juridique / Analyse - p 46)

« L'acquisition de terrains pollués » par Valentine Tessier, avocate à la Cour, cabinet Seban et associés.

Lien :-

<http://archives.lagazettedescommunes.com/30179773/l-acquisition-de-terrains-pollues>



9. Déclaration d'Intention d'Aliéner

## 1.6. Acquisition de terrain pollué

Un article de « La Gazette », datant du 19 octobre 2015<sup>8</sup>, conseille les personnes publiques qui désirent acquérir des terrains pollués. Parmi ces conseils :

### Acquisition d'un terrain pollué

- Quel que soit le mode d'acquisition, et au regard des éléments présentés auparavant, la personne publique devra mesurer, en amont, sa responsabilité quant à la mise en compatibilité du terrain avec son usage futur.

### Spécificités en préemption

- Se servir du formulaire de la DIA<sup>9</sup> pour obtenir les informations liées aux ICPE ;
- Demander au propriétaire de l'immeuble la communication de documents dont la liste est précisée par le décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014 (notamment les diagnostics techniques ou les extraits de la promesse de vente permettant de mieux connaître l'état des sols).

### Spécificités en expropriation

- « L'autorité expropriante devra évaluer les risques en amont de l'engagement de cette procédure, dès lors que le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique doit contenir une évaluation des dépenses – celle-ci devant comprendre les éventuelles mesures de remise en état des sols. Les modes d'acquisition forcée conduisent à s'interroger sur la question principale de l'influence de l'état de pollution des sols sur le montant du bien préempté ou de la juste et préalable indemnité due au propriétaire exproprié. »

### La fixation du prix des biens

- « Le juge doit déterminer la valeur vénale du bien, laquelle dépend de plusieurs facteurs. Dans ce cadre, la prise en compte de la pollution des sols doit être un élément du débat qui se tient devant le juge de l'expropriation ». Cependant, « la pollution ne saurait diminuer l'indemnité d'éviction du propriétaire privé ».

## 1.7. Portage foncier

**L**e portage foncier est le fait d'acquérir et/ou de conserver la propriété d'un terrain dont on n'a pas l'usage immédiat <sup>10</sup>.

Pour l'estimer, il faut prendre en compte le coût d'acquisition du terrain, les coûts de l'éventuel emprunt pour l'achat, et des coûts annexes comme les impôts locaux, les frais de gardiennage, la surveillance des effets de l'installation sur son environnement, etc.

La collectivité publique devra donc anticiper le coût de ce portage qui peut s'étaler sur de nombreuses années.

10. Source :  
<http://www.comby-foncier.com/>





# 2.

## DRESSER LE PORTRAIT D'UNE FRICHE

Cette partie s'inspire du guide de reconversion des friches du Grand Amiénois. <sup>11</sup>

### 2.1. L'histoire du site

L'histoire du site peut nous renseigner utilement sur ce que l'on ne voit plus : déchets, pollutions, infrastructures, génie civil, systèmes hydrauliques, etc.

L'histoire de la friche peut aussi être porteuse de projets ou d'ambitions territoriales en rappelant des savoirs-faire, des techniques et des modes d'organisation oubliés.

L'histoire du site permet aussi de mesurer son impact sur son environnement, sur le quartier, les habitants, parfois longtemps après sa transformation ou sa disparition.

Lors des études de pollution, les bureaux d'études commencent toujours par un audit historique (enquête documentaire) en vue d'approcher le niveau de pollution des sols. Cela permet notamment de cibler les polluants présents, les sources potentielles de pollution, etc.

L'historique du site doit donc toujours être la première étape d'investigation. Pour retracer cette histoire, il peut-être très enrichissant de rencontrer des personnes qui ont connu/vécu le site lorsqu'il était encore en activité, de chercher des articles de presse, ou toute autre donnée historique.

11. Guide de reconversion des friches  
d'activités du Grand Amiénois -  
Janvier 2014

Pour consulter ce guide et récupérer  
des conseils détaillés :  
[http://www.aduga.org/index.php?lvl=cmspage&pageid=4&id\\_article=138](http://www.aduga.org/index.php?lvl=cmspage&pageid=4&id_article=138)



## 2.2. La localisation

**L**a localisation est un facteur déterminant du potentiel de la friche.

Il convient de retenir quelques principes pour apprécier utilement la localisation d'une friche :

- Principe de voisinage : la friche est au sein d'un quartier, en périphérie, en entrée de ville, en bord de fleuve, à la campagne, etc.
- Principe de proximité : de centres d'intérêt, d'un accès (local, régional, international), d'un mode de transport, d'itinéraires de déplacements, de stationnements, etc.

Un plan de situation présentant la friche dans son environnement où sont repérés les différents points d'intérêts constitue une bonne base.

L'analyse de la localisation de la friche est l'occasion d'étudier le paysage dans lequel elle s'inscrit.

## 2.3. Les données réglementaires

**D**irectement liées à la localisation du site, les règles et contraintes administratives doivent ensuite être listées. Il s'agit notamment de relever à partir du règlement du document d'urbanisme, les servitudes qui s'appliquent, le droit de préemption, les zones de protection, les données environnementales connues (dont zones humides), etc.

Parmi les servitudes, les plus contraignantes seront notamment les plans de prévention des risques ainsi que les réserves et protections patrimoniales. Pour ces dernières, il sera nécessaire de connaître ce qu'elles autorisent ou non.



## 2.4. Le bâti

Il est possible d'apprécier approximativement la qualité des bâtiments à travers leur typologie (locaux techniques, administratifs, de stockage, etc.) leur qualité architecturale et leur état apparent.

Les principaux dégâts touchant les bâtiments sont dus à l'arrêt de leur entretien et au vandalisme. Il est donc pertinent de relever les traces d'utilisation sauvage et l'envahissement par la végétation. L'eau favorise particulièrement les dégâts.

