



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

ADEME



AGENCE DE LA  
TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE



CLÉS POUR AGIR

## GUIDE MÉTHODOLOGIQUE

Intégrer les friches à risque  
de pollution dans les démarches  
de planification territoriale

**2021**

**TERCIA**  
Territoires résilients et innovants

JÉRÔME  
BERQUET  
URBANISTE  
O.P.Q.U.

 **Tesora**

**seve**  
Communication Print & Web

**Ce document est édité par l'ADEME**

**ADEME**

20, avenue du Grésillé  
BP 90406 | 49004 Angers Cedex 01

**Étude réalisée pour le compte de l'ADEME par :** Katherine BROOMBERG (TERCIA),  
Jérôme BERQUET, Benjamin PAUJET (TESORA)

**Coordination technique - ADEME :** Didier MARGOT, Chargé de mission  
Planification urbaine & Requalification des friches polluées, Direction Villes  
et Territoires Durables / Service Friches Urbaines et Sites Pollués.

**Rédacteurs :** Katherine BROOMBERG (TERCIA), Jérôme BERQUET,  
Benjamin PAUJET (TESORA)

**Crédits photo :** Couverture © Baloncici/Shutterstock.com -  
P. 9 © Anna Jastrzebska/Shutterstock - P. 11 © philip openshaw/Shutterstock -  
P. 15 © Opterix/Shutterstock - P. 20 © Xavier BENONY/ADEME -  
P. 22 © Vladimir Mulder/Shutterstock - P. 29 © Addictive Creative/Shutterstock -  
P. 30 © Westend61 on Offset/Shutterstock - P. 34 © Xavier BENONY/ADEME -  
P. 35 © Alexandre Caron/Shutterstock - P. 42 © Xavier Spertini/ADEME -  
P. 48 © Photomann7/Shutterstock - P. 60 © harmpeti/Shutterstock -  
P. 69 © Arnaud Bouissou/Terra - P. 73 © Alison Hancoc/Shutterstock -  
P. 78 © Matchou/Shutterstock - P. 82 © Shutterstock / goory -  
P. 100 © Andrey\_Popov/Shutterstock

**Création graphique :** Séverine BOURDEAUX (Sève)

**Brochure réf. 011329**

**ISBN :** 979-10-297-1685-0

**EAN :** 9791029716850

**Dépôt légal :** © ADEME Éditions, octobre 2021

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite selon le Code de la propriété intellectuelle (art. L 122-4) et constitue une contrefaçon réprimée par le Code pénal. Seules sont autorisées (art. 122-5) les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé de copiste et non destinées à une utilisation collective, ainsi que les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, pédagogique ou d'information de l'œuvre à laquelle elles sont incorporées, sous réserve, toutefois, du respect des dispositions des articles L 122-10 à L 122-12 du même Code, relatives à la reproduction par reprographie.

# RÉSUMÉ

Le Guide « Intégrer les friches à risque de pollution dans les démarches de planification territoriale » est un outil de sensibilisation, de transfert de compétences et de bonnes pratiques. **Il vise à encourager les territoires de SCoT et de PLU(i) à s'emparer de leurs friches industrielles et de services, à risque de pollution ou polluées, et à les intégrer pleinement dans leur stratégie d'aménagement spatial.**

**Ce document est le fruit d'un travail collaboratif**, valorisant l'expérience des territoires, des praticiens et acteurs de terrain. Au total, 7 SCoT et 6 PLU(i) ont été particulièrement étudiés et valorisés afin de montrer des expériences et traductions concrètes de bonnes pratiques. Des ateliers ont été organisés pour favoriser les confrontations de points de vue et enrichir la réflexion sur les solutions à apporter.

**Le document aborde en premier lieu le cadre légal**, tant du point de vue du régime des responsabilités en matière de sites et sols pollués, qu'au travers des clés d'entrée mobilisables dans la planification réglementaire et des obligations qui s'y appliquent.

**Le cœur de l'ouvrage est constitué d'outils méthodologiques et de propositions de solutions pour utiliser à bon escient les leviers d'action fournis (ou permis) par le code de l'urbanisme** pour mieux intégrer les enjeux des friches à risque de pollution dans la planification territoriale :

**1. Les clés du diagnostic** mettent en exergue les méthodes d'inventaire, de caractérisation, de détermination du risque de pollution et de hiérarchisation des friches afin de fournir des éléments d'aide à la décision pour la suite des démarches.

**2. Le rôle stratégique et les axes possibles de reconquête des friches dans le PADD** sont déclinés dans 3 dimensions : celle du projet urbain, celle de la transition énergétique et écologique et celle de la préservation des ressources naturelles (eau/ sols).

**3. Différents leviers du SCoT (DOO) sont proposés** en mettant l'accent sur les dispositions facilitatrices et accélératrices, tout en intégrant les risques de pollution.

**4. Les leviers du PLU(i)** s'attachent aux questions d'identification des sites et sols pollués, à la détermination des espaces et aux conditions d'aménagement des sites. La temporalité des projets en lien avec la planification et les stratégies foncières sont également abordées.

Enfin, **la dernière partie du Guide aborde les enjeux et outils d'accompagnement de la mise en œuvre**, notamment en termes d'obligation d'information en phase (pré)opérationnelle.

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

### 1. POURQUOI UN GUIDE MÉTHODOLOGIQUE « FRICHES À RISQUE DE POLLUTION & PLANIFICATION » ? 8

1.1. L'ADEME est engagée depuis plus de 10 ans auprès des collectivités et des porteurs de projets de reconquête de friches industrielles 8

1.2. Des territoires partout confrontés aux enjeux de limitation de l'étalement urbain et de réduction de l'artificialisation des sols 8

1.3. Un besoin de renforcement de la prise en compte des friches à risque de pollution dans le champ de la planification intercommunale 9

### 2. LE GUIDE MODE D'EMPLOI 10

### 3. LES TERRITOIRES RESSOURCES DES « BONNES PRATIQUES » 11

3.1. Une volonté de valoriser l'expérience de terrain 11

3.2. La sélection et l'étude des territoires exemplaires 11

3.2.1. La méthode de sélection des territoires 11

3.2.2. Les territoires et démarches de planification étudiés 11

## PARTIE 1

### 1. CONTEXTE ET ENJEUX DE L'INTÉGRATION DES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION DANS LES STRATÉGIES DE GRANDS TERRITOIRES 14

