

La réhabilitation des friches industrielles

La région Nord Pas-de-Calais est marquée par un passé industriel qui a lourdement pesé sur la qualité de son environnement et de son cadre de vie. Aujourd'hui, toutes les conditions sont enfin réunies pour faire du Nord Pas-de-Calais la région du Développement Durable par le biais de la réhabilitation des friches industrielles.

Le concept de friche industrielle se définit comme «un espace bâti ou non bâti anciennement occupé par une activité industrielle et désormais désaffecté ou sous-affecté ».

A l'origine de la notion de réhabilitation, deux conceptions s'affrontent :

- la conception anglaise : valoriser avant tout l'édifice et sauver les sites, se concentrer donc sur le bâtiment lui-même. Il s'agit d'archéologie industrielle.
- la conception française : mettre en avant l'histoire, c'est-à-dire l'étude du patrimoine industriel et par conséquent la nécessité de le mettre en relation avec d'autres pour comprendre son insertion, son impact et sa signification profonde. Cette conception s'attache à l'histoire générale des friches industrielles.

En 1983, une étude commandée par la région Nord Pas-de-Calais a recensé 10 000 hectares de friches industrielles sur le territoire, soit 1 % de sa superficie. Cela représente 50 % des friches industrielles françaises (*on estime que ce chiffre élevé provient en partie des insuffisances de l'inventaire dans les autres régions*) parmi lesquelles les friches minières comptent pour moitié.

De ce constat sont nées des politiques publiques ciblées sur la réhabilitation des friches industrielles dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région 1989-1993 qui ont été renforcées par les contrats de plan suivants.

La réhabilitation des friches industrielles fait intervenir des acteurs divers, s'appuie sur des outils, génère des intérêts pour une commune selon le type de réhabilitation envisagée.

Dans ce contexte, quels sont les enjeux de la réhabilitation des friches industrielles dans la région Nord Pas-de-Calais ?

I. Présentation du sujet : les acteurs associés à la réhabilitation

De nombreux acteurs (les maîtres d'ouvrage, les financeurs, l'EPF) entrent en jeu lors d'une opération de réhabilitation d'une friche industrielle. Ces acteurs ne peuvent intervenir que si le site est orphelin, si le propriétaire est identifié mais non solvable ou encore si le propriétaire est une collectivité locale.

A. La Maîtrise d'Ouvrage

Tout d'abord en amont, la demande provient d'Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.), de communes, du département ou de la région qui représentent les maîtres d'ouvrage.

Une collectivité territoriale, en tant que maître d'ouvrage, ne réalisera pas l'opération directement, du moins dans la plupart des cas. Par conséquent elle cherchera un opérateur qui pourra être une entreprise privée. Néanmoins, ce cas est rare car depuis la crise du début des années 90, aucun opérateur privé ne se lance dans la réhabilitation d'une friche. Ce sera donc le

plus souvent par l'intermédiaire d'une Société d'Économie Mixte ou des Etablissements Publics Fonciers (EPF).

La question de la pollution et des déchets sur la friche doit s'étudier en liaison directe avec la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement). C'est elle qui va donner son avis pour qu'une friche puisse retrouver une vocation.

B. Les financeurs

Le problème majeur de la résorption des friches étant le coût élevé des actions à mener, il est indispensable de trouver les financements publics qui visent à couvrir les différents surcoûts :

- les surcoûts à l'acquisition : en effet, il est difficile de faire admettre à un propriétaire que les constructions édifiées sur son terrain n'ont aucune valeur, voire constituent une moins-value,
- les surcoûts liés à la démolition et à la mise en état des sols,
- les surcoûts liés au portage financier, même si ce problème est maintenant moins important en raison de la baisse des taux.

Si le choix est la réhabilitation du bâtiment, les surcoûts sont beaucoup plus importants. Pour aboutir à une opération équilibrée, il convient de trouver des subventions représentant 30 à 50% du coût global de l'opération. Les sources de financement sont de plusieurs ordres, notamment :

- l'Europe dans le cadre du FEDER (Fond Européen pour le Développement Economique Régional), à condition que la friche se trouve dans le périmètre de l'Objectif 2 (qui a pour but la reconversion économique et sociale des zones en difficulté structurelle),
- l'État dans le cadre du Grand Projet Urbain délimité par un périmètre,
- l'État dans le cadre du Fonds National d'Aménagement du Territoire, Contrat de Plan ou hors Contrat de Plan,
- le Conseil Régional,
- le Conseil Général.

La délégation régionale de l'ADEME (Agence De l'Environnement et de Maîtrise de l'Énergie) s'inscrit dans la dynamique régionale et depuis 1983, contractualise avec le Conseil Régional sur un programme conséquent d'interventions auprès des maîtres d'ouvrage. Elle contribue à ce que l'amélioration de l'environnement soit un des thèmes retenus dans le cadre de l'utilisation des fonds structurels européens (FEDER) pour renforcer son action.

Toutes les collectivités territoriales peuvent bénéficier de subventions pour la réhabilitation des friches industrielles sans passer par les EPF. Dans ce cas, leur financement atteindra 80 % au maximum. Par contre, il aurait été plus intéressant pour elles de passer par l'EPF, puisque celui-ci leur permet d'amortir le coût de réhabilitation et de requalification en finançant ces opérations à 100 %.