L'absence d'entretien fragilise d'abord les enveloppes (toitures, parois, vitres) tandis que les installations techniques sont très rapidement obsolètes. Au contraire, les structures, les dalles, les planchers et les murs extérieurs ont des performances qui dépassent généralement leur durée d'usage.

Il s'agit donc d'avoir un premier avis sur la pertinence du maintien, de la réhabilitation (remise en état) ou la rénovation (remplacement par des éléments neufs) du bâtiment. Si une conservation totale ou partielle du bâti s'impose, des études seront nécessaires. Ces études doivent porter sur les qualités des bâtiments et sur les espacements entre ceux-ci. Cette première analyse doit permettre, in fine, d'évaluer les capacités du site (en termes de volumes et de surfaces) à répondre à de nouveaux programmes.

Dans un premier temps, à partir des plans des différents bâtiments et d'un relevé photographique, un état des lieux est effectué lors des visites préliminaires pour pouvoir rapidement se positionner sur la faisabilité de la reconversion du bâti. Cet état des lieux permet de faire un premier chiffrage des coûts de réhabilitation ou de rénovation des bâtiments, à compléter par le chiffrage de remise en état des abords.

L'état des lieux indiquera au moins le repérage des structures porteuses, des différents types d'enveloppes, la présence et l'état des clôtures. Les réseaux à l'intérieur du site sont rarement considérés compte tenu de leur vétusté et de l'absence presque généralisée de plans de récolement.

Si le projet de reconversion du bâti est poursuivi (premier chiffrage encourageant) l'état des lieux devra être complété par un diagnostic technique des structures et des planchers des bâtiments. Le diagnostic technique complète l'état des lieux et débute la phase du projet. Il intervient donc lorsque le maître d'ouvrage a une idée assez précise du projet de reconversion du site.

## 2.5. Le potentiel foncier

Une première estimation des capacités constructives des terrains considérés comme libres (qualités fonctionnelles, formes, surfaces) permet de donner une valeur du site en fonction des règles d'urbanisme applicables et des contraintes réglementaires. Cette analyse est nécessaire qu'il y ait ou non présence de bâti.

Au-delà des capacités constructives du site, l'un des éléments majeur de l'analyse sera la qualité des sols. Une première approche consiste à estimer, en considérant l'historique du site :

- la qualité géotechnique des sols (via notamment les caractéristiques des constructions historiques) ;
- la pollution du sol (considérant notamment la/les activité(s) précédente(s) et en consultant les informations disponibles sur internet).

## 2.6. La pollution des sols et des eaux souterraines

Comme expliqué précédemment, la pollution doit s'interpréter en fonction de l'usage futur prévu. En effet, il s'agit rarement de dépolluer complètement un terrain, mais plutôt de le rendre compatible avec un usage futur en agissant soit sur la source de pollution, soit sur les vecteurs de transfert, soit sur la cible de la pollution.

Cependant, connaître le type et le niveau de pollution donne une première idée des contraintes, du coût de reconversion du site, voire du projet à envisager.

## 2.7. Le développement de la biodiversité

Un dernier point reste à prendre en compte : le développement éventuel de biodiversité.

En effet, certaines espèces (oiseaux, chiroptères, etc.) trouvent refuge dans les sites abandonnés par l'homme depuis longtemps. Ainsi, il est important de connaître les espèces et l'état environnemental du site avant d'envisager le projet. L'environnement peut être une contrainte forte pour la reconversion du site, ou bien le coût des mesures compensatoires peut peser lourd dans le budget.

Cependant, la présence de biodiversité peut aussi être abordée comme un atout à valoriser à

travers un projet adapté.

Ces quelques éléments permettent donc, dans une première approche, de dresser un portrait de la friche afin d'en apprécier les atouts et inconvénients, en s'entourant éventuellement des experts disponibles avant même de faire appel à un prestataire. Le site peut dévoiler des potentialités, ambitions ou intuitions porteuses de projets, dès la première visite.

Après une première appréciation, il sera possible de décider de démarrer des études techniques (regroupant sol, bâti, amiante, pollution, biodiversité, etc.). Le coût de la prestation intellectuelle varie en fonction des problématiques du site et du bureau d'études. Il peut aller de 20-30 k€ à 100-150 k€.

Ces études techniques sont souvent accompagnées d'études urbaines qui permettent de déterminer les besoins du territoire et des scénarios d'aménagement. Il est cependant possible d'en aborder quelques pistes sans avoir recours à un bureau d'études, c'est l'objet de la partie suivante.



12. <http://www.developpement-durable.gouv.fr/amenagement-et-sites-pollues/polluants-technique-depollution.html>



13. Illustration inspirée de celle qui se trouve à la page 21 du guide du BRGM « Quelles techniques pour quels traitements, analyse coûts-bénéfices » (cf. note suivante) et du schéma publié dans la revue « Environnement & Technique n°329 »

Il faut distinguer les pollutions :

- des sols : les polluants migrent par gravité ou par lessivage des eaux de pluie ;
- des eaux souterraines : qui favorisent la migration des polluants.

Le choix du procédé dépend <sup>12</sup> :

- de la nature du polluant : plutôt volatile ? qui peut se dissoudre dans l'eau ? etc. ;
- du niveau de pollution ;
- de la nature du sol : on ne dépolluera pas de la même façon du sable et de l'argile ;
- des contraintes liées au site et au projet d'aménagement.

En fonction de ces contraintes, la dépollution peut se faire :

- **in situ** : sur le site sans excaver les terres ;
- **sur site** : sur le site après avoir excavé les terres ;
- **hors site** : en dehors du site, évacuation des terres polluées vers un centre de traitement autorisé et adapté.
- **par confinement** : Isolation des sols pollués par la mise en place d'une barrière étanche pour éviter la propagation de la pollution.