1.1. Panorama des enjeux au niveau national 14

1.1.1. Une friche à risque de pollution, qu'est-ce que c'est ? 14

1.1.2. Des chiffres encore imprécis mais un nombre de sites très important 14

1.1.3. Une grande diversité d'enjeux s'inscrivant dans les objectifs généraux de l'action des collectivités 15

1.2. Mieux appréhender la diversité des potentiels d'usages et des bénéfices associés à la reconquête des friches à risque de pollution 17

1.3. Quels acteurs impliqués dans le processus de reconquête des friches dans les territoires ? 18

1.3.1. Le jeu des acteurs 18

### 2. QUEL CADRE LÉGAL POUR LES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION ? 19

2.1. Le régime de responsabilités en matière de sites et sols pollués 19

2.1.1. Un cadre juridique qui impacte les processus de reconquête aux différentes échelles d'action publique 19

2.1.2. Un régime de responsabilité élargi et précisé 19

2.1.2.1. Les titulaires de l'obligation de remise en état : un régime élargi pour anticiper et réhabiliter les friches polluées 19

2.1.2.2. La hiérarchie des responsabilités en matière de réhabilitation des sites et sols pollués 23

2.2. Le rôle de l'État dans la diffusion de la connaissance en matière de sites et sols pollués 25

2.2.1. L'établissement des secteurs d'information sur les sols (SIS) 25

2.2.2. La publication d'une carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) 25

2.3. Friches à risque de pollution et planification territoriale : les clefs d'entrée dans les documents SCoT et PLU(i) 26

2.3.1. Les SCoT et PLU(i) : documents de planification stratégique 26

2.3.2. Les obligations d'information sur les sites et sols pollués dans les documents d'urbanisme 29

## PARTIE 2

### 1. LES CLÉS D'UN BON DIAGNOSTIC TERRITORIAL 32

1.1. Quelle définition d'une friche à risque de pollution dans mon territoire ? 32

1.1.1. Une diversité de critères à considérer 32

1.1.2. Une définition à contextualiser 33

1.2. Comprendre le territoire et ses enjeux pour servir le projet 34

1.3. Les bonnes pratiques et étapes de l'analyse à respecter 35

1.3.1. Les friches à risque de pollution : comment les inventorier ? 35

**FICHE 1 : RÉALISER UN INVENTAIRE PRÉLIMINAIRE DES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION OU POLLUÉES 38**

**FICHE 2 : CONSOLIDER LA BASE DE DONNÉES « FRICHE À RISQUE DE POLLUTION » 40**

1.3.2. Comment les caractériser et les qualifier ? 42

**FICHE 3 : IDENTIFIER LE RISQUE DE POLLUTION DES FRICHES 43**

1.3.3. Comment révéler l'intérêt territorial et hiérarchiser les friches à risque de pollution ? 47

**FICHE 4 : DÉTERMINER LE POTENTIEL DE MUTABILITÉ ET L'APTITUDE AU RENOUVELLEMENT URBAIN DES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION 49**

|                                                                                                                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>FICHE 5 : HIÉRARCHISER LES FRICHES SELON UNE ANALYSE MULTICRITÈRE</b> . . . . .                                                                           | <b>52</b>  |
| 1.3.4. Quels modes de représentation privilégier dans le diagnostic ? . . . . .                                                                              | <b>56</b>  |
| <b>FICHE 6 : RÉALISER UNE REPRÉSENTATION (GÉO)GRAPHIQUE DE L'INVENTAIRE</b> . . . . .                                                                        | <b>58</b>  |
| <b>2. QUELLE PLACE POUR LES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION DANS LES STRATÉGIES DES TERRITOIRES (PADD) ?</b> . . . . .                                         | <b>60</b>  |
| 2.1. Inscrire la reconquête des friches à risque de pollution dans le projet urbain du grand territoire. . . . .                                             | <b>60</b>  |
| 2.1.1. Donner un rôle stratégique à la reconquête des friches potentiellement polluées dans le projet urbain . . . . .                                       | <b>60</b>  |
| 2.1.2. Mobiliser les friches à risque de pollution comme ressource foncière de développement urbain . . . . .                                                | <b>62</b>  |
| 2.2. Définir le rôle de la reconquête des friches à risque de pollution dans la transition énergétique et écologique des territoires. . . . .                | <b>62</b>  |
| 2.3. Intégrer les pollutions existantes ou suspectées dans la stratégie globale de préservation de la qualité des ressources naturelles (sols/eau) . . . . . | <b>63</b>  |
| <b>3. QUELS LEVIERS ET DISPOSITIONS POUR ACCÉLÉRER LA RECONQUÊTE DES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION DANS LE SCOT (DOO) ?</b> . . . . .                        | <b>64</b>  |
| 3.1. Construire un SCoT facilitateur et accélérateur du processus de reconquête . . . . .                                                                    | <b>64</b>  |
| 3.1.1. Mobiliser tous les leviers liés à la consommation d'espace . . . . .                                                                                  | <b>64</b>  |
| 3.1.2. Anticiper la mise en place de stratégies foncières . . . . .                                                                                          | <b>66</b>  |
| 3.1.3. Mobiliser les leviers liés à la qualité de l'insertion urbaine et à la souplesse de programmation. . . . .                                            | <b>66</b>  |
| 3.1.4. Manier avec précaution les dispositions restrictives ou les conditionnalités préalables à l'urbanisation . . . . .                                    | <b>66</b>  |
| 3.2. Prévoir des mécanismes de compensation dans le cadre de la trajectoire « ZAN » . . . . .                                                                | <b>67</b>  |
| 3.3. Identifier des sites stratégiques assortis d'orientations territorialisées . . . . .                                                                    | <b>67</b>  |
| 3.4. Intégrer et réduire les risques liés aux pollutions . . . . .                                                                                           | <b>72</b>  |
| 3.4.1. S'assurer de la bonne identification des sites à risque de pollution dans les documents d'urbanisme locaux . . . . .                                  | <b>72</b>  |
| 3.4.2. Définir des usages et des conditions d'aménagement adaptés à la hiérarchisation des friches . . . . .                                                 | <b>73</b>  |
| 3.5. Introduire les outils et dispositifs de mise en œuvre . . . . .                                                                                         | <b>74</b>  |
| <b>4. QUELS LEVIERS POUR FACILITER ET ACCÉLÉRER LA RECONQUÊTE DES FRICHES POLLUÉES DANS LE PLU(i) ?</b> . . . . .                                            | <b>75</b>  |
| 4.1. Faciliter l'identification des sites et sols pollués . . . . .                                                                                          | <b>75</b>  |
| 4.2. Déterminer les usages des friches à reconvertir . . . . .                                                                                               | <b>75</b>  |
| 4.2.1. Des usages à définir : le choix des possibles . . . . .                                                                                               | <b>75</b>  |
| 4.2.2. Déterminer les usages au regard de la connaissance de la pollution . . . . .                                                                          | <b>76</b>  |
| <b>4.3. Déterminer les conditions d'aménagement des friches à reconvertir.</b> . . . . .                                                                     | <b>77</b>  |
| 4.3.1. Les OAP pour favoriser une planification de projet . . . . .                                                                                          | <b>77</b>  |
| 4.3.2. Adapter l'aménagement aux enjeux patrimoniaux du site . . . . .                                                                                       | <b>88</b>  |
| 4.3.2.1. Les leviers du règlement . . . . .                                                                                                                  | <b>88</b>  |
| 4.3.2.2. Les OAP patrimoniales . . . . .                                                                                                                     | <b>90</b>  |
| <b>4.4. Inscrire la reconquête des friches polluées dans la temporalité du PLU(i)</b> . . . . .                                                              | <b>91</b>  |
| <b>4.5. Définir une stratégie foncière pour accélérer la reconquête des friches polluées.</b> . . . . .                                                      | <b>92</b>  |
| <b>PARTIE 3</b>                                                                                                                                              |            |
| <b>1. ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION</b> . . . . .                                                                              | <b>96</b>  |
| 1.1. Animer, sensibiliser et accompagner les acteurs locaux . . . . .                                                                                        | <b>96</b>  |
| 1.1.1. Animer le territoire pour favoriser l'émergence des projets de reconversion . . . . .                                                                 | <b>96</b>  |
| 1.1.2. Produire des documents d'information et de sensibilisation aux enjeux et potentialités des sites. . . . .                                             | <b>96</b>  |
| 1.1.3. Communiquer ou produire des documents méthodologiques en faveur de la reconversion des friches d'activité, à risque de pollution . . . . .            | <b>98</b>  |
| 1.2. Concevoir et mettre en œuvre un dispositif de suivi évaluation . . . . .                                                                                | <b>100</b> |
| <b>2. RELAYER LES OBLIGATIONS D'INFORMATION ET DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES DE POLLUTION DANS LES PHASES (PRÉ)OPÉRATIONNELLES</b> . . . . .                | <b>101</b> |
| 2.1. Des obligations d'information pour la protection des tiers . . . . .                                                                                    | <b>101</b> |
| 2.1.1. Les obligations des collectivités locales . . . . .                                                                                                   | <b>101</b> |
| 2.1.2. Les obligations des autres parties-prenantes . . . . .                                                                                                | <b>101</b> |
| 2.2. La prise en compte de la pollution dans les projets de construction et de lotissement . . . . .                                                         | <b>103</b> |
| 2.2.1. La gestion de la pollution dans les terrains situés en SIS . . . . .                                                                                  | <b>103</b> |
| 2.2.2. La gestion de la pollution en cas de changement d'usage des terrains ayant accueilli une ICPE . . . . .                                               | <b>103</b> |
| <b>INDEX</b>                                                                                                                                                 |            |
| RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES . . . . .                                                                                                                        | <b>108</b> |
| SIGLES ET ACRONYMES SIGNIFICATION . . . . .                                                                                                                  | <b>110</b> |
| LES SCOT ÉTUDIÉS . . . . .                                                                                                                                   | <b>112</b> |
| LES PLU(i) ÉTUDIÉS . . . . .                                                                                                                                 | <b>112</b> |