Etant donné que la recherche du financement est un processus long et fastidieux mais impératif, la réhabilitation d'une friche industrielle est une opération complexe. Pour une collectivité locale, une politique des friches ne s'improvise pas, mais la nécessité d'une réhabilitation est fondamentale pour l'image d'une ville.

C. Le rôle de l'EPF

Les établissements publics fonciers (EPF) sont des établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC), créés par décret en Conseil d'Etat et dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

La création de ces établissements s'inscrit dans le cadre de la politique foncière conduite par les pouvoirs publics depuis la fin des années 1950, et jalonnée par la mise en place de divers outils et procédures d'urbanisme opérationnel concourant à la réalisation de projets d'aménagement du territoire de niveau national ou régional.

La création d'un établissement public répond à la nécessité de lui confier une mission de service public ou d'intérêt général d'un type particulier.

Les EPF sont habilités dans leur aire de compétence géographique respective (union de cantons, départements ou régions) à :

- procéder, pour le compte des collectivités territoriales ou de l'Etat, à toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme,
- procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de cette mission.

Les activités de l'établissement s'exercent dans le cadre d'un programme pluriannuel d'interventions, lequel est réalisé par tranches annuelles.

Le décret constitutif des EPF leur confère des prérogatives de puissance publique telles que le droit d'expropriation et le droit de préemption.

La mise en œuvre de la décentralisation a conduit à modifier de façon significative le système institutionnel et décisionnel de l'aménagement et de l'équipement du territoire ainsi que son financement. Elle a également influé sur les critères de choix et de réalisations.

Dans ce nouveau contexte, les options majeures de l'aménagement régional trouvent leur expression dans les Contrats de Plan Etat-Région, auxquels sont maintenant associés les départements, les villes et les territoires structurés autour des projets communs de développement.

Bien que leur évolution ne soit pas exactement comparable, les établissements sont susceptibles d'afficher les compétences suivantes :

- Opérateur foncier public
- Actions de traitement des espaces dégradés :
 - requalification paysagère des friches industrielles dans les bassins d'emploi en reconversion,
 - traitement des cités ouvrières,
 - reconversion de bâtiments industriels délaissés,
 - interventions sur des friches urbaines de nature diverse dans le cadre des politiques de renouvellement urbain ...
 - mise en oeuvre d'une politique de traitement et d'aménagement des emprises militaires délaissées.
- Etudes générales
- Réalisations d'opérations d'aménagement structurantes

II. Analyse de la situation : enjeux de la réhabilitation et ses solutions

Circonscrire la problématique de la friche industrielle n'est pas chose aisée. D'abord, par la représentation véhiculée dans l'inconscient collectif, à la fois trace du passé, d'une activité ancienne, d'un mode de vie, d'une crise ; puis, par la présence de chômage ; enfin, par la friche en elle-même, dent creuse au milieu de la ville, parfois polluée, souvent à l'abandon et en ruine. C'est donc toute cette symbolique qu'il faut traiter lors d'une réhabilitation.

A. Les enjeux

Apporter un développement durable des friches industrielles est un enjeu urbain. Huit objectifs sont à prendre en compte pour avoir un urbanisme durable, il doit :

- Promouvoir un usage du site qui correspond à une demande et des besoins régionaux,
- Intégrer le traitement des friches à la stratégie urbaine globale (grâce au PLU, SCOT,...),
- Générer des impacts positifs sur l'environnement direct du site,
- Générer de l'emploi durable,
- Promouvoir un urbanisme qui respecte l'environnement naturel et le patrimoine local,
- Préserver les ressources,
- Favoriser la perméabilité du site et des transports alternatifs,
- Adopter une haute qualité en terme de design urbain.

Il n'existe pas un urbanisme plus durable que l'autre, tout dépend des spécificités de l'environnement régional et local.

Le traitement durable des friches apporte des avantages notables sur l'environnement humain et impacte donc sur trois domaines principaux :

1. L'économie

- Par le développement urbain et régional,
- Par l'apport d'une plus-value à long terme comparée aux surcoûts de la périurbanisation.

2. L'environnement

- Par le traitement des contaminations,
- Par la diminution du risque sanitaire,
- Par la protection des zones vertes.

3. Le social

- Grâce à de nouvelles perspectives d'emplois,
- Grâce à l'amélioration des espaces de vie,
- Grâce à une nouvelle accessibilité des quartiers.

La revalorisation des friches industrielles s'inscrit donc dans une politique urbaine gérée sur du long terme. Cette notion fait intervenir deux positions contradictoires :

- D'une part, réinvestir ces terrains en leur redonnant une utilisation sur le long terme revalorisant le foncier dans une politique urbaine globale,
- D'autre part, leur redonner une fonction économique à moyen terme. En effet, la dimension économique est très dépendante de facteurs externes. Il faut donc trouver le juste équilibre entre l'économique et le social.

Les friches sont l'héritage d'activités industrielles passées. Situées au centre de la structure urbaine, elles concentrent souvent dans leur entourage une forte densité de chômage et ont un impact négatif sur les habitants et les riverains. Il est indispensable que leur réhabilitation se fasse par la concertation entre les riverains ou des associations de riverains et les décideurs.