Traitement hors site	Traitement sur site	Traitement in situ	Confinement
Biodégradation Traitements thermiques Lavage des terres	Biodégradation Stabilisation physico-chimique Traitements thermiques Lavage des terres	Biodégradation Oxydation/Réduction Biostimulation/Bioaugmentation Stabilisation physico-chimique Phytoremédiation Thermique	In situ Après excavation

Les quatre familles de techniques de dépollution <sup>13</sup>

# ZOOM POLLUTION

Le traitement in situ reste moins onéreux mais demande souvent du temps (généralement un ou deux ans). Le traitement sur site exige de l'espace et coûte plus cher, tandis que le traitement hors site est le plus onéreux. L'estimation du coût d'une dépollution est compliquée, mais l'ordre de grandeur des traitements sur site et hors site s'inscrit globalement dans une fourchette de 100 à 1 000 € la tonne.

Les différentes techniques de dépollution peuvent être classées en fonction de la nature des procédés employés, à savoir <sup>14</sup> :

- **les procédés physiques** : le principe consiste à utiliser des fluides (eau ou gaz), présents dans le sol ou injectés, comme vecteur pour transporter la pollution vers des points d'extraction ou pour l'immobiliser.
- **les procédés thermiques** : ils utilisent la chaleur pour détruire le polluant (ex : incinération), l'isoler (ex : désorption thermique, thermolyse, etc.), ou le rendre inerte (ex : vitrification, etc.).
- **les procédés chimiques** : ils utilisent les propriétés chimiques des polluants pour, à l'aide de réactions appropriées, les rendre inertes (précipitation, etc.), les détruire (oxydation, etc.) ou les séparer du milieu pollué (surfactants, etc.).
- **les procédés biologiques** : ils consistent à utiliser des micro-organismes, le plus souvent des bactéries (mais aussi des champignons et des végétaux), pour favoriser la dégradation totale ou partielle des polluants. Facile à mettre en œuvre et à faibles coûts, cette méthode fonctionne très bien avec les hydrocarbures. Son inconvénient tient à son délai, il faut de six mois à plusieurs années pour dépolluer de cette façon.

UK Environment Agency a établi en 2004 la matrice des possibilités de dépollution pour les polluants organiques (COV, hydrocarbures, HAP, PCB, dioxines, pesticides, etc.) et inorganiques (métaux lourds, amiante, cyanures, explosifs, autres), à retrouver dans l'ouvrage du BRGM.

14. « Quelles techniques pour quels traitements, analyse coûts-bénéfices » – BRGM – juin 2010

Disponible ici :  
<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Quelles-techniques-pour-quels.html>





# 3. DÉTERMINER LA VOCATION D'UNE FRICHE

Il s'agit en premier lieu d'analyser correctement les besoins du territoire, la réutilisation d'un délaissé n'a de sens que pour un projet. La bonne échelle à prendre en compte est celle du bassin de vie. Des réflexions peuvent donc être menées en lien avec l'intercommunalité, le parc naturel régional, etc. C'est aussi le moment d'intégrer les habitants, et de mobiliser l'expertise des partenaires institutionnels. Des démarches comme des ateliers participatifs, et l'association d'acteurs locaux permettent un premier travail de réflexion à moindre coût.

## 3.1. Les grandes familles de destination d'usage

C'est souvent grâce à l'aménagement d'un équipement qu'il est possible de supporter les coûts supplémentaires liés à la reconversion d'une friche. D'autres bonnes idées peuvent être trouvées, parfois plus difficiles à porter politiquement, comme les aménagements paysagers en zone polluée et inondable. Pourtant, il s'agit bien d'une démarche d'amélioration du cadre et de la qualité de vie.

Sans se vouloir exhaustif, il est possible de lister des projets potentiels dans les catégories ci-après :

- Habitat (logements collectifs/individuels, logements seniors, accueil des gens du voyage, etc.)
- Services et équipements publics (maison de santé, professions libérales, salle des fêtes, maison des associations, musée, bibliothèque, salle de sport, école/crèche, maison de retraite, etc.)
- Commerce et loisir (surface de vente, hôtellerie, camping, bowling, golf, paintball, aire de jeux, champ de tir, etc.)
- Développement d'activité économique (industrie, artisanat, tertiaire privé, etc.)
- Mise en valeur architecturale/paysagère/environnementale (parc urbain, jardins familiaux, espace naturel, scène événementielle, etc.)
- Énergie (champ de biomasse, éoliennes, photovoltaïque, méthaniseur, centrale géothermique, etc.)

### 3.2. Déterminer le besoin de son territoire

**A**fin de déterminer les besoins d'un territoire il convient d'abord d'identifier qualitativement et quantitativement l'offre existante : logements, équipements publics, écoles, commerces, loisirs, activité économique, etc.

Ensuite, il s'agit d'évaluer les dynamiques en cours : évolution de la population, du vieillissement ou au contraire de l'arrivée d'enfants sur le territoire, évolution de la vacance du parc en logements, des commerces, de la fréquentation des équipements et services, etc.

Il faut évidemment prendre en compte l'ensemble des projets d'aménagements en cours : la création d'une nouvelle zone d'activité économique, d'une autoroute, d'un équipement public, etc. ainsi que les projets de territoire existants, documents de planification supra-communaux, etc.

Enfin, il ne faut pas hésiter à s'entourer de partenaires pour mener à bien cette réflexion : intercommunalité, chambres consulaires, services déconcentrés de l'État, associations, professionnels (commerçants, industriels, libéraux) ainsi que les habitants.

Des méthodes intéressantes et innovantes de co-construction de projets existent, dont voici quelques exemples :

- Sortie sur friche avec les participants, éventuellement suivie d'un atelier ;
- Le débat mouvant (encore appelé Jeu de positionnement) est une forme de débat dynamique qui favorise l'implication des participants amenés à se positionner sur une idée ;
- Le jeu de rôle permet de répondre à des intérêts particuliers ;
- Le recueil des propositions utopiques des habitants permet de libérer la créativité ;
- La traduction des idées par le biais de maquettes réalisées en groupe ;
- Les boîtes aux lettres réparties dans le village avec des questions à compléter encouragent la participation ;
- Les cabines à souhaits, sous formes d'isoloir sur le site par exemple, suscitent la curiosité.