# REMERCIEMENTS

## MEMBRES DU COMITÉ DE PILOTAGE

**Laurence BERTRAND** Syndicat Mixte du SCoT des Vosges Centrales  
**Laëtitia BOITHIAS** Département Urbanisme-Habitat / Cerema Territoires et ville  
**Lucien BOLLOTTE** LIFTI  
**Émilie BONNET-DERIVIERE** DGALN / DHUP / QV3  
**Ghislaine BORDES** Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales / DHUP / AD3  
**Claire BOURGEOIS** CERF Auvergne Rhône-Alpes  
**Tristan CAPRON** Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole  
**Laura CECCARELLI-LE GUEN** DS Avocats / LIFTI  
**Isabelle CHARRONDIÈRE** EPORA  
**Olivier COMPAGNET** Bureau de la planification urbaine et rurale (QV3) / DHUP / DGALN  
**Aurélien CORNET** Saint-Étienne Métropole  
**Ghislaine CORTEY** EPURES  
**Jean-Michel COSTE** DGALN / DHUP / QV5  
**Florence de MARIGNAN** AMO sur club PLU(i) / I-CARRE  
**Nicolas DELBOUILLE** ADUGA  
**Laurent DELFAUD** EPF Vendée  
**Sandrine DRETZ** DHUP / Bureau QV3  
**Aurélien DURAND** SCoT du Pays Saintonge Romane  
**Hélène FAUCHER** DGALN / DHUP / QV3  
**Nathalie FOURNEAU** AMF  
**Stella GASS** Fédération des SCoT  
**Aurélien GAY** DGPR / B3S  
**Jean-Paul GEORGES** DR AURA / ADEME  
**Emmanuel HEYRAUD** FRANCE URBAINE  
**Sami KAABOUC** DGPR / B3S  
**Marc KASZYNSKI** LIFTI  
**Arnaud LE MONTAGNER** AudéLor  
**Cécile LEGUERN** BRGM  
**Elsa LIMASSET** BRGM  
**Armelle LIVORY-MOSER** AudéLor  
**Pauline LUNARD** EPF NPDC  
**Thomas MARCHAL** DHUP / Bureau QV3  
**Anne-Laure MARECHAL** DATM / Conseil Régional AURA  
**Didier MARGOT** SFUSP / ADEME  
**Marina MIALHE** Direction du foncier / Bordeaux Métropole / LIFTI  
**Patrice PHILIPPE** SFUSP / ADEME  
**Benoit PONCELET** CAUE du nord  
**Cyril QUEFFEULOU** EPF Normandie  
**Emmanuel TEYS** DR Hauts de France / ADEME

