



HAL
open science

PLATEFORME RENOV'FRICHES : Accompagnement à la requalification durable des friches

Sandra Beranger, Isabelle Bouroullec, Stéphane Fourny, Jean-Luc Collet

► To cite this version:

Sandra Beranger, Isabelle Bouroullec, Stéphane Fourny, Jean-Luc Collet. PLATEFORME RENOV'FRICHES : Accompagnement à la requalification durable des friches. 5ème rencontres nationales de la recherche sur les sites et sols pollués, ADEME, Feb 2025, Paris, France. hal-04771049

HAL Id: hal-04771049

<https://brgm.hal.science/hal-04771049v1>

Submitted on 7 Nov 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

PLATEFORME RENOV'FRICHES

Accompagnement à la requalification durable des friches

Sandra BERANGER^{1*}, Isabelle BOUROULLEC¹, Stéphane FOURNY², Jean-Luc COLLET³

¹ : BRGM, F-31520 Ramonville-Saint-Agne, France, s.beranger@brgm.fr, i.bouroullec@brgm.fr

² : ARTELIA, F-38130 Echirolles, France, stephane.fourny@arteliagroup.com

³ : Jean-Luc Collet Architecte, F-59300 Valenciennes, jlcollet@nordnet.fr

Résumé

La requalification de friches suscite un net regain d'intérêt à l'échelle française, encouragée par des politiques nationales et les préoccupations environnementales de la société. Cependant, ces projets sont souvent complexes à mettre en œuvre, présentant des enjeux et objectifs parfois contradictoires ou conflictuels entre différentes parties prenantes impliquées. Afin de justifier et tracer les décisions prises dans les différentes étapes de la vie d'un projet de requalification, prenant en compte les enjeux sociaux, économiques, sanitaires et environnementaux, une méthodologie a été définie, accompagnée d'outils d'aide à la décision. Ces outils permettent d'évaluer la durabilité de la requalification, et assurent une démarche projet ambitieuse et une communication entre les différentes parties prenantes afin de prendre des décisions sur la base d'évaluations objectives, pondérées et durables.

Dénommée RENOV'Friches, la plateforme web libre d'accès regroupe la méthodologie proposée et les outils d'aide à la décision permettant d'évaluer la durabilité d'un projet de requalification au fil de son avancement, depuis les phases amont, jusqu'à sa mise en œuvre opérationnelle, les réalisations et les nouveaux usages. Testée par des collectivités volontaires dans le cadre du projet de même nom, elle a vocation à s'enrichir de nouvelles fonctionnalités au fil de son utilisation et des besoins des utilisateurs.

Introduction

La désindustrialisation de l'économie française et les crises économiques successives ont entraîné l'apparition de milliers de friches en milieu urbain, péri-urbain, ou semi-rural. Ces terrains sont *des biens ou droits immobiliers, bâtis ou non, inutilisés ou dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables (Définition issue du Code de l'urbanisme, art. L111-26)*. De taille extrêmement variable, de nature diverse (friches industrielles, militaires, terrils de stockage, anciennes stations-services, activités artisanales potentiellement polluantes, délaissés de route, anciennes décharges, etc.), ces friches présentent possiblement une problématique réelle ou perçue de pollution.

Ces terrains font aujourd'hui l'objet d'un net regain d'intérêt, encouragé par les politiques nationales (loi ALUR pour l'accès au logement et l'urbanisme rénové, plan biodiversité, loi climat et résilience, plan France Relance) et les préoccupations environnementales de la société. Ils constituent en effet de précieuses réserves foncières pour développer des projets d'aménagement sans avoir recours à l'étalement urbain sur des zones agricoles et à l'artificialisation des sols qui en découle, et représentent potentiellement de puissants leviers d'attractivité des territoires, permettant de renouer avec un patrimoine et une histoire locale tout en se projetant vers de nouvelles fonctions (LIFTI, 2022).