Il est possible de trouver de nombreuses méthodes de concertation/participation sur internet.

### 3.3. Pertinence entre besoin et faisabilité

**L**es premières réflexions conduisent à imaginer plusieurs idées possibles pour le réemploi du site en l'absence de toutes contraintes.

Puis, très rapidement, des pistes sont écartées en considérant les contraintes et caractéristiques relevées lors de l'établissement du portrait de la friche. Par exemple, la présence de pollution sera rédhibitoire pour un projet à destination de publics sensibles (jeunes ou personnes âgées).

À ce stade, il convient de retenir 2 ou 3 pistes de réemploi du site qui devront être développées à travers des scénarios avec un premier plan d'aménagement, un calendrier de réalisation et des premiers chiffrages nécessitant éventuellement des investigations supplémentaires. Il peut aussi être intéressant, pour les scénarios qui s'y prêtent, de réaliser une étude de marché afin d'évaluer la pertinence du projet.

Ces scénarios devront être partagés et discutés au sein du groupe de travail ou du comité de pilotage. Les options présentées peuvent être très différentes, impliquant un vrai choix, ou simplement proposer des variantes à un projet d'aménagement.

L'intérêt de ces scénarios est de permettre à la collectivité de bien prendre la mesure des choix qui seront à opérer au regard des enjeux du site.

Tout au long des réflexions, il est pertinent d'intégrer la vérification de la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme, ou d'anticiper ce projet lors de l'élaboration ou la modification du document d'urbanisme. En l'absence de projet précis, il reste possible d'intégrer le devenir de la friche au document d'urbanisme via un zonage particulier, une servitude ou un emplacement réservé.

Une fois la destination du site retenue, la prévision des recettes et des dépenses liées au site permet de déterminer le bon prix d'achat du foncier. Dans tous les cas, il est indispensable de disposer de l'ensemble des études avant d'acheter le terrain. Il s'agira ensuite de recruter un maître d'œuvre pour formaliser le projet. L'ensemble des réflexions qui vont mener jusqu'à la réalisation des travaux dure en moyenne 2 ans minimum. Ainsi, la reconversion d'une friche est un projet qui s'envisage à long terme. Les études, la recherche de financements, la réalisation des travaux souvent en plusieurs phases, peuvent facilement s'étendre sur une période de 10 ans.

Des outils d'aménagement existent si le projet l'exige, comme l'association foncière urbaine de projet (AFUP), le projet urbain partenarial (PUP), le bail emphytéotique, etc.

### 3.4. Exemples de reconversion de friches

**D**écouvrez ci-après quelques exemples de différentes réhabilitations de friches industrielles.

## Requalification paysagère et écologique d'une friche industrielle à Wittenheim (Haut-Rhin)

15. Plus d'informations :  
[http://www.onf.fr/produits\\_prestations/++oid++119e/@@display\\_reference.html](http://www.onf.fr/produits_prestations/++oid++119e/@@display_reference.html)



**L**a ville de Wittenheim a acquis un terrain, ancienne propriété des Mines de potasse d'Alsace.

Elle a confié à l'ONF une mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation paysagère et écologique de cette friche industrielle<sup>15</sup>. L'objectif est également que le site, un long terrain parallèle à la rue Joseph Vogt, soit un lieu de promenade et de transition entre quartiers.



Sous l'angle paysager, il a été choisi un aménagement par itération d'un module, créant ainsi une structuration en rapport avec l'organisation urbaine des cités minières.

Le critère écologique a été particulièrement travaillé en créant un véritable espace dédié à la biodiversité :

- respect de la flore spontanée spécifique déjà en place ;
- création de biotopes humides et de murets de pierres sèches ;
- plantation de massifs arbustifs avec des espèces locales.

Un sentier sinueux permet aux citoyens de parcourir l'ensemble du site.

La mise en valeur pédagogique s'est effectuée avec la participation des élèves de l'école primaire Sainte-Barbe toute proche, par la création de pupitres d'information. Ce travail de conception, ainsi qu'une participation aux travaux de plantations, ont favorisé la démarche d'appropriation du projet par les habitants.

## Requalification de l'ancienne cartonnerie de Moyen (Meurthe-et-Moselle)



**M**oyen est une commune de 514 habitants.

Réalisation d'un projet résidentiel, culturel et touristique sur le site de l'ancienne cartonnerie.

- Acquisition de l'emprise en 2002.
- Premiers travaux :
  - purge du canal ;
  - création d'une vanne hydraulique ;
  - démolition d'une quinzaine de bâtiments très dégradés.
- Mai 2013 : début de la seconde phase :
  - réhabilitation des bâtiments du front de rue pour la création de logements adaptés à des personnes à mobilité réduite et à des personnes âgées, jeunes travailleurs et étudiants ;
  - réhabilitation de deux halls et de la cheminée, témoins de l'activité industrielle passée.
- Inauguration du site en octobre 2014. Le montant total des travaux s'élève à 1,8 million d'euros.