## PARTICIPANTS AUX ATELIERS : MEMBRES DU COPIL & TERRITOIRES

**Laurence BERTRAND** Syndicat Mixte du SCoT des Vosges Centrales  
**Laëtitia BOITHIAS** Département Urbanisme-Habitat / Cerema Territoires et ville  
**Thomas BOUREAU** AUCAME  
**Ludivine COLLETTE** AUCAME  
**Laurent DELFAUD** EPF Vendée  
**Sandrine DRETZ** DHUP / Bureau QV3  
**Aurélien DURAND** SCoT du Pays Saintonge Romane  
**Béatrice GILET** SCOT Agglo Messine  
**Cécile LEGUERN** BRGM  
**Stéphane LEVEQUE** CEREMA  
**Elsa LIMASSET** BRGM  
**Thomas MARCHAL** DHUP / Bureau QV3  
**Cyril QUEFFEULOU** EPF Normandie  
**Élodie VIGNERON** PLU(i) Chateauroux Métropole

Cet ouvrage est disponible en ligne :  
[www.ademe.fr/mediatheque](http://www.ademe.fr/mediatheque)

|           |                                                                                                                                      |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>POURQUOI UN GUIDE MÉTHODOLOGIQUE « FRICHES À RISQUE DE POLLUTION &amp; PLANIFICATION » ?</b>                                      | <b>8</b>  |
| 1.1.      | L'ADEME est engagée depuis plus de 10 ans auprès des collectivités et des porteurs de projets de reconquête de friches industrielles | 8         |
| 1.2.      | Des territoires partout confrontés aux enjeux de limitation de l'étalement urbain et de réduction de l'artificialisation des sols    | 8         |
| 1.3.      | Un besoin de renforcement de la prise en compte des friches à risque de pollution dans le champ de la planification intercommunale   | 9         |
| <b>2.</b> | <b>LE GUIDE MODE D'EMPLOI</b>                                                                                                        | <b>10</b> |
| <b>3.</b> | <b>LES TERRITOIRES RESSOURCES DES « BONNES PRATIQUES »</b>                                                                           | <b>11</b> |
| 3.1.      | Une volonté de valoriser l'expérience de terrain                                                                                     | 11        |
| 3.2.      | La sélection et l'étude des territoires exemplaires                                                                                  | 11        |

# 1. POURQUOI UN GUIDE MÉTHODOLOGIQUE « FRICHES À RISQUE DE POLLUTION & PLANIFICATION » ?

## 1.1. L'ADEME EST ENGAGÉE DEPUIS PLUS DE 10 ANS AUPRÈS DES COLLECTIVITÉS ET DES PORTEURS DE PROJETS DE RECONQUÊTE DE FRICHES INDUSTRIELLES

Depuis plus de 10 ans, l'ADEME, Agence de la Transition Écologique, **apporte son expertise technique et un soutien financier aux collectivités locales et aux établissements publics de coopération intercommunale qui ambitionnent d'intégrer leurs friches industrielles et de services, à risque de pollution ou polluées, dans leurs démarches de planification territoriale et de projets urbains.**

Sur cette thématique, de prime abord sectorielle, l'ADEME a développé progressivement une méthodologie d'évaluation du gisement des friches potentiellement polluées (2010) puis a mené, de façon expérimentale, une évaluation du gisement à l'échelle nationale (2015). **Ces développements contribuent à mieux connaître ces friches à risque ou polluées, et à inciter les acteurs à s'en saisir dans leurs projets de reconversion.** L'Agence s'est intéressée également aux modalités (outils et méthodes) de prise en compte des risques de pollution des sols dans les projets urbains, sous forme d'aides à la décision (REFRINDd, outils d'optimisation de reconversion...) et de guides méthodologiques (Réussir la planification et l'aménagement durables, Les cahiers techniques de l'AEU2, Construire la ville sur elle-même, 2015).

Tous ces apports méthodologiques **répondent à la nécessité qui incombe aux collectivités d'informer les acteurs des risques de pollution des sols et d'intégrer les potentialités offertes** par ces fonciers dans leurs projets.

L'ADEME se voit aujourd'hui confier plus largement la mission d'accompagner les territoires dans la transition écologique. Dans le cadre de cette édition, l'ADEME poursuit son action d'accompagnement de la prise en compte des enjeux de renouvellement urbain (lutte contre l'étalement urbain, réduction de l'artificialisation des sols) par les collectivités.

## 1.2. DES TERRITOIRES PARTOUT CONFRONTÉS AUX ENJEUX DE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE RÉDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Depuis la loi SRU en 2003, renforcée par la loi Grenelle en 2010, la loi ALUR en 2014 et enfin, beaucoup plus récemment, la loi Climat & Résilience (20 juillet 2021), les territoires de planification sont des acteurs majeurs de la limitation de l'artificialisation des sols, des dynamiques de renouvellement urbain et de reconversion des espaces abandonnés au profit de nouvelles fonctions territoriales.

Chaque territoire de planification en France, qu'il soit à l'échelle communale ou intercommunale, doit démontrer qu'il a cherché à mobiliser tous les potentiels fonciers déjà artificialisés pour ses besoins de développement et d'aménagement du territoire avant de consommer des espaces agricoles ou naturels.

La loi Climat & Résilience introduit aujourd'hui une dimension supplémentaire relative à la préservation ou la restauration des sols vivants et de leurs fonctions écosystémiques.

**Ainsi, la reconquête des friches à risques de pollution concerne tous les territoires et pas uniquement ceux ayant un passé industriel marquant.**

### 1.3. UN BESOIN DE RENFORCEMENT DE LA PRISE EN COMPTE DES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION DANS LE CHAMP DE LA PLANIFICATION INTERCOMMUNALE

Les travaux conduits par l'ADEME jusqu'à très récemment ont mis en évidence la **faiblesse de la prise en compte des friches à risque de pollution dans les documents de planification**, malgré l'importance des enjeux de renouvellement urbain auxquels les territoires sont confrontés.

Or les SCoT sont des outils d'aménagement et d'anticipation sur des temps longs dans lesquels ces fonciers désaffectés, potentiellement réutilisables, reconvertis, transformables, devraient avoir toute leur place dans un contexte de plus en plus exigeant de maîtrise de l'utilisation de l'espace. Les PLU(i), de par leur dimension de projet urbain et leurs règles d'utilisation ou de droit des sols sont également des instruments essentiels pour **remettre les friches industrielles sur le « marché »** et favoriser leur reconquête.

Cependant, **cette ambition de reconquête des friches à risque de pollution nécessite des compétences spécifiques**, tant pour les caractériser que pour en déterminer le potentiel d'usage et ainsi réduire les incertitudes qui pèsent sur la faisabilité des projets qu'elles peuvent porter. Ce besoin de technicité et ces incertitudes sur les projets futurs constituent des freins majeurs à leur intégration dans les outils de planification.