Dans le cadre du développement local, il faut dépasser les intérêts particuliers au niveau du quartier et construire des intérêts collectifs qui soient à la fois représentatifs de ceux du quartier et de ceux du reste de la ville. En effet, les représentations nostalgiques s'attachant au fonctionnement social et urbain du quartier d'autrefois s'opposent aux représentations modernes, qui se tournent vers un nouveau fonctionnement urbain et social, favorable à une transformation et au désenclavement. Il est indispensable que des compromis s'opèrent. Il faut donc que les acteurs associatifs ne soient pas seulement informés des projets mais qu'ils soient partie prenante de la décision.

Le cas de la réhabilitation de l'usine Lustucru de Grenoble est un bon exemple de démocratie participative sur un tel projet. Un « local de la citoyenneté » a été mis en place en 1996, pour informer sur la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS devenu PLU) et sur les différents projets en cours dans le secteur de l'usine. Il a été complété par des réunions de travail régulières au sein de la coordination Lustucru, entre les différents partenaires, ainsi que de l'emploi d'une urbaniste chargée de la concertation. L'utilisation de ces outils innovants permet d'impliquer les populations, de trouver le meilleur projet.

Ce mode décisionnel prend du temps, il est plus complexe à mettre en place, mais il semble indispensable pour intégrer le nouveau projet dans une dimension de développement durable et local.

La réhabilitation des friches industrielles se situe à la croisée de l'économique (réimplanter des activités), du social (redonner vie au quartier), de la gouvernance (participation de la population locale) et de l'environnement (réduire les risques et les nuisances), ce qui est la définition même du développement durable.

B. Les solutions

Face au diagnostic de la situation des friches industrielles dans la région Nord Pas-de-Calais, ainsi qu'aux enjeux qui en découlent, différentes solutions ont été testées.

Elles sont de trois types : raser la friche, la requalifier dans le but d'y implanter de nouvelles activités, ou encore la requalifier de façon environnementale.

1. Raser

La première solution qui se présente est de raser complètement le site, afin de libérer un espace qui est le plus souvent situé à proximité du centre-ville (pour les industries textile). Des spéculations immobilières et financières peuvent naître, puisque le terrain peut accueillir des logements qui amélioreraient la qualité du quartier et par conséquent cela augmenterait à terme les impôts locaux.

Mais, une friche industrielle peut aussi être rasée dans le but d'éliminer toute trace de l'ancienne activité sur le site, puisqu'il est enclavé, pollué ou encore inesthétique. Il s'agit donc ici de trouver un moyen de redynamiser le territoire. Cette solution a été adoptée de nombreuses fois dans le Bassin Minier.

Cependant, cette solution est une manière d'occulter le passé pour ne s'appuyer que sur son avenir. Et le fait de raser peut être vécu comme un échec pour la collectivité, puisqu'elle rejette une partie de son passé qui l'a pourtant rendue prospère autrefois.

Mais, aujourd'hui, on sauvegarde plus qu'on ne détruit.

2. Requalifier la friche industrielle pour changer sa destination

a. Les principes

La sauvegarde des friches industrielles peut s'opérer de différentes façons. En effet, elle peut s'effectuer de manière virtuelle ou légère, mais elle peut aussi permettre d'accueillir de nouvelles activités ou de devenir un lieu de mémoire.

Tout d'abord, le *sauvetage virtuel* : il s'agit de laisser aux générations futures des traces utilisables d'un patrimoine qui sera ensuite détruit. Ces traces seront visibles sous la forme d'outils de connaissance légers pour les touristes (panneaux, plans, résumés,...), plus approfondis pour la population locale (documentation, supports pédagogiques pour les enfants,...), et lourds pour les chercheurs.

Ensuite, le *sauvetage léger* : il permet de préserver l'avenir sans pour autant engager de grands travaux de réhabilitation, tels que le nettoyage des lieux, la consolidation des parties fragiles et la conservation en l'état des briques.

Puis, la *récupération pour de nouvelles activités sans rapport avec son histoire* : les murs sont ici sauvés et le contenu gommé. C'est une réhabilitation fonctionnelle du patrimoine bâti qui aura une finalité culturelle, économique,... Le but est donc de donner une seconde vie au patrimoine industriel en mettant en œuvre une politique d'aménagement urbain et en réhabilitant les édifices anciens. Certains bâtiments ont des éléments architecturaux forts qui peuvent être préservés comme témoignage architectural et historique de l'époque révolue.

Enfin, la *transformation en un lieu de mémoire* : choisir de sauver montre l'importance du patrimoine, car cela :

- humanise un lieu en lui réappropriant l'histoire de la population qui a vécu dans ces murs désaffectés, ce qui peut aider les riverains par à appréhender différemment une friche industrielle qu'il ne voyait jusque là que comme un simple lieu abandonné,
- permet une nouvelle appropriation du lieu par les personnes ayant connu ce lieu en activité ou par leur descendants,
- garde, au nom de l'histoire, une trace du passé et peut la transmettre aux générations suivantes.

Cela se traduira par la création d'un musée ou écomusée sur tout ou partie du site. Le public peut alors intégrer et pénétrer l'enceinte et découvrir l'intérêt humain et historique du lieu.

