



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

Liberté
Égalité
Fraternité

LES CONTRATS DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE : COMMENT ALLER PLUS LOIN ?

Fiche 4.1

Encourager la réhabilitation des friches urbaines et industrielles



Contrat de
Transition
Écologique

UN ÉTAT DES LIEUX DE LA SITUATION

La réhabilitation des friches présente de nombreux avantages pour votre territoire. Premièrement, elle participe au recyclage du foncier et donc à la lutte contre l'**artificialisation des sols**. Elle s'inscrit ainsi dans les objectifs nationaux du **zéro artificialisation nette du plan biodiversité** de 2018. Deuxièmement, elle concourt à la **reconquête des territoires et des paysages** en offrant de nouvelles fonctionnalités à un foncier inutilisé. Troisièmement, elle contribue à la **dépollution des sols** et donc à la protection de l'environnement.

Une friche urbaine est un terrain laissé à l'abandon, ou utilisé à titre transitoire, en milieu urbain, dans l'attente d'une nouvelle occupation (Journal officiel du 16 décembre 1998). **Une friche industrielle est un terrain abandonné sur lequel une activité industrielle a eu lieu préalablement.** Les friches industrielles en zone urbaine représentent aujourd'hui 80 000 hectares de terrains en France (Ademe, 2014), à comparer aux 20 000 à 30 000 hectares de terres artificialisées chaque année. Outre ces friches industrielles, il existe des friches ferroviaires, portuaires, militaires, hospitalières, commerciales, tertiaires et résidentielles.

En raison des travaux potentiels de dépollution pour rendre les sols compatibles avec l'usage envisagé, **le coût de la réhabilitation peut parfois s'avérer élevé** et ainsi freiner les initiatives locales.

QUEL PLAN D'ACTIONS POUR VOTRE TERRITOIRE ?

■ 1^{re} étape : réaliser un bilan de l'existant

Cette étape débutera par une recherche des activités et des pollutions historiques notamment via [les bases de données](#)

[BASIAS](#), [BASOL](#) et [SIS](#), et des visites de site. Il conviendra également d'établir une fiche diagnostic des travaux de réhabilitation. Enfin, en amont du projet de réhabilitation, vous évalueriez les possibilités de mise en place d'une occupation transitoire, le temps de la mise en chantier. Ceci présente l'avantage de favoriser la réappropriation de l'espace par les citoyens tout en réduisant les coûts de gardiennage et de sécurisation du site.

■ 2^e étape : définir le projet

Au cours de cette étape, la faisabilité technique sera étudiée, notamment au regard de la pollution des sols et de l'usage envisagé. Pour ce faire, l'outil [SelecDEPOL](#) (Ademe-BRGM) constituera une aide précieuse. La faisabilité juridique et financière du projet sera également analysée. Enfin, une équipe-projet pluridisciplinaire associant des architectes, des urbanistes et une assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée sites et sols pollués sera mise en place.



La Communauté de communes Cœur Haute Lande a engagé une procédure d'acquisition d'une friche industrielle (sur le foncier d'une ancienne scierie) en entrée de bourg, afin de développer une activité de recyclerie. [Pour plus d'informations, cliquez ici.](#)

📞 **Patrick Sabin**, VP de la Communauté de communes Cœur Haute Lande p.sabin@escource.fr 06 20 54 36 27

■ 3^e étape : établir le programme de travaux et procéder à une première remise en état du terrain


Au cours de cette phase, les enjeux sites et sols pollués de la friche seront étudiés plus finement. Pour les sites relevant de la **législation d'Installation classée pour la**

protection de l'environnement (ICPE) une remise en état des sols, généralement pour un usage similaire, doit être réalisée par l'exploitant. Cette remise en état peut ne pas être suffisante pour permettre un autre usage du site (exemple : passage d'une station-service à un usage de logements). Dans ce cas, c'est au maître d'ouvrage portant le changement d'usage de prendre en charge les mesures de gestion de pollution pour ce nouvel usage.

Le plan de gestion, tenant compte des risques sanitaires et intégrant un bilan coûts/avantages, sera élaboré, conformément à la [méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués](#). Un programme de travaux de requalification et d'aménagement sera établi et une communication sur le projet sera élaborée à destination des riverains. Au cours de cette étape, le maître d'ouvrage pourra s'appuyer sur les recommandations du guide « [reconversion des sites et des friches urbaines pollués](#) » de l'Ademe.



La Communauté de communes de Combes a engagé une action de réhabilitation de 10 hectares de friche industrielle, pour y implanter des logements, un espace vert et une activité maraîchère en circuit-court. Pour plus d'informations, cliquez [ici](#).

