
LA REQUALIFICATION DES FRICHES INDUSTRIELLES, UN ENJEU ÉCONOMIQUE, ENVIRONNEMENTAL ET SOCIÉTAL POUR LES VILLES

par Laurent **Rouvreau**¹

Les villes, les agglomérations, les métropoles sont aujourd'hui confrontées, dans la définition et la mise en œuvre de leur politique d'aménagement, à des enjeux qui dépassent largement leurs limites. Il s'agit d'accueillir une population toujours plus importante alors que l'Etat cherche aujourd'hui à limiter la destruction des terres agricoles. Les alternatives à cette consommation d'espaces vierges passent par une densification de l'habitat et la reconquête des zones en déshérence, souvent situées en périphérie (mais pas seulement), héritage d'un passé industriel révolu. La reconquête de ces espaces constitue à la fois une bonne opportunité pour (re) penser l'aménagement d'un territoire (ce sont souvent de grandes emprises en friches, ou une myriade de petits espaces enchevêtrés dans un habitat en petit parcellaire).

La requalification de ces friches, leur réappropriation par la collectivité au travers de nouveaux usages passe par une réflexion d'ordre réglementaire (ce sont souvent d'anciens sites industriels), mais aussi technique (il est nécessaire de prendre en compte l'histoire de ces sites qui ont pu polluer l'environnement, mais aussi leur déconstruction parfois complexe, pour des raisons de sécurité, la présence d'amiante) et enfin les aspects sociétaux. Il s'agit souvent de concevoir un nouveau quartier, avec une population qui souhaite être associée à la réflexion sur son aménagement, mais aussi de tenir compte d'enjeux contradictoires entre par exemple la volonté exprimée par certains de conserver le souvenir de ce passé industriel et une image négative du site véhiculée par d'autres, qui peut être à l'origine de tensions : As t'on assez dépollué pour construire une crèche ? Que nous cache-t-on ?

La collectivité qui va porter ces projets doit s'approprier l'ensemble de ces enjeux, conjuguer ces multiples attentes, dans un calendrier qui sera d'autant plus long que toutes ces contraintes n'auront pas été prises en compte à leur juste poids et dans le bon tempo. L'un des facteurs essentiels à la réussite d'un projet d'une telle ampleur réside dans la capacité de son porteur à associer l'ensemble des parties prenantes très tôt dans la réflexion pour que tous puissent partager autour de quelques questions essentielles :

- Comment conjuguer pollution et aménagement, sachant que la politique nationale en matière de sites et sols pollués prévoit que le niveau de dépollution dépend de l'usage futur d'une parcelle ? (on comprend bien que les « besoins » en matière de dépollution pour construire un immeuble de bureau, occupé 8h/j ne sont pas les mêmes que pour un pavillon avec jardin, qui accueillera des enfants toute l'année jour et nuit) ;
- Comment accompagner la société civile (les riverains et les futurs occupants du site) dans cette appropriation de cette notion de dépollution selon l'usage et la mutation d'un site ?

¹ Responsable de l'unité Relations avec les Entreprises, Direction du Développement (DEV), BRGM, 3 avenue Claude Guillemin, BP 36009, 45060 Orléans Cedex 2. Courriel : l.rouvreau@brgm.fr

- Comment chiffrer la dépollution lorsque l'on ne dispose que d'éléments de programmes généraux tels qu'un nombre de mètres carrés bâtis avec une répartition en pourcentages entre bureaux et logements, un nombre d'établissements destinés à accueillir du public (crèches, écoles, salles de spectacles...) sans que tout cela soit positionné précisément sur un plan ? doit-on construire les écoles sur les parcelles les plus polluées (avec des coûts de dépollution plus élevés) ou au contraire sur les parcelles les moins polluées (avec des coûts moindres, mais ce qui suppose que la dépollution globale du site sera moindre ?

Le projet de requalification de l'ancien site Renault De Boulogne Billancourt (qui comprenait 35 ha sur le bord de la Seine, le « Trapèze » et 11 ha sur l'île Seguin) permet d'aborder les aspects liés la gestion du passif environnemental d'un ancien site industriel et à sa mutation progressive en zone urbaine : les opérations de dépollution, la prise en compte des usages futurs, les relations avec l'ensemble des parties prenantes avant et pendant le chantier (aménageurs, services de l'Etat, collectivités, riverains, entreprises) seront évoqués de manière à dégager quelques éléments forts de la réussite d'un tel projet.

D'autres problématiques appellent de nouvelles réponses, telles que la question des sols urbains, dont la qualité a été dégradée par l'activité anthropique (pour lesquels des travaux de recherche visent à leur redonner des qualités pédologiques permettant de les réutiliser), la conservation de l'information sur la qualité des sols (à laquelle les démarches d'inventaires historiques urbains, la loi ALUR au travers des SIS, les systèmes d'informations sur les sols, les bases de données sur les fonds géochimiques visent à répondre), mais aussi la question de l'émergence des friches (y-a-t-il des signes avant-coureurs de la dégradation d'un quartier ?), et la prise en compte progressive des démarches d'économie circulaire, qui visent à réutiliser au maximum les matériaux issus d'un site dans son réaménagement (la démarche nationale relative à la gestion des terres excavées en constitue un exemple).