## Réalisation du nouveau siège de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch sur le site de l'ancien château des Wendel à Hayange (Moselle)



© EPFL

**H**ayange est une commune de 15 800 habitants.

Le domaine de Wendel est le siège historique de la sidérurgie lorraine. La communauté d'agglomération du Val de Fensch a acquis le site en 2003. Après une première phase d'études pour mieux connaître les contraintes techniques, urbaines et environnementales du site, plusieurs phases de travaux ont été effectuées afin de sauvegarder une partie de ce patrimoine :

- La démolition du corps central du château qui menaçait ruine et la réhabilitation du clos et couvert du bâtiment de l'horloge ;
- La restauration des toitures et des façades de l'aile ouest et de la chapelle, complétée par le traitement paysager sommaire du parc arboré (2013) ;
- Les deux ailes du château ont été restaurées et réhabilitées pour créer des espaces de bureaux. Elles ont ensuite été unifiées par une grande extension de 80 m de long et 17 m de large faite de charpentes métalliques et de planchers collaborant. L'ancienne chapelle a été transformée en salle de réunion tout en conservant les murs de façades ainsi que les vitraux (2015).

Montant des travaux : 5 millions d'euros.

## Parc des Près-de-Vaux à Besançon (Doubs)

La friche industrielle des Près-de-Vaux s'étend en lanière sur 22 hectares en bord de rivière (le Doubs). Abandonné depuis longtemps, cet ancien site industriel est aujourd'hui occupé en grande partie par les bâtiments de l'ancienne usine textile. Les deux contraintes qui pèsent fortement sur ce site sont la pollution et le risque d'inondation.

Le programme de réhabilitation récemment finalisé prévoit la reconversion globale du site avec un parc, des équipements culturels, de sports et de loisirs, et un programme de logements (environ 150 logements) conditionnés par la réalisation d'une voie hors crue imposée par le PPRI.

Le pari de la collectivité est de réaliser un aménagement à moindres frais, avec une dépollution du site par bio-remédiation (plantes), en réutilisant pour les bâtiments le maximum de matériaux qui se trouvent sur place et en créant un parc qui ne demande pas un entretien considérable.

Les prochaines étapes sont la déconstruction d'une ancienne usine (2017) et l'aménagement du cœur de parc sur 5 ha en 2018.



© Ville de Besançon / Terranodrone

© Ville de Besançon / studio Duguet



# 4.

## LES FINANCEMENTS ET PARTENAIRES

**E**n fonction des caractéristiques de la friche, de la pollution en présence et de l'ambition du projet de reconversion, le montant des travaux peut s'élever de quelques centaines de milliers à plusieurs millions d'euros.

Si le projet prévoit la revente de biens (logements, bureaux, commerces, terrains, etc.), les recettes générées permettront de financer une partie du projet, mais la collectivité devra tout de même assurer un portage foncier à plus ou moins long terme.

Il est donc essentiel de connaître les financeurs et partenaires potentiels pour élaborer son projet.

### 4.1. Les financements potentiels

**C**i-après, des pistes de financements pour des projets sur le département des Ardennes :

#### Le Conseil Régional

La Région Grand Est a mis en place un dispositif d'intervention sur le traitement et la reconversion des friches. Ce dispositif soutient la réaffectation des friches au travers de projets structurants et intégrés portés par les collectivités, et favorisant notamment une économie de foncier, le développement économique et l'amélioration de l'image du territoire.

Les dépenses éligibles sont : les études préalables de destination du site et de faisabilité ; les études de maîtrise d'œuvre ; la dépollution, sous condition ; les travaux de démolition, déconstruction, remise à plat du terrain, clos-couvert, renaturation ainsi que les travaux d'aménagement identifiés lors de l'étude de destination du site (hors dépenses sur VRD et matériel).

Plus d'informations : <http://grandest.fr/soutien-traitement-requalification-friches/>

#### **Personne ressource :**

Mme Clémence Monard (03 26 70 89 49), service foncier, urbanisme, planification - Châlons-en-Champagne.

## L'État, au titre du CPER 2015-2020

Le volet territorial du CPER 2015-2020 de Champagne-Ardenne peut être mobilisé sur les friches à travers son action « reconquête des centres-villes et des centres-bourgs ».

Les bénéficiaires sont les communes, les intercommunalités, le conseil département et les syndicats.

Le périmètre de l'action se limite cependant aux communes de Givet, Revin, Charleville-Mézières, Sedan, Carignan, Vouziers et à leurs intercommunalités. Les modalités de l'intervention sont détaillées dans le contrat de plan État-Région.

**Personne ressource :**

*M. Thomas Royer, chef du service de coordination de l'action départementale de la préfecture des Ardennes.*

## L'Union Européenne

L'objectif spécifique 5.2 du Programme opérationnel 2014-2020 FEDER de Champagne-Ardenne soutient la reconversion des friches qu'elles soient d'origine industrielle, ferroviaire, commerciale, militaire, urbaine, agricole...

Les territoires ciblés sont uniquement les EPCI concernés par la politique de la ville (à savoir la communauté d'agglomération Ardenne Métropole et la communauté de communes du Pays Rethélois).

Sont financés :

- la réalisation d'études notamment de faisabilité, de reconversion de friches ;
- l'acquisition de friches ;
- les travaux et les études de maîtrise d'œuvre permettant la simple mise à nu des friches et/ou la réhabilitation du bâti le rendant apte à assurer l'usage envisagé.

**Ressource :**

*CR Grand Est : [fonds.europeens.champagne-ardenne@grandest.fr](mailto:fonds.europeens.champagne-ardenne@grandest.fr)*

## Le Conseil Départemental

La participation du conseil départemental s'inscrit obligatoirement dans le cadre des contrats de territoire avec les intercommunalités ardennaises sur une période pluriannuelle 2017-2019.

Elle peut être recherchée:

- Pour les projets dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les communes ou leurs groupements, cet accompagnement ne devant en aucun cas constituer une aide indirecte à une ou des entreprises ;
- Pour les opérations de reconquête des centres-villes et des centres-bourgs, figurant dans les contrats de projet État-région sur les communes de Charleville-Mézières, de Sedan, de Vouziers, de Carignan, de Revin et de Givet, et pour toute opération dont la maîtrise d'ouvrage relève de l'État ou de ses établissements publics.

La participation du Conseil départemental n'est possible que dans ce seul cadre réglementaire (article L. 1111-10 du code général des collectivités territoriales).