“ **L'ADEME a pour ambition d'aider les territoires à requalifier leurs friches polluées.** ”

Aussi l'ADEME a souhaité proposer un **outil de sensibilisation, de transfert de compétences et de bonnes pratiques** pour encourager les territoires de SCoT et de PLU(i) à s'emparer de leur friches industrielles et à les intégrer pleinement dans leur stratégie d'aménagement.

Le Guide doit aussi permettre **d'ouvrir le champ des possibles et de démontrer la diversité des besoins et potentiels d'usage auxquels elles peuvent répondre** dans les territoires.

L'ambition de l'ADEME est d'aider les territoires à ne plus laisser leurs friches polluées ou à risque de pollution en friche : en apprenant à les connaître, en leur donnant une place stratégique dans les projets et en mobilisant les leviers pertinents dans les documents de planification pour accélérer leur reconquête.



## 2. LE GUIDE : MODE D'EMPLOI



**Le guide a été construit pour accompagner les auteurs de SCoT et de PLU(i) dans l'ensemble du processus d'élaboration des documents de planification.**

À chaque étape de la construction, il leur est proposé des références réglementaires, des outils méthodologiques, des pistes ou propositions de solutions, d'angles d'attaque, de règles, pour mieux intégrer la problématique des friches à risque de pollution dans leur document de planification.

**Le guide est construit en 3 parties** qui permettent d'alimenter la chronologie d'élaboration des documents : Une bonne compréhension des enjeux et du cadre légal, les outils et méthodes d'élaboration des documents pour poser le diagnostic, définir la stratégie et proposer les leviers réglementaires, et enfin un éclairage sur les outils d'accompagnement de la mise en œuvre des documents dans la durée.

[Un index est proposé à la fin du document.](#)

### PARTIE 1

## ENJEUX & CADRE LÉGAL

**1. CONTEXTE ET ENJEUX DE L'INTÉGRATION DES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION DANS LES STRATÉGIES DE GRANDS TERRITOIRES**

**2. QUEL CADRE LÉGAL POUR LES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION ?**

### PARTIE 2

## OUTILS & MÉTHODES D'ÉLABORATION DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

**1. LES CLÉS D'UN BON DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

**2. QUELLE PLACE POUR LES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION DANS LES STRATÉGIES DES TERRITOIRES (PADD) ?**

**3. QUELS LEVIERS ET DISPOSITIONS POUR ACCÉLÉRER LA RECONQUÊTE DES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION DANS LE SCOT (DOO) ?**

**4. QUELS LEVIERS POUR FACILITER ET ACCÉLÉRER LA RECONQUÊTE DES FRICHES POLLUÉES DANS LE PLU(i) ?**

### PARTIE 3

## METTRE EN ŒUVRE ET FAIRE VIVRE LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

**1. ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

**2. RELAYER LES OBLIGATIONS D'INFORMATION ET DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES DE POLLUTION DANS LES PHASES (PRÉ)OPÉRATIONNELLES**

# 3. LES TERRITOIRES RESSOURCES DES « BONNES PRATIQUES »

## 3.1. UNE VOLONTÉ DE VALORISER L'EXPÉRIENCE DE TERRAIN

L'ADEME a souhaité construire un document qui capitalise et valorise l'expérience des territoires, des praticiens et des acteurs de terrain, afin d'en faire bénéficier au plus grand nombre et ainsi conseiller les démarches de planification à engager au niveau national.

Avec l'appui des membres du COPIL et en s'appuyant sur les colloques, publications et manifestations sur le sujet, 19 SCoT et 9 PLU(i) ont été présélectionnés comme potentiellement intéressants pour alimenter le retour d'expériences en matière d'intégration des friches à risques de pollution dans la planification intercommunale.

Les référents de SCoT/ PLU(i) et membres du COPIL ont également contribué à la réflexion en participant aux ateliers organisés dans le cadre de la mission.



## 3.2. LA SÉLECTION ET L'ÉTUDE DES TERRITOIRES EXEMPLAIRES

Parmi les 28 documents identifiés au départ, 10 ont été sélectionnés comme exemplaires en collaboration avec les membres du COPIL (recommandations) et sur la base de critères liés à la fois à qualité de la démarche d'élaboration et au contenu des pièces.

Cette sélection répond à la demande du COPIL d'offrir une diversité de territoires en termes de taille, de problématiques et également d'ingénierie.

### 3.2.1. La méthode de sélection des territoires

Au stade de la sélection, l'appréciation du potentiel caractère exemplaire a été étudié sous deux angles principaux :

- » Quels territoires ont mené une réflexion exemplaire dans leur manière d'intégrer la problématique dans la démarche de planification ?
- » Quel niveau d'intégration de la problématique dans la planification (récurrence) et caractère innovant de cette intégration (écriture sur-mesure, originalité, etc) ? L'appréciation a été réalisée sous l'angle de la prise en compte des pollutions et des nuisances mais également en termes d'optimisation du potentiel de reconversion, par exemple.

### 3.2.2. Les territoires et démarches de planification étudiés

L'ensemble des pièces des 10 documents de planification exemplaires a été étudié et les chefs de projet ont été interviewés afin d'en retirer les bonnes pratiques et retours d'expérience.

Des bonnes pratiques issues des documents de planification des autres territoires étudiés ont également été introduites dans le Guide afin d'apporter des éclairages complémentaires.

## LES 10 TERRITOIRES « EXEMPLAIRES »



SCoT Agglomération Messine - Grand Est (57)  
Révision approuvée en 2021 (initial 2014)



Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (14)  
Modifié en 2017 et 2019 (initial 2016)



SCoT Grand Amiénois - Hauts de France (80)  
Approuvé en 2012 - Modification simplifiée en 2017



PLU(i) d'Orne Lorraine Confluences - Grand Est (54)  
Projet arrêté 2019 - Calendrier d'approbation à préciser



SCoT Grand Douaisis - Hauts de France (59)  
Révision approuvée en Déc. 2019 (initial 2007)



PLU(i) du Val de Somme - Hauts de France (80)  
Projet arrêté 2019 - Approuvé le 5 mars 2020



SCoT Rhin Vignoble Grand Ballon - Grand Est (68)  
Approuvé en 2016, évolution du périmètre

## LES AUTRES TERRITOIRES CITÉS DANS LE GUIDE



SCoT Val de Rosselle - Grand Est (57)  
Révision approuvée en 2020 (initial 2012)



SCoT Métropole européenne de Lille  
Hauts de France (59) - Approuvé en 2017



PLU(i) de la Communauté d'Agglomération de Blois  
Centre Val de Loire (41) - PADD débattu en 2018 -  
Approbation prévue à l'été 2022