 **Olivier Lorenzon**, chargé de mission du PETR Vesoul Val de Saône attractivite.pvvs@vesoul.fr 03 63 37 91 31

■ 4^e étape : démarrer la phase pré-opérationnelle et réaliser les travaux de préparation, d'aménagement et de construction

Les procédures administratives (PC, ZAC, DUP) seront lancées. Le cahier des charges, intégrant l'ensemble des dispositions à destination de l'aménageur, sera réalisé. Pour ce faire, l'outil [SelecDEPOL](#) (Ademe-BRGM) pourra constituer une aide précieuse. Le choix des prestataires s'effectuera en fonction de leur expérience préalable dans la reconversion de friches et le traitement des sols pollués.

Les procédures administratives (PC, ZAC, DUP) seront lancées. Les bâtiments seront déconstruits et les déchets évacués. Les travaux de remise en état et de dépollution seront engagés. Pendant cette étape, il conviendra de veiller au suivi du plan de gestion. Les travaux d'aménagement seront alors engagés. Il conviendra de définir un plan d'hygiène et de sécurité. À la fin des travaux, les travaux seront réceptionnés et recollés.

En fonction des usages, il conviendra éventuellement de mettre en place des restrictions d'usages. Les terrains réhabilités seront ensuite commercialisés.

QUELS ACTEURS POUR VOUS ÉPAULER ?

Vous pouvez mobiliser des aides en matière d'ingénierie auprès de l'Ademe qui dispose de trois dispositifs de soutien :

- **une aide à la décision** avec un soutien aux inventaires historiques urbains, un soutien aux plans de gestion, aux études de faisabilité et aux essais pilotes, des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et des conseils juridiques. Cette aide peut être mobilisée par un accord de type gré à gré, les dossiers sont instruits au fur et à mesure de leur arrivée ;
- **une aide aux travaux de dépollution** pour la reconversion des friches par appel à projets (www.ademe.fr/actualites/appels-a-projets) ;
- **une aide aux actions ponctuelles de communication** et d'animation en soutien à la concertation et à la sensibilisation des parties prenantes.

Les établissements publics fonciers (EPF) locaux ou d'État sont amenés à intervenir en secteur urbain sur tout type de friche qu'elle soit urbaine, industrielle, mais aussi ferroviaire, portuaire, militaire, hospitalière, commerciale, tertiaire et d'habitat. Ils peuvent acquérir ce foncier dans le cadre d'une convention signée avec la collectivité et mener les actions de recyclage nécessaires pour accueillir le futur projet (proto-aménagement sous forme de remise en état, déconstruction, voire dépollution ...).



L'EPF Nord-Pas-de-Calais à Masnières a recyclé et retraité un site industriel dégradé, dans des délais contraints et sur un site en activité. Pour plus d'informations, cliquez [ici](#). Guillaume LEMOINE a dressé un panorama complet sur la contribution exemplaire de l'EPF Nord-Pas-de-Calais en matière de renaturation. Pour plus d'informations, cliquez [ici](#).

Les EPF portent le foncier pendant une durée déterminée dans la convention, puis le cèdent à un opérateur désigné par la collectivité (aménageur, promoteur, bailleur social) ou éventuellement à la collectivité elle-même. Les EPF disposent d'une expertise technique forte en matière de réhabilitation de friches et la ressource fiscale dont ils disposent, la taxe spéciale d'équipement, leur permet dans certains cas de prendre en charge une partie du coût des travaux de réhabilitation, en particulier dans les territoires détendus où l'équilibre économique des opérations est difficile à trouver.



L'établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes (Epora) a transformé l'ancien site industriel de Novaciéries à Saint-Chamond pour développer un nouveau quartier mixte et durable (ÉcoQuartier).

Pour plus d'informations, cliquez [ici](#).

Les agences de conseils en architecture, urbanisme et environnement (CAUE) pourront dispenser des conseils en matière de qualité de l'architecture, d'urbanisme et d'environnement dans le territoire départemental.

L'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) apportera un soutien technique et méthodologique aux territoires soumis à des contraintes géographiques, des difficultés démographiques, économiques, sociales, environnementales ou d'accès aux services publics.

■ Vous pouvez également mobiliser des aides financières auprès de :

- la **Région** pourra apporter (notamment lorsque cela est prévu par son programme opérationnel du fonds européen Feder) un soutien financier pour des actions de dépollution, de démolition ou de réhabilitation, ainsi que des études préalables ;
- la **Banque des territoires** pourra apporter ses connaissances en matière de mécanismes financiers et s'impliquer auprès de votre collectivité, à travers sa participation à la valorisation immobilière d'un site ou possiblement à travers une offre intégrée combinant ingénierie et investissement (sous forme de crédits d'ingénierie de la Caisse des dépôts).



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET SOLIDAIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*