**Personne ressource :**

*M. Jean-Baptiste Van de Wiele, chargé de mission au pôle développement touristique et expertise économique.*

## L'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)

En matière de réhabilitation de friches industrielles, outre la mise à disposition d'outils méthodologiques et l'exercice d'une fonction de conseil personnalisé au profit de porteurs de projets (notamment via le portail DIAGADEME), l'ADEME intervient dans le cadre du cofinancement de projets.

Ainsi, l'ADEME propose un dispositif d'aides à la décision à destination des collectivités décliné en études de diagnostic (plafond d'aide à 50 k€) et en études d'accompagnement de projet (plafond d'aide à 100 k€). Dans un projet global d'aménagement, seuls les éléments ayant un lien direct avec la pollution des sols sont éligibles et constituent ainsi l'assiette de l'aide.

Le taux maximum de subvention de l'assiette est de :

- 70 % dans le secteur non concurrentiel
- 50 % dans le secteur concurrentiel

Par ailleurs, un appel à projet « Opérations exemplaires de travaux de dépollution menés dans le cadre de reconversion de friches urbaines polluées » s'est tenu en 2015.

En perspective de l'appel à projet 2017, il y a lieu de relever qu'outre l'exemplarité des techniques de dépollution employées, d'autres circonstances étaient, aux termes de l'appel à projet 2015, de nature à favoriser un accueil positif des dossiers. Tel est le cas d'une reconversion intervenant sur un Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV).

### Personnes ressources :

*M. Jeremy Muller [jeremy.muller@ademe.fr](mailto:jeremy.muller@ademe.fr) ; M. Franck Le Moing [franck.lemoing@ademe.fr](mailto:franck.lemoing@ademe.fr)*

## L'Agence de l'Eau Rhin-Meuse

Le 10<sup>e</sup> programme de l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse prévoit tout d'abord la possibilité de financer des études nécessaires à la définition, à l'analyse de la faisabilité ou à la préparation d'investissements ou actions éligibles aux aides de l'agence de l'eau.

Ce programme comporte une action consacrée à la réhabilitation de sites pollués. Les travaux éligibles sont ceux visant à limiter la migration de produits polluants vers et dans les eaux souterraines ou superficielles.

L'aide est subordonnée à la démonstration que le risque de pollution ou l'impact sur la ressource en eau est bien établi. Son assiette est déduite de l'augmentation de valeur qui résulte des travaux à intervenir. Le taux de l'aide aux études et aux travaux s'élève à 45 % pour les collectivités.

### Personne ressource :

*Mme Carine Bernard, chargée d'interventions*

## L'Agence de l'Eau Seine-Normandie

À titre principal, le 10<sup>e</sup> programme de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie comporte une action consacrée aux sites et sédiments pollués, permettant notamment de subventionner à hauteur de 50 % les études relatives à la réhabilitation des sites pollués.

### Personne ressource :

*Mme Stéphanie Gosselin*

16. L'outil de diagnostic de mutabilité des friches est disponible ici : <http://www.ardennes.gouv.fr/mutabilite-des-friches-a2130.html>



## La caisse des dépôts

La Caisse des dépôts et consignations intervient dans la reconversion des friches via différents canaux, sous réserve d'identifier des projets répondant à une certaine rationalité économique, au vu notamment de leur localisation (principalement urbaine), de leur configuration (nature de la friche et des actions à engager pour sa réhabilitation) et de leur destination future.

**Personne ressource :**

*M. Anthony Blais, directeur territorial Marne-Ardennes, Direction régionale Grand Est*

## 4.2. Des partenaires à mobiliser

**P**our accompagner ses réflexions sur la reconversion d'une friche, la collectivité doit associer un maximum de partenaires sur l'ensemble de la démarche.

Tous les partenaires classiques peuvent avoir des éléments à apporter : la préfecture, la direction départementale des territoires, l'UD DREAL, l'architecte des bâtiments de France, les chambres consulaires, l'agence régionale de santé, l'ademe, le conseil départemental, le conseil régional, etc.

Cependant, il est toujours enrichissant d'élargir ses horizons et d'autres organismes spécialisés peuvent aussi être des partenaires à mobiliser, comme le groupement d'intérêt scientifique sur les friches industrielles (GISFI) ou le conservatoire des espaces naturels.

## 4.3. L'accompagnement de la direction départementale des territoires des Ardennes

**P**our accompagner les élus sur la reconversion des friches, la direction départementale des territoires des Ardennes a mis en place quatre outils.

### Un outil de diagnostic de mutabilité des friches

Cet outil <sup>16</sup> se présente sous la forme d'un tableur dans lequel il est possible de renseigner un certain nombre d'indicateurs concernant une friche. À partir de ces informations, l'outil donne une première idée du potentiel de mutabilité de la friche (c'est-à-dire le niveau de contrainte du site), ainsi que des pistes de réflexions quant à la destination future du site. Le résultat qu'offre cet outil, sous forme graphique, a pour but d'orienter le décideur vers des réflexions sur l'avenir de la friche, sans donner de réponses absolues. L'Institut d'aménagement des territoires,

d'environnement et d'urbanisme de l'université de Reims (IATEUR) a testé l'outil de la DDT afin de l'évaluer et proposer quelques améliorations. L'outil a été estimé opérationnel pour une première évaluation à distance et rapide du potentiel de mutabilité d'un site. Cet outil présente plusieurs intérêts :

- Disposer d'une trame guide pour recenser les informations pertinentes sur une friche ;
- Disposer d'un portrait de chaque friche pour cibler les premières contraintes et potentiels ;
- Filtrer les friches d'un territoire selon leur potentiel de mutabilité.