SCoT Vosges Centrales - Grand Est (88)  
2<sup>de</sup> révision approuvée le 6 juillet 2021 (initial 2007)



PLU(i) de Châteauroux Métropole  
Centre Val de Loire (36) - Approuvé en 2020



PLU(i) Guingamp Paimpol Agglomération  
Bretagne (22) - En cours, approbation prévue en 2021

# ENJEUX & CADRE LÉGAL



|           |                                                                                                                                    |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>CONTEXTE ET ENJEUX DE L'INTÉGRATION DES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION DANS LES STRATÉGIES DE GRANDS TERRITOIRES</b>             | <b>14</b> |
| 1.1.      | Panorama des enjeux au niveau national                                                                                             | 14        |
| 1.2.      | Mieux appréhender la diversité des potentiels d'usages et des bénéfices associés à la reconquête des friches à risque de pollution | 17        |
| 1.3.      | Quels acteurs impliqués dans le processus de reconquête des friches dans les territoires ?                                         | 18        |
| <b>2.</b> | <b>QUEL CADRE LÉGAL POUR LES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION ?</b>                                                                   | <b>19</b> |
| 2.1.      | Le régime de responsabilités en matière de sites et sols pollués                                                                   | 19        |
| 2.2.      | Le rôle de l'État dans la diffusion de la connaissance en matière de sites et sols pollués                                         | 25        |
| 2.3.      | Friches à risque de pollution et planification territoriale : les clefs d'entrée dans les documents SCoT et PLU(i)                 | 26        |

# 1. CONTEXTE ET ENJEUX DE L'INTÉGRATION DES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION DANS LES STRATÉGIES DE GRANDS TERRITOIRES

## 1.1. PANORAMA DES ENJEUX AU NIVEAU NATIONAL

### 1.1.1. Une friche à risque de pollution, qu'est-ce que c'est ?

#### → Un objet aux multiples définitions

Il existe plusieurs définitions de la « friche à risque de pollution », bien qu'aucune ne fasse à l'heure actuelle consensus et sans qu'aucune ne soit juridique. L'absence de définition juridique « à risque de pollution » permet aux acteurs locaux d'adapter cette définition en fonction de leurs besoins propres. Ceci apporte une souplesse bénéfique permettant de s'adapter aux spécificités des territoires.

#### **i** CF. PARTIE 2, PAGE 32

Les clés d'un bon diagnostic / contextualisation de la définition.

### 1.1.2. Des chiffres encore imprécis mais un nombre de sites très important

Extrait du Rapport d'information n°3811 de la Mission d'information commune de l'Assemblée nationale sur la revalorisation des friches industrielles, commerciales et administrative - Janvier 2021 :

« Nous connaissons encore mal le nombre de friches que compte notre pays et l'espace qu'elles occupent sur le territoire national. Le ministère de la Transition écologique estime à 2400 le nombre de friches industrielles, quand d'autres acteurs avancent des chiffres bien plus élevés (de 4000 à 10000 sites pourraient alors être concernés, pour une surface totale comprise entre 90000 et 150000 hectares). Quoi qu'il en soit, le nombre demeure conséquent. »

La loi Climat et résilience apporte une définition officielle aux friches dans le Code de l'urbanisme sans préciser le caractère « à risque de pollution ». Le nouvel article L.111-26, qui doit être inséré dans le Code de l'urbanisme, définit une friche comme étant « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et, dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans une intervention préalable ».

## LES DÉFINITIONS DONNÉES

### PAR LES RÉSEAUX D'ACTEURS ET INSTITUTIONNELS

#### Définition adaptée de celle proposée par le réseau européen CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network)

Une friche à risque de pollution est un site qui a été marqué par son utilisation passée ; est actuellement abandonné ou sous-utilisé ; peut avoir des problèmes de contamination réels ou perçus ; et nécessite une intervention pour retrouver un usage bénéfique.

#### Direction Départementale des territoires (DDT 08) Observatoire des friches des Ardennes

La définition d'une friche est souvent vague. Le terme désigne un site dont l'activité, démarrée il y a plus de 10 ans, a cessé il y a plus d'un an, et qui est aujourd'hui inoccupé ou partiellement occupé. Ce site représente un enjeu par sa taille, son patrimoine ou ses risques, et demande un investissement certain pour être réutilisé. De cette définition sont donc exclus les logements ou petits commerces de centre-ville.



### 1.1.3. Une grande diversité d'enjeux s'inscrivant dans les objectifs généraux de l'action des collectivités

Il convient d'élargir le spectre des enjeux liés à la problématique des friches à risque de pollution. En effet, les enjeux liés à la reconversion, à la réhabilitation des sites ou la requalification des friches urbaines polluées s'inscrivent dans les objectifs généraux de l'action des collectivités ([cf. Cadre légal page suivante](#)).

**Ainsi, la démarche d'intégration des friches potentiellement polluées dans les stratégies des territoires concerne plus largement la mise en œuvre d'une diversité de politiques publiques visant les objectifs suivants :**

- » le renouvellement urbain, la restructuration des espaces urbanisés et la lutte contre l'étalement urbain ;
- » l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- » la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- » la sécurité et la salubrité publiques ;
- » la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- » la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles.

#### Institut d'Urbanisme d'Ile de France (IAU IDF)

Espace délaissé ou à l'abandon depuis plus d'un an à la suite de son arrêt d'activité. Un terrain supérieur à 5000 m<sup>2</sup>, dont la nature et l'état peuvent être très variés, suivant l'activité qui s'y est exercée et la dégradation des bâtiments présents sur le site.

#### Groupe de travail national « Réhabilitation des friches » (juillet 2019), Inventaire national des friches Co-présidence LIFTI et AMF

Bien ou droit immobilier, bâti ou non-bâti, quels que soient son affectation ou son usage, dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permettent pas un réemploi sans une intervention préalable.

## MÉMENTO

LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE L'ACTION DES COLLECTIVITÉS  
DANS LE DOMAINE DE L'URBANISME**Art. L101-2 du Code de l'urbanisme**

**« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :**

**1° L'équilibre entre ;**

**a)** Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

**b)** Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

**c)** Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

**d)** La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

**e)** Les besoins en matière de mobilité ;

**2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**

**3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;**

**4° La sécurité et la salubrité publiques ;**

**5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;**

**6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;**

**6° bis** La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

**7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;**

**8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »**

## 1.2. MIEUX APPRÉHENDER LA DIVERSITÉ DES POTENTIELS D'USAGES ET DES BÉNÉFICES ASSOCIÉS À LA RECONQUÊTE DES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION

Les usages potentiels de friches requalifiées nécessitent d'être identifiés, recensés et diffusés aux collectivités afin d'élargir le champ des possibles.