Mais, l'ensemble de ces solutions passe par un travail de mémoire, afin de permettre la réhabilitation « émotionnelle » et historique des friches suivant l'histoire plus ou moins lourde dont le lieu a pu être le témoin.

Le but de ce travail de mémoire est donc d'améliorer la compréhension et l'acceptation par la population de ces projets de réhabilitation en lui expliquant l'importance de ces projets.

b. Des exemples régionaux

D'une part, les friches minières du 11/19 de Loos-en-Gohelle et du 9/9 bis de Oignies, la friche textile Le Blan de Lille et la friche industrielle de Métaleurop à Noyelles-Godault illustrent bien le concept de récupération de friches industrielles pour de nouvelles activités sans rapport avec leur histoire. D'autre part, les écomusées de Lewarde et de Fourmies concrétisent celui de transformation en lieu de mémoire.

Intéressons nous tout d'abord à la récupération de friches industrielles pour de nouvelles activités sans rapport avec leur histoire.



Le 11/19 de Loos-en-Gohelle est une friche minière, dont les puits n°11 et n°19 furent foncés respectivement en 1891 et en 1960. La production massive de charbon sur ce site donna lieu à la formation des deux plus grands terrils d'Europe. Le site ferma en 1986. La réhabilitation de ce site s'est faite suivant deux phases, toutes deux fixées sur l'objectif de faire du 11/19 le pôle de référence du développement durable

Dans un premier temps, la réhabilitation du site fut centrée sur l'Homme par le biais de l'implantation d'activités culturelles et d'activités de mémoire. Le but est de le remettre en avant sur un territoire où il naissait pour aller à la mine. Cela a abouti à l'installation des associations Culture Commune et du C.P.I.E. La Chaîne des Terrils (Centre Permanent d'Initiation à l'Environnement) sur le site.

Dans un second temps, la réhabilitation s'est axée sur le renouement avec l'économique. Cela a donné lieu à l'arrivée sur le site de la jardinerie pédagogique Delbart, du bureau d'études environnementales Tauw Environnement, du Centre de Ressources du Développement Durable et du Centre de Création et de Développement des Eco-Entreprises.



Le 9/9 bis de Oignies est également une ancienne friche minière qui fut édifiée en 1928 pour les bâtiments et en 1933 pour les puits de mine. Ce site arrêta l'extraction de charbon en 1965 et ferma ses puits en 1990. Ses bâtiments furent classés Monuments Historiques en 1994.

Sa réhabilitation devra impérativement s'appuyer sur son aspect patrimonial, car les bâtiments sont très esthétiques, tout comme ses cités-jardins autour, et sa machinerie est encore en état de fonctionnement. Mais, sa réhabilitation devra également prendre un aspect économique à travers soit l'installation d'un parc d'activités concernant des petites et moyennes entreprises spécialisées, soit la création d'un pôle d'excellence logistique/gouvernance, soit le développement de l'accueil de séminaires en terme de salles de conférences, de restauration et d'hébergement. La question de la destination des bâtiments du site et de la zone en friche reste donc encore à trancher. Seule la Mission Bassin Minier occupe actuellement le site du 9/9 bis de Oignies.



Les filatures Le Blan de Lille ont été construites au 19^{ème} siècle et ont fermé au début des années 50 provoquant le chômage et la paupérisation du quartier. L'arrivée sur cette friche de la faculté de droit en 1995 s'inscrit dans le mouvement de reconversion et de réhabilitation des friches industrielles initiée par la Communauté Urbaine de Lille.

En plus de la faculté, la Communauté Urbaine a aménagé dans ces anciens locaux le théâtre international de quartier du Prato, une bibliothèque et une centaine de logements.

Le but de la Communauté Urbaine sur ce projet a été de réhabiliter les friches pour réintégrer le quartier Moulins à la ville par l'apport de populations nouvelles et l'installation de commerces.

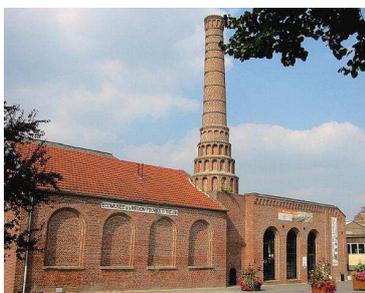
Des changements ont été observés, notamment par l'installation d'étudiants et de cadres dans le quartier. Mais l'objectif de mixité sociale n'est pas encore atteint et le chômage et l'insécurité y sont encore présents.



La friche industrielle de *Metaleurop* à *Noyelles-Godault* s'étend sur 35 hectares et employait 830 salariés. Il s'agissait d'une fonderie qui produisait 130 000 tonnes de plomb et 100 000 tonnes de zinc par an. A sa fermeture, il est devenu l'un des sites les plus pollués de France au niveau du sol et du sous-sol par des métaux lourds.

Ce site a pu très rapidement amorcer sa reconversion après sa cessation d'activité, puisqu'il fut racheté par une filiale du groupe Suez Environnement : SITA qui avait présenté le projet AGORA. Cette entreprise est ce qu'on appelle une éco-entreprise. Le projet vise à dépolluer le site et ses alentours. Par la suite, son activité pourrait s'étendre au-delà de cette seule friche.