### **Un recensement des friches du département**

Ce recensement se veut le plus complet possible. Issu du recoupement entre plusieurs bases de données, recensements antérieurs et veille de l'actualité, ce travail identifie les sites dont l'ancienne activité a cessé depuis plusieurs années et qui représente un enjeu particulier en matière de foncier, bâti, paysage ou salubrité. Pour chacun des sites, les données nécessaires à son diagnostic via l'outil DDT ont été recueillies.

### **Le guide de la reconversion des friches dans les Ardennes**

Ce présent guide a pour objectif de donner aux élus les clés pour connaître tous les enjeux liés aux friches. Pour être efficace, il se veut interactif et s'appuie sur un site internet décrit ci-après.

### **Un observatoire des friches**

Publié sur le site internet des services de l'État dans les Ardennes, l'observatoire des friches<sup>17</sup> se présente sous forme d'une cartographie interactive sur laquelle apparaissent l'emplacement et les principales caractéristiques des sites ainsi que les résultats des diagnostics produits avec l'outil cité précédemment. Cet état des lieux est tenu à jour régulièrement. Si des lacunes ou des inexactitudes sont relevées, vous pouvez en avvertir la DDT qui procédera aux modifications. En outre, cette rubrique se verra enrichie de documentation et de liens utiles. L'outil de diagnostic et ses modalités d'emplois sont également disponibles.

La DDT reste mobilisable pour être associée aux réflexions de reconversion des friches et peut notamment travailler avec son architecte et sa paysagiste conseil pour guider les collectivités sur le portrait et les potentialités des sites en friche.

17. Lien pour visualiser l'observatoire des friches ardennaises : <http://www.ardeennes.gouv.fr/observatoire-des-friches-a2126.html>



# CONCLUSION

Il n'existe pas de solution miracle pour traiter une friche, ni de recette idéale qui s'appliquerait à tous les sites.

Un projet de reconversion d'une friche est le fruit de l'opportunité d'un croisement entre besoin et ressource. En effet, les friches peuvent être considérées comme un potentiel foncier, bâtementaire, architectural, paysager, à mobiliser à l'occasion des réflexions du territoire sur ses besoins en aménagement.

Pour être mobilisées, ces friches doivent être connues. Ce n'est pas seulement leur identification qui doit intervenir dans les échanges, mais bien une première analyse de leurs potentialités et contraintes. C'est pourquoi, chaque territoire doit d'abord mener une réflexion sur son patrimoine de friches.

L'objectif de ce guide est d'apporter aux collectivités des éléments leur permettant d'initier ces réflexions. Après une première analyse des friches à moindre frais, il peut être pertinent de démarrer rapidement des études techniques et urbaines qui permettront de considérer ces sites comme des opportunités, plutôt que des handicaps.

Tous les partenaires potentiels doivent être mobilisés autour des réflexions, à la fois pour bénéficier de leur expertise, mais aussi pour recenser les aides financières mobilisables. Le coût d'une reconversion de friche reste élevé, or sans financements publics, un tel projet verra difficilement le jour en marché détendu.

Comme l'explique ce guide, il s'agit le plus souvent de projets à long terme, c'est pourquoi il est important d'initier dès aujourd'hui une dynamique autour des friches. Sans forcément aboutir sur un projet de réhabilitation, des bonnes idées peuvent être rapidement mises en œuvre, comme un traitement par phytoremédiation sur des sites qui s'y prêtent en l'attente d'un projet d'aménagement.

Pour conclure, le cabinet d'audit et de conseil Deloitte propose de retenir 10 enseignements pour réussir la reconversion d'une friche<sup>18</sup> :

1. Inscrire les opérations de reconversion dans une vision à long terme pour le développement du territoire ;
2. Hiérarchiser ses projets en ayant conscience des enjeux et des moyens de la collectivité ;
3. Définir le bon niveau d'ambition pour son territoire, élaborer des hypothèses économiques raisonnables ;
4. Adapter le projet à l'histoire du territoire et aux spécificités locales pour favoriser son acceptation par la population ;
5. Placer l'architecture au service du projet de reconversion ;
6. S'obliger à un portage politique continu et fort ;
7. S'adjoindre les expertises clés et identifier le « chef d'orchestre » ;
8. Construire un réseau professionnel entre acteurs publics et privés ;
9. Inscrire son opération de reconversion dans une démarche de marketing urbain, source de visibilité pour le territoire ;
10. Faire de l'opportunité offerte par la reconversion un vecteur d'attractivité, de dynamisme économique, culturel et démographique du territoire.

# Diagnostic des friches ardennaises

19. Ces chiffres résultent des calculs réalisés par l'outil d'évaluation du potentiel de mutabilité.

Les intervalles choisis sont les suivants :

Très faible : potentiel de mutabilité compris entre 0 et 35 %

Faible : potentiel de mutabilité compris entre 35 et 50 %

Fort : potentiel de mutabilité compris entre 50 et 65 %

Très fort : potentiel de mutabilité compris entre 65 et 100 %

20. Ce diagramme ne fait apparaître que la famille de destination la plus favorable pour chaque friche. Toutefois, les diagnostics montrent que certains sites ont un indice de mutabilité proche dans plusieurs catégories (exemple : un site dont l'usage futur serait un retour à de l'activité tout en préservant son aspect patrimonial).

À l'aide de l'outil décrit page 34, la DDT des Ardennes a diagnostiqué les friches recensées. Sur les 85 sites retenus, 82 avaient, en octobre 2016, un diagnostic suffisamment complet et étayé pour être pris en compte. Voici les résultats de cette étude.

## Le potentiel de mutabilité

Le potentiel de mutabilité indique le niveau de facilité ou de complexité exigé pour réhabiliter la friche.

**Plus le potentiel est faible, plus la mutation sera compliquée.** Le site est soumis à un lot important de contraintes (exemples : pollution, servitudes, zone inondable, etc.)

**Plus le potentiel est élevé, plus la mutation sera aisée.** Le site se prête plutôt favorablement à une réhabilitation (exemples : bâtiments en bon état, terrain non-pollué, etc.)