Les sites à passifs environnementaux sont remobilisés, la plupart du temps, pour des usages liés aux développements démographiques et économiques (projets d'habitats, d'entreprises ou d'équipements). **Il est possible d'envisager d'autres usages pour les friches industrielles comme la production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque) ou de biomasse, la réalisation de zones de compensation écologique ou de bassins de biodiversité...**

Ces usages potentiels sont à étudier en fonction des contextes et des projets ainsi que des trajectoires des territoires (historique, économique, paysager...).

Pour ces usages à envisager, quels que soient les bénéfices projetés, il est essentiel d'appréhender les risques liés aux pollutions, de réduire les incertitudes afin de les intégrer dans le projet de leur requalification. Les risques financiers sont une composante importante et un frein à leur recyclage.

**Néanmoins, il convient d'avoir une approche plus globale des coûts pour les territoires et de mettre également en avant les bénéfices de la reconversion des friches :**

- » **Gains économiques** : activité économique et fiscalité locales, gains de fonciers et de capacité d'accueil d'activité en contexte « ZAN », coûts évités...
- » **Gains sociétaux** : amélioration de la qualité de vie, disparition des points noirs, reconquête du territoire, emploi...
- » **Gains environnementaux** : gestion des pollutions, gains sanitaires, recherche d'autonomie énergétique, biodiversité et Trame verte et bleue...

Les bénéfices nets socio-économiques et environnementaux (BNSEE) méritent d'être mieux pris en compte par les collectivités et intégrés dans la réflexion stratégique.

Ainsi, les territoires doivent s'interroger sur ce qui permet de mieux appréhender les potentiels d'usages, de construire une stratégie globale, de répondre aux besoins pour l'avenir.



### 1.3. QUELS ACTEURS IMPLIQUÉS DANS LE PROCESSUS DE RECONQUÊTE DES FRICHES DANS LES TERRITOIRES ?

#### 1.3.1. Le jeu des acteurs

Le « jeu » des acteurs impliqués dans le processus de reconquête des friches polluées comprend deux grandes familles d'intervenants :

» **Les acteurs de la planification stratégique territoriale et leurs partenaires, qui sont les cibles de ce Guide.** Ce sont les acteurs de la revalorisation stratégique des fonciers abandonnés ou dégradés par le biais de leur inscription dans les documents de planification et dans leurs projets de territoire.

» **Les acteurs de la reconversion opérationnelle.** Ces intervenants vont transformer les droits des sols envisagés en usages réels, en bénéfices pour le territoire. De nombreux ouvrages méthodologiques existent déjà pour les guider ([cf. Partie 3](#)).

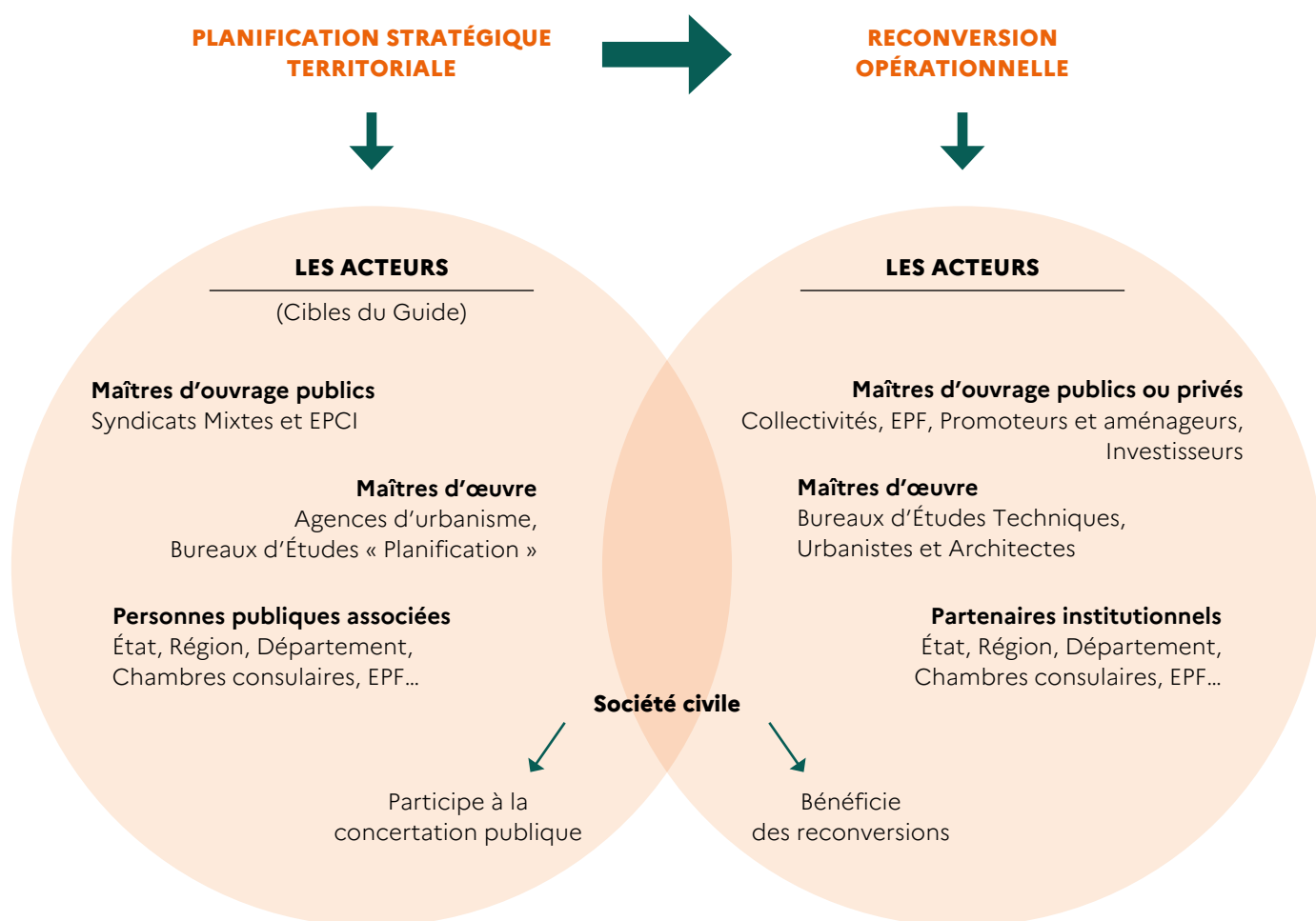


Figure 1 : L'écosystème des acteurs

## 2. QUEL CADRE LÉGAL POUR LES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION ?

Tenant compte des potentiels offerts par les friches urbaines au regard du renforcement des objectifs de réinvestissement urbain et de sobriété foncière, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR) cherche à systématiser la dépollution et le réemploi des sites et sols pollués.