Partout, les acteurs de l'aménagement, sous l'impulsion des collectivités locales, tentent d'identifier ces sites en friche, d'évaluer leurs enjeux et de les réinscrire dans les politiques de planification territoriale pour plusieurs types d'**usages** dans une dynamique de **requalification** (Observatoire des friches des Ardennes¹, Observatoire des friches économiques de la Savoie², Observatoire des friches Grand-Est³). On entend par requalification l'aboutissement de deux actions : la mise en sécurité et la réhabilitation des zones contaminées qui le nécessitent, et la réintégration urbaine de la friche par un projet de réaménagement.

La requalification des friches présente ainsi une formidable opportunité de « reconquête du territoire ». Des objectifs multiples et parfois conflictuels entre les parties prenantes nécessitent une coordination étroite avec une **approche conjointe de la réhabilitation et de l'aménagement** pour assurer une gestion concomitante de la pollution et du foncier, les modifications parcellaires entre anciennes emprises de sites et projets d'aménagement, l'intégration des différentes échelles spatiales de l'aménagement urbain, la mobilisation

¹ <https://www.ardennes.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire.-construction-et-logement/Amenagement-et-urbanisme/Les-friches-des-Ardennes/Observatoire-des-Friches> (vérifié le 7 mai 2024)

² <https://www.observatoiredesfriches73.fr/?PagePrincipale> (vérifié le 7 mai 2024)

³ http://www.epfge.fr/website_operations/FRICHE_WEB/carto/frichesfOrigine.html (vérifié le 7 mai 2024)

des multiples parties prenantes de la reconversion et des changements d'usages, le phasage temporel des lots progressivement aménagés et des chantiers en cours. Il s'agit de recourir à des compétences multidisciplinaires, de chercher plus que sur tout autre projet urbain à anticiper et à gérer les risques, en considérant l'ensemble des enjeux sanitaires et environnementaux, mais aussi économiques et sociaux (Jacek et al., 2022) sur toute la durée de projets pouvant parfois se déployer sur une dizaine d'années, voire plus.

On entend enfin par « **requalification durable des friches** » la gestion, la réhabilitation et le retour à un usage bénéfique des ressources associées aux friches permettant de satisfaire les besoins humains des générations présentes et futures, dans un environnement qui ne se dégrade pas, de façon économiquement viable, institutionnellement robuste et socialement acceptable (RESCUE, 2005). Ainsi la requalification durable permet de redynamiser ou requalifier de façon pérenne des zones affectées par des activités passées.

Matériel et méthodes

Réunissant urbanistes, experts et chercheurs en gestion de sites et sols pollués, le consortium des projets REFRIN^{DD} puis RENOV'Friches a travaillé à répondre au besoin d'outils de pilotage pour accompagner les acteurs désireux de prendre en compte le développement durable dans les projets de requalification de friches industrielles (Boissard et al., 2013 ; Limasset et al., 2013 ; Limasset et al., 2014 ; Fourny et al., 2015).

Le consortium a travaillé à la définition de la démarche RENOV'Friches qui propose une méthode permettant d'évaluer la durabilité d'un projet de requalification de friche territoriale depuis sa phase de maturation jusqu'à sa mise en œuvre opérationnelle. Après avoir évalué le potentiel de requalification de la friche qui détermine la capacité de la friche à être résorbée, requalifiée ou reconvertie en un autre usage⁴, les acteurs peuvent entrer dans la démarche projet au travers de 6 étapes successives et itératives : 1) Ambitions, 2) Intentions, 3) Questionnement, 4) Conception, 5) Réalisation, 6) Evaluation (Illustration 1, adapté de Limasset et al., 2015). Cette démarche s'adresse principalement aux collectivités françaises, établissements publics, porteurs de projets et aménageurs publics et privés ainsi qu'à leurs conseils. La participation de toutes les parties prenantes de manière active à des étapes bien précises est la clé de réussite d'un projet qui se veut durable, intégrant en particulier des objectifs de transition énergétique et écologique. La démarche proposée est adaptée pour venir en appui à un projet territorial de développement durable, porté par une collectivité.