Etudions dans un second temps la transformation des friches industrielles en lieu de mémoire.



Les industries verrière et textile (laine peignée) se sont développées sur le territoire de l'Avesnois dès 1850. Mais, les crises économiques et sociales successives ont abouti à la disparition quasi-totale de ces activités dans les années 70. C'est dans ce contexte que *l'Ecomusée de Fourmies* est né au début des années 80.

Il s'est installé dans l'ancienne filature Prouvost-Masurel qui a été construite en 1874. Il est consacré à l'industrie de la laine peignée qui fit la renommée de Fourmies au 19^{ème} siècle. Il a pour mission de sauvegarder et de valoriser le patrimoine industriel, urbain, rural, naturel et humain de son territoire. Pour cela, il dispose d'un réseau de plusieurs antennes à Fourmies, à Trélon, à Sains-du-Nord, à Wallers-Trélon et à Felleries.



Le carreau de fosse Delloye à *Lewarde* a fonctionné de 1931 à 1971. Elle fut choisie pour accueillir le Centre Historique Minier en 1973, suite à la volonté des Houillères du Bassin du Nord Pas-de-Calais de « conserver un site qui apporterait aux générations suivantes le témoignage de près de trois siècles d'activité minière, industrielle et sociale dans le bassin minier du Nord et du Pas-de-Calais ».

Ce Centre Historique Minier dispose de 7 000 m² de bâtiments industriels sur un site de 8 hectares. Il comprend un musée de la mine, un centre de ressources documentaires, et un centre de culture scientifique de l'énergie.

3. Requalifier de façon « conservatoire » (de type environnemental)

Cette réhabilitation « conservatoire » est plutôt destinée à réaménager et revégétaliser la friche. Cela se traduit par un nettoyage du site au niveau du sol et par la plantation de végétaux. Le but principal de ce type de réhabilitation est donc de redonner vie à la friche en ne la laissant plus à l'abandon.

La réhabilitation « conservatoire » peut être complémentaire au changement de destination du site.

Ainsi, toutes ces formes de réhabilitation du patrimoine industriel peuvent permettre à la région de bénéficier des retombées sur son image de marque par rapport aux collectivités extérieures, ainsi que sur son identité en permettant aux habitants de se réappropriier leur territoire à partir du changement d'activité sur la friche industrielle.

Par conséquent, malgré la mauvaise image dont pâtit la friche, la reconversion de celle-ci dans une démarche de développement local peut permettre au territoire de retrouver sa dynamique d'antan et sa richesse économique.

III. Préconisations pour le public visé

A. Intégration des friches industrielles dans les documents d'urbanisme

Les friches industrielles, lieux délaissés, peuvent être intégrées aux documents d'urbanisme, afin de mieux prendre en compte de leur existence dans les différents aménagements du territoire.

1. Objectif d'une intégration des friches industrielles dans les documents d'urbanisme

Cette intégration a pour but de :

- Redonner une véritable existence à ces sites au sein de l'espace territorial et éviter la négligence de ces zones en les considérant au même titre que le reste du territoire,
- Prendre en compte leur spécificité et imposer un règlement adapté aux abords de ces zones,
- Inclure leur future destination et permettre une réelle mise en valeur de cette réhabilitation en la resituant dans son contexte social et géographique.

2. Les moyens d'intégration dans les documents d'urbanisme

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). De même, le schéma directeur est remplacé par le Schéma de cohérence Territoriale (SCOT). La loi SRU apporte notamment une orientation vers la notion de développement durable.

a. Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale. Il oriente l'évolution d'un territoire dans la perspective du développement durable et dans le cadre d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'habitat, de déplacements, de développement commercial, d'organisation de l'espace...

Le schéma assure la cohérence de ces politiques sectorielles tout comme il assure la cohérence des documents qui les définissent, Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan des Déplacements Urbains (PDU), et Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les objectifs du SCOT sont de :

- concilier le développement urbain, économique et la protection de l'environnement,
- promouvoir une gestion économe de l'espace et favoriser le renouvellement urbain,
- préserver les emprises des grandes infrastructures.

A ce niveau intercommunal, la volonté de favoriser le renouvellement urbain permet d'intégrer les différents sites de friches industrielles au projet de rurbanisation.

b. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La principale différence avec le Plan d'Occupation des Sols (POS) est que le PLU doit comprendre un PADD qui présente le projet communal à partir d'un diagnostic. La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu des PLU en général et la fonction du PADD en particulier.

Les PLU sont les outils principaux de la mise en œuvre, à l'échelle communale, des politiques urbaines. Ils donnent aux communes un cadre de cohérence opérationnelle pour les différentes actions et opérations, publiques ou privées, et devront permettre d'assurer la diversité des fonctions urbaines prévues par la loi en s'inscrivant dans une hiérarchie des normes.

La loi place ainsi le développement durable au cœur de la démarche de planification à travers une réécriture et un approfondissement du principe d'équilibre.

