

// DOSSIER : RECONVERSION DES FRICHES

REQUALIFIER UNE FRICHE ?

BEUCOUP SE JOUE AU DÉPART !

La qualité des étapes "amont" d'une démarche de requalification d'une friche conditionne souvent la réussite des projets, même si celle-ci doit conserver souplesse et réversibilité pour intégrer les opportunités qui se présentent au fur et à mesure de son déroulement opérationnel itératif. Tout ceci se prépare mieux en intégrant une compétence "environnement / pollution" dès les premières réflexions !

La reconversion des friches industrielles, en particulier celles de grande étendue ou rendues complexes pour des raisons variées, doit intégrer des objectifs multiples et parfois conflictuels.

Une approche conjointe de la réhabilitation et de l'aménagement nécessitant une coordination encore plus étroite que sur les espaces urbains ou les sites pollués classiques permet de gérer ces enjeux :

gestion concomitante de la pollution et du foncier, modifications parcellaires entre anciennes emprises de sites et projets d'aménagement, prise en compte des différentes échelles spatiales de l'aménagement urbain pour bien réintégrer la friche dans son environnement, mobilisation progressive des multiples parties prenantes de la reconversion et des changements d'usages, phasage temporel des lots progressivement aménagés et des chantiers en cours sont autant de spécificités de la reconversion des friches.

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 sur toute la durée de projets pouvant parfois se déployer sur 15 ou 20 ans.

Choisir les échelles de réflexion pour la réintégration urbaine

Organiser (et financer) au plus tôt l'acquisition, l'interprétation et la diffusion des données nécessaires à la conception: recensement des potentiels et contraintes

Gérer les incertitudes et les risques sur le financement

Imaginer des outils et jalons pour prendre en compte des objectifs de développement durable (indicateurs)

Attentes des riverains et futurs usagers (héritage, identité, cadre de vie)

Evaluer les options d'aménagement
Baser les choix sur le « coût global » à long terme

Approche long terme et intérêts des générations futures

Concilier les procédures réglementaires et les validations par les services de l'Etat avec les impératifs de phasage et de délais

Parvenir à mutualiser les solutions en fonction des lots, du phasage, des besoins de réactivité
Promouvoir l'innovation, la valorisation, la réversibilité

Considérer la multiplicité d'acteurs impliqués
Organiser une concertation transparente
Etayer les choix et en assurer la traçabilité
Communiquer sur les risques à des non initiés

Principales difficultés à concilier pour une requalification durable de friche (projet REFRIN^{DD} - ADEME)

POUR ALLER PLUS LOIN

Le projet de R&D REFRIN^{DD} a développé et met à disposition des décideurs une démarche de gestion intégrée pour la requalification des friches industrielles complexes, potentiellement polluées et de grande étendue, en accord avec les principes du développement durable.

Cette démarche est élaborée dans le cadre d'un partenariat de projet de recherche et développement, co-financé par l'ADEME et réunissant urbanistes, experts et chercheurs en gestion de sites et sols pollués¹. Le guide méthodologique de la démarche REFRIN^{DD} est téléchargeable à l'adresse suivante : <https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/rp-65121-fr-refrindd.pdf>

¹ADEME, BRGM, ARTELIA, Collet Architectes, ARMINES

UNE MÉTHODOLOGIE EN SIX ÉTAPES

Pour répondre à cette problématique, la démarche REFRIN^{DD} propose **une méthodologie et un prototype d'outil d'accompagnement** déclinés en six étapes, intégrant dès le début les concepts du développement durable. Chaque projet de requalification de friche a bien sûr son histoire spécifique et connaît des moments clés de décision, très liés au contexte et aux circonstances, décisifs dans le déroulement opérationnel des opérations ultérieures. L'objectif ici est de rationaliser les approches pour se donner les meilleures chances de succès et dresser les bases d'un pilotage efficace et continu des enjeux de durabilité.

Les 3 premières étapes amont vont faire l'objet en 2021 de la première phase du déploiement web de ces travaux (projet RENOV'FRICHES - 2020-2023 sur co-financement ADEME avec les mêmes partenaires).

Ces premières étapes s'adressent principalement aux porteurs des projets de requalification de friches, soutenus par leurs référents techniques. Pour les friches complexes ou de grande étendue, il s'agit généralement des collectivités territoriales, en sollicitant le cas échéant des premiers avis auprès de l'agence locale d'urbanisme (ALU), de l'établissement public foncier (EPF) ou de la société d'économie mixte (SEM) qui peuvent être chargés de la sécurisation / réhabilitation des friches sur leur territoire.

Lors de ces étapes « amont », les porteurs de projet peuvent progressivement recourir aux services d'un prestataire extérieur pour formuler leurs priorités en termes de développement durable (bureau conseil généraliste, voire Assistant à Maîtrise d'Ouvrage - AMO intégrant une compétence Environnement / Pollution). Mais souvent, ce type de services est mobilisé plus tard dans les projets de réaménagement. Les collectivités territoriales définissent ainsi souvent seules en interne les orientations et priorités fixées en amont d'un projet de requalification.