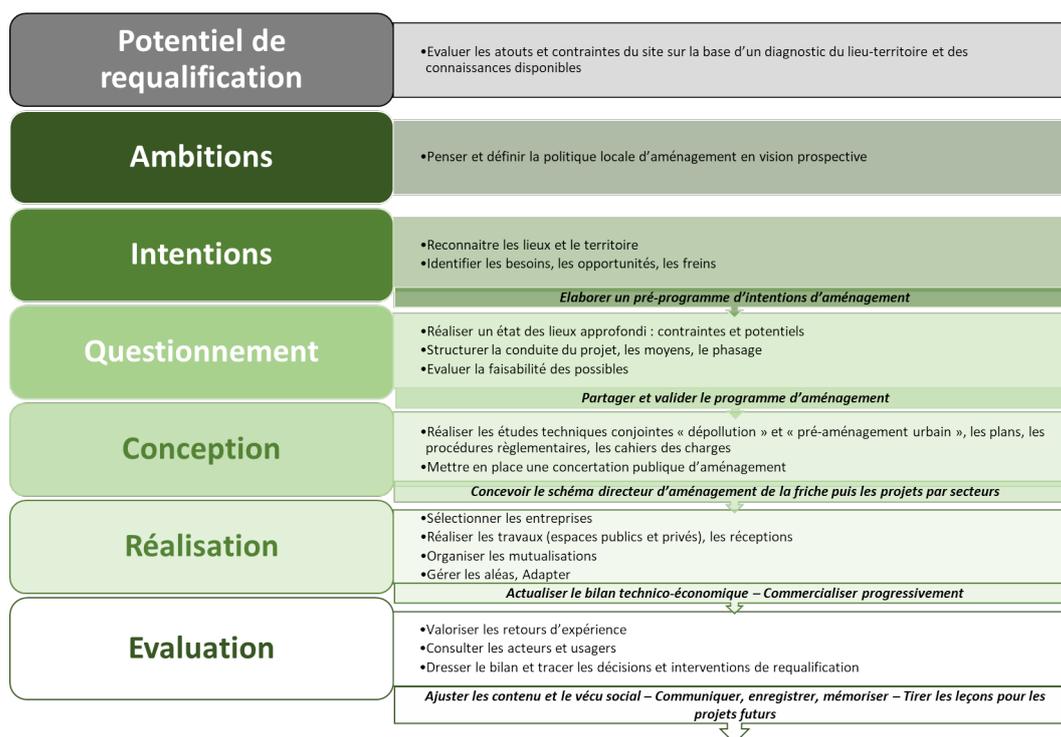


Illustration 1 - Déroulement d'un projet de requalification de friches en 6 étapes selon la démarche RENOV'Friches

Ce dispositif s'inscrit dans une démarche de transparence, de prise en compte de l'ensemble des enjeux et des attentes des parties prenantes. Il permet à la fois de compiler les données pertinentes liées au projet et de rendre « visible » et compréhensible pour chacun des acteurs la manière dont s'effectuent les arbitrages et le choix des scénarii de réhabilitation et de réaménagement. RENOV'Friches vise ainsi à encourager une vision globale et continue, ainsi qu'une approche décloisonnée de la requalification de zones potentiellement polluées et du réaménagement du site.

⁴ Certains observatoires ou outils dénomme ce potentiel « Potentiel de mutabilité » ou « mutabilité » (cf. DDT Ardennes).

Résultats et discussion

La méthodologie développée s'accompagne d'une évaluation multicritère de la durabilité de programmes, scénarios ou offres (cf. Illustration 2) à chacune des sept étapes identifiées dans la démarche (cf. Illustration 1) au travers de 15 thèmes répartis selon les 3 piliers du développement durable, à savoir Environnement, Bien-être sociétal, Economie et efficacité économique (cf. Illustration 3).

D'accès gratuit, une plateforme web RENOV'Friches, en cours de développement, a été conçue pour impliquer et faciliter les échanges entre les parties prenantes impliquées dans les différentes étapes de la requalification d'une friche. Le porteur de projet est invité à pondérer chacun des 15 thèmes en fonction des priorités qu'il s'est fixées et peut faire appel à des experts pour noter ces thèmes et/ou les critères qui leur sont associés. La plateforme restitue ensuite les résultats sous forme d'histogrammes ou diagrammes radar.