- Il s'agit de mieux penser le développement de la ville afin qu'il consomme moins d'espace, qu'il produise moins de nuisances et qu'il soit plus solidaire en renversant les logiques de concurrence des territoires.
- L'enjeu supplémentaire du plan local d'urbanisme (PLU) par rapport au POS est de favoriser la remise sur le marché de friches et terrains inexploités, la réhabilitation de quartiers anciens dégradés, mais aussi d'intégrer le traitement des espaces publics dans les démarches de planification.
- Comme le faisaient les POS, les PLU continuent à préciser le droit des sols.

Le PLU se place donc à l'échelle communale et renforce cette notion de prise en compte et de réhabilitation des friches industrielles afin de ne pas empiéter sur des terrains non urbanisés.

c. La carte communale

Véritable document d'urbanisme, la carte communale est destinée, pour les communes qui ne sont pas dotées de PLU, à permettre d'organiser et de clarifier l'évolution de l'urbanisation. Elle permet de prévoir, au même titre que le PLU, de planifier la réhabilitation des friches.

Le dossier comporte un rapport de présentation et un document graphique qui délimite les zones constructibles et les zones naturelles dans lesquelles les constructions ne seront pas autorisées.

La carte communale ayant acquis le statut de document d'urbanisme entraîne, de fait, la compétence de la commune en matière d'autorisation d'occupation du sol, sauf si le conseil municipal décide de maintenir la compétence de l'Etat.

La loi SRU a orienté ces documents d'urbanisme dans le sens d'un renouvellement urbain, c'est-à-dire d'une reconstruction de la ville sur la ville sans empiètement supplémentaire sur les terrains agricoles ou naturels. Cette volonté politique suit la volonté d'un développement durable. Il s'agit donc de revaloriser les espaces déjà urbanisés comme les friches industrielles.

B. Evaluation de la réhabilitation des friches industrielles mise en place par l'EPF

Afin d'évaluer l'état d'avancement de son intervention foncière, l'EPF a mis en place un dispositif de suivi. Ce dispositif permet de faire un bilan sur les actions menées afin de mettre en évidence tant les lacunes que les avancées dans un but ultime d'amélioration de résorption des friches industrielles.

Actuellement, le bilan complet depuis la création de l'EPF en 1990 est en cours et il sera à disposition du public au premier trimestre 2005.

Néanmoins, quelques données sont disponibles et permettent d'avoir un premier aperçu des actions menées par l'EPF.

- 4750 ha de friches industrielles ont été traités par l'EPF depuis 1991, soit 273 opérations, soit 150 000 000 € de dépenses, soit 12 000 à 13 000 € par an.
- La surface de friches industrielles traitées dans le département du Pas-de-Calais est équivalente à celle traitée dans le Nord.
- 91% des friches traitées en terme de surface concernent le Bassin Minier.
- Le coût de réhabilitation des friches industrielles diffère selon la nature du site : 2 €/m² pour les friches minières, 40 à 60 €/m² pour les friches urbaines.
- Aujourd'hui, l'aspect paysager a fortement diminué au profit d'activités diversifiées (démolition, clos couverts, dépollution) ; De plus, l'EPF travaille en collaboration avec Espaces Naturels Sensibles du Conseil Régional.
- Quelques ordres de grandeurs :
 - 17 opérations sur des chevalements (600 000 €/chevalement),
 - Clos couverts (Oignies = 7,5 millions d'€ ; Aremberg = 3,5 millions d'€),
 - 3 opérations de dépollution expérimentales pour 5 millions d'€.

C. Utilisation d'outils d'aide à la décision : méthode de traitement des friches industrielles

Divers travaux ont été réalisés autour de la problématique du traitement des friches industrielles : les enjeux, les précautions à observer, les risques encourus ont été abordés, c'est une question d'actualité. Pourtant, aucune formalisation du processus n'a été proposée.

Il s'agit d'aider les décideurs à donner à un bâtiment industriel vacant une nouvelle destination, en parallèle des études menées par des organismes spécialisés tels que l'EPF.

Chaque bâtiment industriel vacant est au centre d'un système territorial et sa réhabilitation risque de modifier l'équilibre de ce système. C'est pourquoi, il est important de prendre en compte les paramètres qui peuvent influencer sur cet équilibre. De plus, la reconversion des friches comporte une part de subjectivité qu'il convient de minorer. Dans ce but, il est nécessaire de rationaliser la réflexion par la mise en place d'une méthode simple de traitement des friches industrielles. Elle a été réalisée au sein de la Communauté de Communes du Pays de Lure (70).

Cette méthode se décompose en plusieurs étapes :

1. Recensement des friches industrielles de la zone d'étude
2. Inventaire des caractéristiques des friches nécessaires à leur traitement
3. Dessin du profil des caractéristiques inventoriées
4. Répertoire des exigences pour le type de reconversion
5. Détermination d'un ou plusieurs aménagements possibles

1. Recensement des friches industrielles de la zone d'étude

Il s'agit de collecter des informations par :

- recherches bibliographiques,
- prises de contact avec des organismes professionnels,
- prises de contact avec les acteurs du développement local,
- cartographie des bâtiments dénombrés,
- visites de terrain de vérification.