Nota : même si c'est plus rare, des porteurs de projets privés peuvent suivre une telle démarche ; il est cependant recommandé d'initier dans ce cas des premiers échanges avec les collectivités concernées pour les associer à ce type de réflexions amont, à ancrer fortement dès le départ dans la politique territoriale.

Ambitions

Penser et définir la politique locale d'aménagement en vision prospective

Intentions

Reconnaissance des lieux et du territoire
Identification des besoins, des opportunités et des freins

Elaborer un pré-programme d'intentions d'aménagement

Questionnements

Etat des lieux approfondi: contraintes et potentiels
Structuration de la conduite du projet, moyens, phasage
Evaluation de la faisabilité et des possibles

Partager et valider le programme d'aménagement

Conception

Etudes techniques conjointes « dépollution » et « aménagement urbain »
Plans, procédures réglementaires, cahier des charges
Concertation publique d'engagements

Concevoir le schéma directeur d'aménagement de la friche puis les projets par secteurs

Réalisation

Sélection des entreprises, travaux (espaces publics et privés), réceptions,
organisation des mutualisations
Adaptation itérative à l'avancement, gestion des aléas

Actualiser le bilan technico-économique,
commercialisation progressive

Evaluation

Valorisation des retours d'expérience, consultation des acteurs et des usagers,
bilan/traçabilité des décisions et interventions de requalification

Ajuster les contenus et le vécu social, Assurer la traçabilité et les servitudes associées au projet,
Tirer les leçons pour les projets futurs
Communiquer, enregistrer et mémoriser

Identifier les priorités de réaménagement durable du territoire, saisir les opportunités, gérer les aléas

Les 6 étapes d'une requalification durable de friche (projet REFRIN^{DD} - ADEME)

ETAPE 1 - AMBITIONS

Cette étape initiale permet aux porteurs de projets de requalification d'une friche industrielle (élus, décideurs) de réaliser un état des lieux de leurs ambitions et priorités en matière de développement durable pour l'aménagement de leur territoire. Il s'agit de recueillir les « ambitions du politique » dans l'absolu, c'est-à-dire en se dégageant autant que possible des contraintes spécifiques de l'opération à lancer.

C'est peut-être l'étape la plus importante de la démarche. Elle offre l'opportunité de croiser les niveaux de connaissance des responsables politiques, cadres des territoires et services techniques qui vont décider du curseur de développement durable à intégrer dans l'opération.

Comme les sujets abordés sont d'ordre culturels, techniques, prospectifs, etc., qu'il s'agit de développer le champ des connaissances et d'élargir la notion des possibles, l'étape d'« Ambitions » peut également s'enrichir de savoirs extérieurs exemplaires que peuvent apporter les philosophes, géographes, écologues, géologues, hydrogéologues, énergéticiens, paysagistes, urbanistes, écrivains, journalistes, éco-conseillers, scientifiques,

économistes...

Cette période de culture, si elle n'est pas suffisamment valorisée, peut s'avérer être un handicap ultérieur lors des paliers décisionnels de l'application des idées, a priori partagées, des ressorts et des exigences du développement durable.

C'est la première qualité de la démarche REFRIN^{DD} que d'obliger à entériner les véritables contenus culturels de la future opération et d'en organiser les priorités en hiérarchisant les différentes thématiques.

Cette étape permet de prendre en compte et d'enregistrer l'avis des parties prenantes. Elle doit traduire les priorités définies tout en ne laissant pas croire que certains enjeux de développement durable sont négligés. Il s'agit surtout d'aider les porteurs du projet à exprimer leurs ambitions, souvent dans le cadre d'outils de planification territoriale déjà en place ou en cours d'évolution.

Supports à manipuler : tous documents et formes de documents de connaissances des lieux, tant sociaux, culturels, historiques, géographiques qu'environnementaux...

ETAPE 2 - INTENTIONS (ET OPPORTUNITÉS)

Lorsqu'une friche appropriée est identifiée, cette seconde étape doit permettre aux porteurs de projets de définir les besoins en nouveaux aménagements pour les citoyens et les acteurs locaux. Cette réflexion doit prendre en compte le contexte historique, environnemental, social, économique du territoire, et plus finement celui du voisinage immédiat de la friche à "reconnecter" au reste de la ville.

Cette étape a pour objectif de déboucher sur un **"préprogramme"** d'intentions de (ré)aménagement qui soit envisageable sur la friche et qui pourrait répondre aux besoins identifiés. Elle doit permettre de préciser également les parties prenantes concernées, le préfinancement des études à mener et la mise en place d'un dispositif de communication.

Intimement liée à la période originelle des "Ambitions", l'étape "Intentions" est en articulation entre les concepts prospectifs, partagés précédemment, et les opportunités intrinsèques et identitaires du lieu à requalifier.