L'initiative de la mise en pratique de la démarche s'adresse avant tout aux porteurs de projets, souvent représentés par les collectivités territoriales qui ont la volonté de réaménager une friche sur leur territoire, parfois avec l'aide d'un Etablissement Public Foncier (EPF) chargé de la réhabilitation et de la mise en sécurité du site, et/ou d'une Agence d'Urbanisme pouvant accompagner les réflexions sur les futurs usages pertinents et leur faisabilité. Pour les collectivités qui ne disposent pas en interne des moyens humains pour animer une telle démarche, le recours à un profil de vision élargie et transversale, expert ou AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage) externe en urbanisme / réhabilitation / réaménagement écologique, peut être utile très tôt pour animer les échanges, formaliser et structurer la démarche à construire. Les détenteurs privés de fonciers en friche et les aménageurs ou promoteurs privés intéressés par de tels sites ont également besoin d'articuler leurs réflexions et d'étayer leurs arbitrages vis-à-vis des multiples dimensions à prendre en compte : la plateforme RENOV'Friches propose une structure pour le faire, l'accompagner, le tracer et le partager.

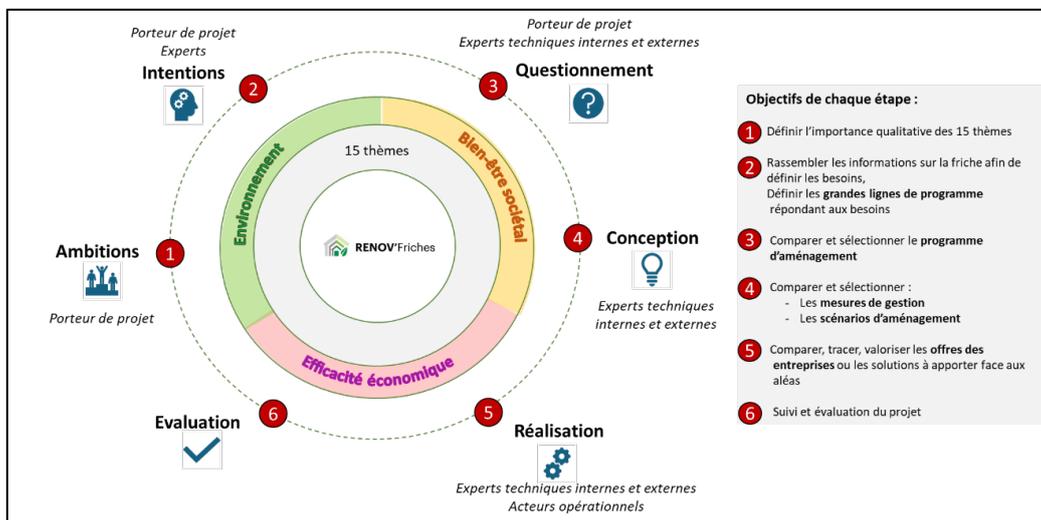


Illustration 2 – La requalification durable des friches dans la démarche RENOV'Friches

CODE	THEME	CODE	THEME	CODE	THEME
A	ENVIRONNEMENT	B	BIEN ÊTRE SOCIÉTAL	C	ECONOMIE ET EFFICACITÉ ÉCONOMIQUE
A1	Maîtrise des énergies	B1	Gestion des risques sanitaires et publics	C1	Coûts des investissements
A2	Changement climatique	B2	Maîtrise des nuisances (chantier)	C2	Coûts de fonctionnement
A3	Ecosystèmes et biodiversité	B3	Acceptabilité sociale et concertation	C3	Coûts et gains financiers indirects
A4	Qualité des milieux et adéquation avec les usages	B4	Paysage, patrimoine, identité	C4	Durabilité des choix
A5	Economies et réemploi (ressources, déchets)	B5	Intégration urbaine et mobilité	C5	Risques projet, incertitudes, délais