Dans les Ardennes, on peut constater qu'une friche sur deux présente un fort voire un très fort potentiel de réhabilitation.<sup>19</sup>

## L'indice de mutabilité

L'indice de mutabilité présente les futures destinations les plus et les moins adaptées à la friche. Plus le pourcentage affiché dans une catégorie est élevé, plus le site est favorable à un usage de cette catégorie.



**Développement urbain** : Réhabilitation de la friche pour un usage lié au développement urbain (création de logements, mise en place d'un équipement, d'un service public, etc.)



**Sauvegarde du patrimoine** : Réhabilitation de la friche qui protège l'aspect patrimonial du site (esthétique du bâti, lieu touristique, monument protégé, etc.)

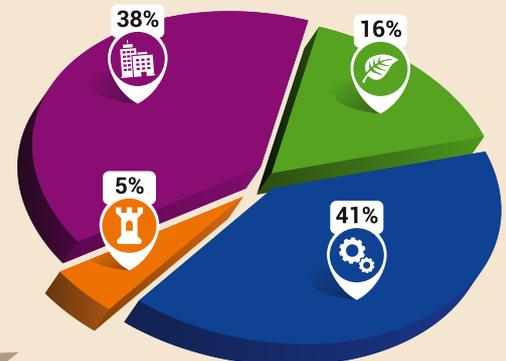


**Développement de l'activité économique** : Réhabilitation de la friche favorable à un retour à l'activité économique (industrie, artisanat, commerce, etc.)



**Évolution agro-environnementale** : Réhabilitation de la friche privilégiant l'aspect agro-environnemental (renaturation du site, espace vert, square, terrain agricole, etc.)

L'outil fait émerger quelle destination future semble être la plus appropriée au site parmi ces quatre grandes familles d'usage. Le graphique ci-contre illustre comment se répartissent les friches ardennaises étudiées.<sup>20</sup>



# Observatoire des friches

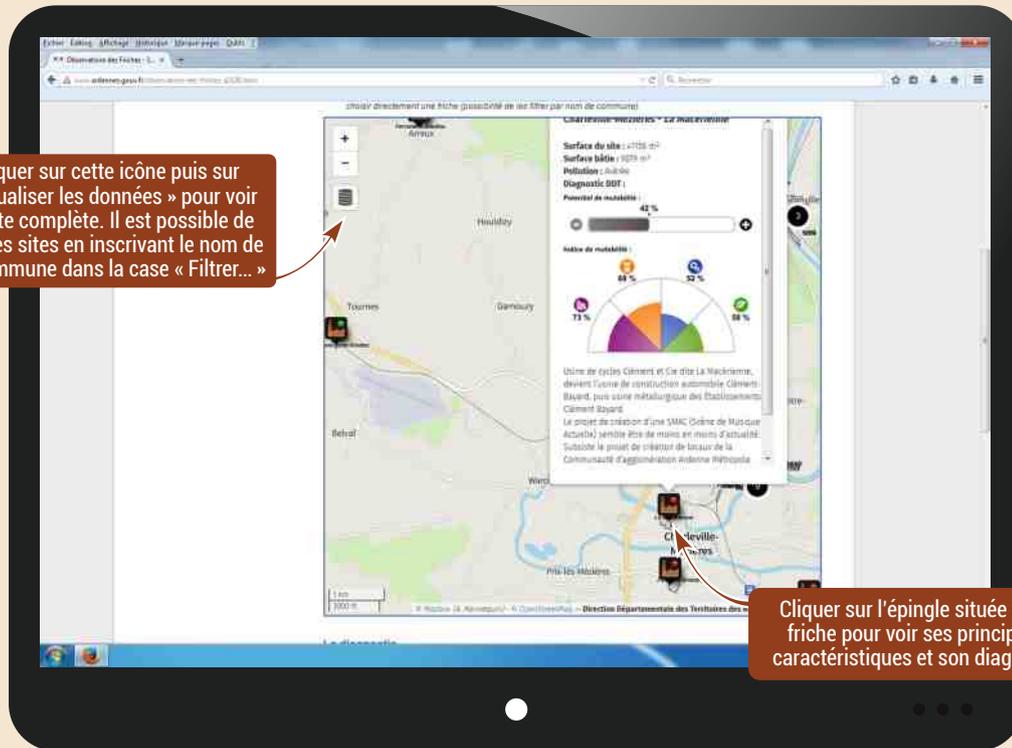
Retrouvez l'ensemble des friches recensées, leur diagnostic et leur situation sur l'observatoire à l'adresse suivante :

<http://www.ardennes.gouv.fr/observatoire-des-friches-a2126.html>

ou en flashant ce QR Code :



Cliquer sur cette icône puis sur « Visualiser les données » pour voir la liste complète. Il est possible de trier les sites en inscrivant le nom de la commune dans la case « Filtrer... »



Cliquer sur l'épingle située sur la friche pour voir ses principales caractéristiques et son diagnostic.

## Les FRICHES dans les ARDENNES

*Les friches sont souvent synonymes de points noirs paysagers. Elles représentent aussi des disponibilités foncières de superficies plus ou moins importantes, confrontées ou non à des enjeux environnementaux.*

*Ces sites peuvent aussi bien être perçus comme des ressources que comme des fardeaux. Les questions qu'ils posent sont nombreuses, les coûts qu'ils représentent dissuasifs. Et pourtant, n'y a-t-il pas d'ambitions à avoir pour ces délaissés ?*

*Autrefois très industrialisé, le département des Ardennes arbore une partie de son histoire au travers de ses friches. Elles sont souvent un élément de mémoire commune des territoires, elles sont parfois un patrimoine architectural disparu, elles sont toujours des réserves foncières inexploitées.*

*Ce présent guide a pour objectif de donner aux élus les clés pour connaître tous les enjeux liés aux friches.*