Les idées passent du verbal à l'écrit, les besoins passent de la demande aux hypothèses, les intentions passent du récit à l'engagement, l'intelligence passe de la prospective aux opportunités.

Le prototype d'outil REFRINDD, par son exigence de réponses engageantes, favorise la conduite de ces réflexions. Pour rattraper des faiblesses initiales, c'est l'échéancier qui en pâtira dans l'étape suivante des Questionnements

Supports à manipuler (en groupes de réflexion en salle ou « en marchant » sur le site) : tous documents d'appropriation graduelle de reconnaissance des lieux, toutes disciplines confondues, en relation avec les objectifs déjà identifiés et classés, tant visibles qu'invisibles, immatériels...

ETAPE 3 - QUESTIONNEMENTS

Cette étape doit ensuite permettre aux porteurs de projets de partager et valider le **"programme d'aménagement"** et d'évaluer la faisabilité de ce programme. A la fin de cette étape, ce qui peut également être appelé le "programme de cohérence territoriale partagé" doit inclure :

- une première esquisse du projet, retranscrite sous forme de cartes, proposant un découpage en sous-zones (ou secteurs) et préfigurant le futur schéma directeur d'aménagement (élaboré lors de l'étape suivante de "Conception") ;

- une feuille de route pour la maîtrise d'ouvrage (principes de phasage, intégration des conclusions des premiers inventaires, études historiques, diagnostics et expertises, évaluation des risques, tour de table financier et premier budget global, première approche foncière) ;

- la consultation et le choix de la société d'aménagement, de l'AMO / urbaniste, voire du ou des premier(s) maître(s) d'œuvre d'aménagement.

Le programme d'aménagement sera obtenu après un état des lieux portant sur les mêmes thématiques que celui demandé à l'étape 2 "Intentions et Opportunités" mais bien plus affiné. La structure de maîtrise d'ouvrage (gestion financière et conduite d'opération) est mise en place pour la suite.

C'est la période ultime pour vérifier l'adéquation entre les précisions des écrits et les concepts originels avancés à l'étape "Ambitions". Il est encore temps d'ajuster les écrits et de préserver des libertés ouvertes au foisonnement de lecture et d'appropriation par les futurs concepteurs.

Cette étape va aboutir en effet au deuxième grand moment du projet, celle de la consultation des concepteurs et du jugement de leurs propositions.

Si le programme définitif n'est pas le juste reflet des étapes antérieures, s'il est édulcoré des volontés de développement durable, seul le moment fort de re-Questionnement par les concepteurs (selon les degrés de liberté qui leurs seront octroyés) permet de rappeler les ambitions originelles, et de les repositionner, voire de les renforcer.

Supports à manipuler : tous documents et formes de communication du programme légitimé par la concertation publique. Pour aider à dresser l'esquisse du programme d'aménagement, un support cartographique SIG devient indispensable à partir de cette étape. Il s'agit de pouvoir visualiser la friche et le territoire dans lequel elle se trouve, et de faire ressortir facilement les différents niveaux de reconnaissance du territoire.

LES BASES DES PHASES SUIVANTES SONT POSÉES !

Les bases du projet sont alors posées pour entrer plus concrètement en phase de Conception (où la réalisation des diagnostics complémentaires de pollution et du plan de gestion sera facilitée) puis de Réalisation (où les entreprises de travaux doivent avoir la latitude d'enrichir encore la qualité du projet via les solutions à mettre en œuvre). La dernière étape d'Evaluation des projets, incluant notamment le suivi de l'application concrète des mesures constructives, des outils de traçabilité et de l'appropriation des servitudes et restrictions d'usage par les usagers, doit enfin permettre de valoriser les retours d'expérience.

Ces 3 étapes aval feront l'objet des phases suivantes du déploiement web de ces travaux (projet RENOV'FRICHES) en 2022 et 2023 sur co-financement ADEME avec les mêmes partenaires.

Stéphane FOURNY (ARTELIA)

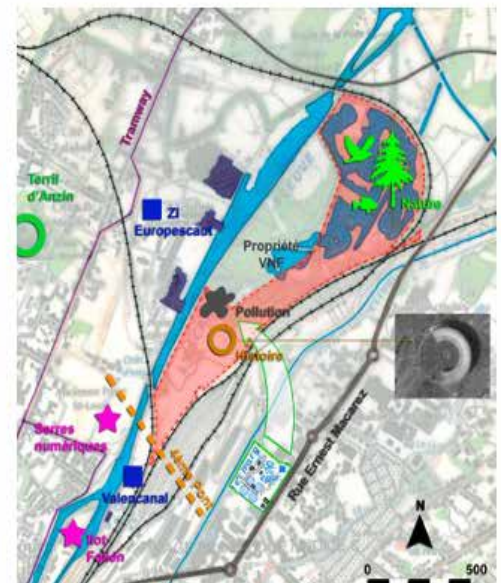


Illustration graphique de variantes de schémas d'aménagement à comparer (projet REFRINDD – ADEME)