Illustration 3 – Les 15 thèmes de requalification de friches en 6 étapes selon la démarche RENOV'Friches

Conclusions et perspectives

La requalification de friches territoriales présente des enjeux et des objectifs parfois contradictoires et pouvant changer au fil du temps. Suivre une démarche projet ambitieuse permettant de justifier et tracer les décisions prises dans les différentes étapes de la vie d'un projet de requalification, prenant en compte les enjeux sociaux, économiques, sanitaires et environnementaux demandait la définition et la mise en place d'une méthodologie et d'outils d'aide à la décision permettant d'évaluer la durabilité de la requalification, d'assurer la communication entre différentes parties prenantes afin de prendre des décisions sur la base d'évaluations objectives, pondérées et durables.

La plateforme RENOV'Friches, libre d'accès sur le web, propose une méthodologie et des outils pour évaluer la durabilité des différents programmes et scénarios depuis les phases amont d'un projet de requalification jusqu'à sa réalisation. Testée par des collectivités volontaires dans le cadre du projet, elle a vocation à s'enrichir de nouvelles fonctionnalités au fil de son utilisation et des besoins des utilisateurs, tel que le module « Potentiel de Requalification » récemment développé sur les bases de l'outil de mutabilité de la Direction Départementale des Territoires des Ardennes, et qui s'attache à orienter les vocations d'usages futurs d'un portefeuille de friches donné sur un territoire.

Références

Boissard G., Limasset E., Zornig C. Fourny S. Collet J-L., Laboudigue A. Alary C. (ADEME), 2013. Rapport d'avancement - REFRINDD Redéveloppement de friches industrielles prenant en considération le développement durable - critères de développement durable associés à la réhabilitation et à la réintégration urbaine d'une friche.

DDT Ardennes. Outil de mutabilité des Ardennes. consulter <https://www.ardeennes.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-et-logement/Amenagement-et-urbanisme/Les-friches-des-Ardeennes/Mutabilite-des-Friches> (vérifié le 7 mai 2024).

Fourny S., Limasset E., Michel P, Leprond H., Collet J-L., Alary C., Laboudigue A., 2015. Rapport d'avancement - Retour d'expérience issus des tests de l'approche REFRINDD en cours de développement (Requalification des friches industrielles potentiellement polluées dans une démarche durable) BRGM/RP-65120-FR.

Jacek Guillaume, Anne Rozan, Maylis Desrousseaux, Isabelle Combroux. Brownfields over the years: from definition to sustainable reuse. Environmental Reviews -Ottawa- National Research Council, 2022, 30 (1), pp.50-60. ff10.1139/er-2021-0017ff. ffhal-03639159 LIFTI (Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes), 2022. Guide pratique de la reconversion des friches, Paris, France. https://lifti.org/wp-content/uploads/ressources/LIFTI_Guide_pratique_reconversion_des_friches_2022.pdf (vérifié le 7 mai 2024).

Limasset E., Zornig C, Alary C., Fourny S., Collet J-L., Laboudigue A., 2014. Rapport d'avancement sur l'intégration des critères de développement durable relatifs à la requalification d'une friche dans la méthodologie REFRINDD et développement d'outils d'aide à la décision. Rapport BRGM/RP-63782-FR.

Limasset E., Fourny S. Collet J-L., Alary C. Laboudigue A., Limasset E., Michel P. 2015 Approche REFRINDD pour accompagner les acteurs de la requalification des friches industrielles potentiellement polluées dans une démarche durable guide méthodologique et prototype d'outil d'accompagnement. Rapport final, BRGM/RP-65121-FR.

RESCUE (Edwards D, Pahlan G., Bertram C., Nathanail P.), 2005. The RESCUE Manual, Best Practice Guidance for Sustainable Brownfield Regeneration. RESCUE FP5 Project. Land Quality Press, a Division of Land Quality Management Ltd. (2005) ISBN 0-9547474-0-2.

Remerciements

L'équipe du projet RENOV'Friches tient à remercier l'ADEME pour le soutien financier apporté à ce projet.