2. Inventaire des caractéristiques des friches nécessaires à leur traitement

L'évaluation d'un bâtiment industriel vacant s'articule autour de quatre critères que sont les contraintes physiques, l'environnement et paysage, les contraintes du site et enfin la fonctionnalité externe. Il s'agit de quantifier cette évaluation en attribuant des notes :

CONTRAINTES PHYSIQUES			
état	bon	moyen	mauvais
	3	2	1
volume, surface	grand	moyen	petit
	3	2	1
fonctionnalité interne	bonne	moyenne	mauvaise
	3	2	1

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE			
intérêt architectural	oui	moyen	non
	3	2	1
cadre, paysage	bon	moyen	mauvais
	3	2	1
proximité d'un site	renommé	connu	non
	3	2	1

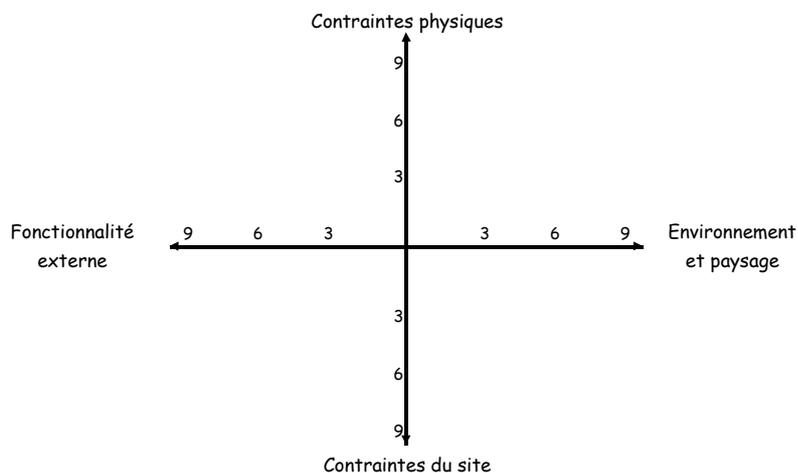
CONTRAINTES DU SITE			
pollution	avérée	risque	non
	1	2	3
époque de construction	av1950	1950-75	ap1975
	1	0	2
zones protégées	oui		non
	1		2
POS constructible	oui		non
	2		1

FONCTIONNALITE EXTERNE			
terrain	correct	petit	non
	3	2	1
densité de population intéressante	oui	limite	non
	3	2	1
accès	facile	moyen	difficile
	3	2	1

Ainsi, par observation du site, des notes sont attribuées à chacune des caractéristiques de chaque critère. C'est une évaluation quantitative du qualitatif.

3. Dessin du profil des caractéristiques inventoriées

Pour chaque critère, les notes sont ajoutées pour obtenir quatre notes correspondant aux quatre critères. Ces quatre notes sont reportées sur un graphe, dit de classification :



En fonction des contraintes d'un bâtiment industriel vacant, le dessin obtenu sera comparé à un typogramme. Ce dernier comporte 17 figures standards différentes, présentées par la suite.

4. Répertoire des exigences pour le type de reconversion

Il existe selon cette méthode cinq principaux types de reconversion, que sont le tourisme, le socioculturel, le logement, l'industrie et le tertiaire. Les critères décrits ci-dessus ont une importance plus ou moins grande pour chacun de ces types d'aménagement. Ainsi, le tableau suivant résume cette influence :

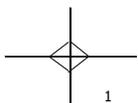
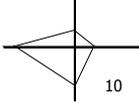
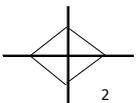
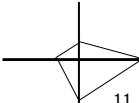
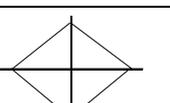
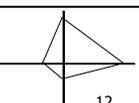
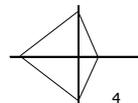
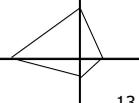
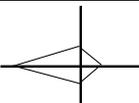
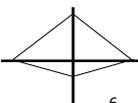
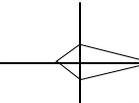
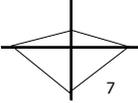
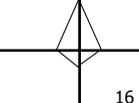
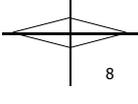
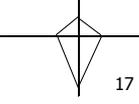
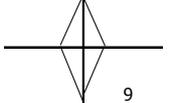
	Contraintes physiques	Environnement et paysage	Contraintes du site	Fonctionnalité externe
Tourisme		XXX	X	XX
Socioculturel			XX	XXX
Logements	XXX		XX	
Industrie	XXX		X	XXX
Tertiaire	XX			XXX

Par exemple, un futur aménagement touristique nécessitera un cadre environnemental prépondérant, des fonctionnalités externes importantes tandis que les contraintes du site et les contraintes physiques auront une importance faible. Ainsi, le bâtiment industriel vacant aura une vocation plus ou moins prédéterminée en fonction des différentes contraintes qui lui sont liées.

5. Détermination d'un ou plusieurs aménagements possibles

Encore plus précisément que dans la quatrième étape, chaque bâtiment industriel vacant sera décliné non seulement en une solution optimale d'aménagement mais aussi en une solution alternative d'aménagement.

En effet, lors de la deuxième étape, chaque dessin obtenu était comparé à un typogramme. Chaque figure du typogramme présente les deux solutions d'aménagement.

Figure	optimale	alternative	Figure	optimale	alternative
	démolition	démolition		socioculturel	tertiaire
	tous types	tous types		tourisme	socioculturel
	tous types	tous types		logement	tourisme
	industrie	tertiaire		tertiaire	industrie
	logement	socioculturel		démolition	socioculturel
	industrie	tourisme		démolition	tourisme
	tourisme	socioculturel		démolition	logement
	tourisme	tertiaire		démolition	démolition
	logement	socioculturel			

En conclusion, cette méthodologie permet de formaliser la démarche de reconversion et se présente donc comme un outil d'aide à la décision : en apportant des solutions au problème des bâtiments industriels vacants, elle donne aux décideurs un moyen rapide pour impulser une stratégie de résorption des friches.

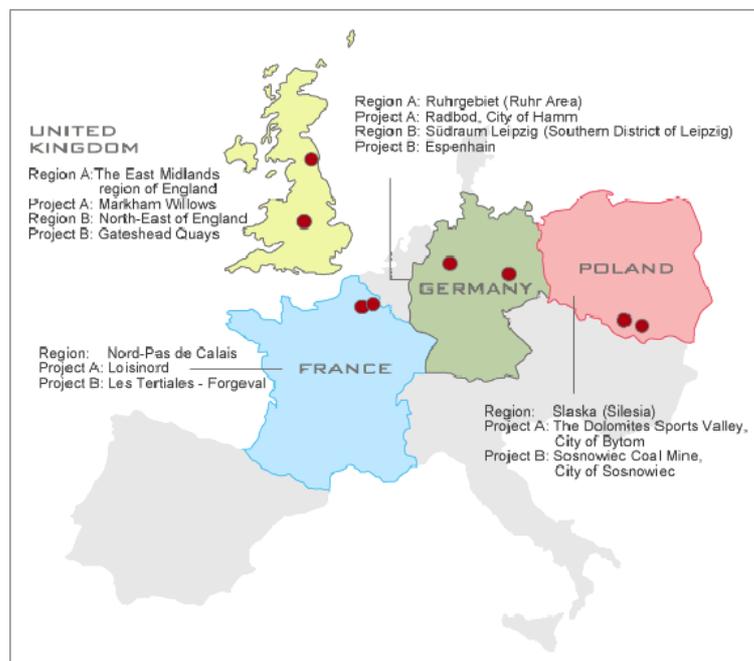
Elle n'a pas la prétention de résoudre complètement la question des friches industrielles, mais suggère des aménagements en fonction des caractéristiques des bâtiments et précise les paramètres à prendre en compte. Elle peut être complémentaire à d'autres études.

D. Le programme RESCUE (Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments)

Ce programme de recherche européen regroupe quatre pays :

- L'Allemagne (MGG ; Umweltbundesamt, Berlin ; Ruhr-Universität Bochum, ZEFIR ; Projektgruppe Stadt + Entwicklung, Leipzig),
- La France (BRGM, Orléans ; Mission Bassin Minier du Nord – Pas-de-Calais, Oignies ; Université des sciences technologiques de Lille, Centre national de la recherche scientifique),
- La Pologne (Central Mining Institute, Katowice ; Municipality of Byton ; Municipality of Sosnowiec),
- Le Royaume-Uni (Ex-sites, Halifax ; University of Nottingham ; University of Wales, Cardiff).

Dans chaque pays, deux sites ont été choisis pour mener l'étude. En France ces deux sites sont situés dans le Nord – Pas-de-Calais : Loisinord et les Tertiales à Valenciennes.



Il a pour but de définir des objectifs à proposer pour un traitement durable, de créer des outils techniques et de déceler ou proposer des stimulateurs financiers, environnementaux, légaux, économiques, sur la question précise des friches.

- L'objectif est de déterminer une approche intégrée de la réhabilitation des friches en milieu urbain,
- Les outils de développement sont mis en place pour la dépollution, la préservation des bâtiments, l'urbanisme, la participation, le management de projet.

Ces recherches vont aboutir à deux outils d'aide à la décision :

- D'une part, une offre de formation : VIRTUAL TRAINING CENTRE, formation sur Internet accessible pour différents types d'utilisateurs, de différents niveaux.
- D'autre part l'édition d'un manuel final : MANUAL FOR SUSTAINABLE BROWNFIELD REGENERATION IN EUROPE, manuel global de l'approche RESCUE, disponible sur différents supports.

Les détails de ce programme sont accessibles sur le site : www.Rescue-europe.com

CONCLUSION

Une fois la friche industrielle réhabilitée totalement, le territoire serait encore plus attractif et attirerait de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises. Cela devrait donc remplir l'ensemble des enjeux fixés par la collectivité.

Néanmoins, quelques nuances peuvent être avancées. Les friches étant implantées dans des territoires enclavés, elles ne répondent pas aux objectifs économiques du moment et conservent une image négative. Les sites réhabilités en zone d'activités obtiennent d'ailleurs moins de résultats que les autres. De même, le territoire auquel elles sont rattachées renvoie lui aussi une image négative persistante.

Cela met en évidence l'importance d'accompagner la réhabilitation matérielle d'une réhabilitation « émotionnelle ». De plus, un effort de communication et de concertation doit être mené auprès des riverains et des clients potentiels de la zone d'activités.