**À cet effet, elle établit un cadre juridique précis et étendu sur les responsabilités en matière de remise en état des sites et sols pollués et développe, à certains égards, des outils d'anticipation de la formation de friches. Elle renforce par ailleurs le régime d'information des tiers et les obligations de prise en compte des sols pollués aux différents stades du projet urbain.**

**Dans le cadre du présent Guide méthodologique, le champ du droit des sols et sites pollués nécessite d'être exposé :**

- » pour appréhender les implications du processus de dépollution (temporalité, intervenants, ...) dans les choix stratégiques des documents de planification ;
- » pour connaître les obligations, leviers et ressources permettant d'identifier les friches urbaines polluées et de favoriser leur réinvestissement.

### 2.1. LE RÉGIME DE RESPONSABILITÉS EN MATIÈRE DE SITES ET SOLS POLLUÉS

#### 2.1.1. Un cadre juridique qui impacte les processus de reconquête aux différentes échelles d'action publique

La Loi ALUR marque une avancée fondamentale dans la construction d'un droit des sites et sols pollués. Avant son entrée en vigueur, la législation sur les sites et sols pollués s'appréhendait essentiellement à travers le droit des déchets et le régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Faisant suite à la Loi Grenelle II<sup>1</sup>, l'ordonnance n°2010-1579 du 17 décembre 2010<sup>2</sup> a marqué une première étape en insérant dans le Code de l'environnement un **chapitre dédié aux sites et sols pollués**. Elle instituait le régime d'exécution d'office au terme duquel « en cas de pollution des sols ou de risque de pollution des sols, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable. »

*(Ancien article L555-1 du Code de l'environnement)*

Une première base du droit des sites et sols pollués était jetée mais les contours flous de la notion de « responsable » des travaux de réhabilitation des sites et sols pollués donna matière à de nombreuses jurisprudences, nécessitant une nouvelle intervention législative.

#### 2.1.2. Un régime de responsabilité élargi et précisé

La Loi ALUR clarifie le régime de la responsabilité en matière de sites et sols pollués, faisant le lien avec le régime ICPE et la police des déchets. Le nouvel article L556-3 du Code de l'environnement définit ainsi un régime juridique de responsabilités hiérarchisé en matière de remise en état des sites et sols pollués, qui s'accompagne d'un élargissement de l'éventail des personnes susceptibles de procéder aux opérations de réhabilitation de sites et sols pollués.

##### 2.1.2.1. Les titulaires de l'obligation de remise en état : un régime élargi pour anticiper et réhabiliter les friches polluées

Afin d'optimiser la dépollution, la Loi ALUR a élargi le spectre des titulaires de l'obligation de remise en état des sites et sols pollués, en l'ouvrant à des opérateurs intéressés par le réinvestissement de ces sites et bénéficiant de capacités financières et techniques adéquates pour conduire les opérations de dépollution.

<sup>1</sup> Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

<sup>2</sup> Ordonnance n°2010-1579 du 17 décembre 2010 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine des déchets.



### → Le tiers demandeur

La Loi ALUR est venue enrichir la législation relative aux ICPE en consacrant le mécanisme du tiers demandeur (ou tiers intéressé). **L'objectif est de favoriser et d'accélérer le réemploi des sites ICPE mis à l'arrêt définitif et d'anticiper la constitution de friches**, en permettant à des opérateurs spécialisés, publics ou privés, souhaitant investir le terrain pour un nouvel usage, de se substituer à l'exploitant pour la prise en charge des travaux de réhabilitation. Le tiers demandeur doit alors disposer de capacités techniques suffisantes et de garanties financières couvrant la réalisation des travaux de réhabilitation pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage défini. Ce mécanisme permet aussi, dans la majorité des cas, de réaliser des économies sur la gestion des pollutions présentes en anticipant les solutions techniques adaptées à l'usage définitif.

Le tiers demandeur peut ne se substituer que sur une partie du terrain, le dernier exploitant restant débiteur de l'obligation de remise en état de la partie restante.

“ *Le tiers demandeur peut se substituer à l'exploitant d'une ICPE mise à l'arrêt définitif pour la prise en charge des travaux de réhabilitation en fonction du nouvel usage envisagé.* ”



## MÉMENTO

### LE MÉCANISME DU TIERS DEMANDEUR

#### Art. L512-21 du Code de l'environnement

**« Lors de la mise à l'arrêté définitif d'une installation classée pour la protection de l'environnement ou postérieurement à cette dernière, un tiers intéressé peut demander au représentant de l'État dans le département de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné. »**

Le mécanisme de substitution du tiers demandeur répond à un formalisme précisé aux articles R512-76 à R512-81 du Code de l'environnement.

Le tiers intéressé doit se soumettre à une procédure de consultation préalable. Il doit en effet recueillir l'accord du dernier exploitant sur l'usage projeté.

Lorsque l'usage projeté est différent de l'usage défini dans l'arrêté d'autorisation ou d'enregistrement ou à celui déterminé en application des articles L512-6-1, L512-7-6 ou L512-12-1, le tiers intéressé recueille également l'accord du Maire ou du Président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme afin de s'assurer de la compatibilité du document d'urbanisme avec l'usage projeté et, s'il ne s'agit pas du dernier exploitant, celui du propriétaire du terrain sur lequel est située l'installation. En l'absence de réponse dans un délai de trois mois suivant la réception de la proposition, leur avis est réputé favorable.

Le tiers demandeur informe les personnes consultées d'un accord ou d'un désaccord sur le ou les types d'usage futur du site.

Le tiers demandeur adresse alors au préfet une demande d'accord préalable mentionnant les types d'usages futurs envisagés, l'étendue du transfert des obligations de réhabilitation et, le cas échéant, de surveillance ainsi que le ou les accords susvisés.

Au vu de la proposition du tiers demandeur, des documents d'urbanisme en vigueur ou projetés au moment où le tiers demandeur dépose sa demande et de l'utilisation des terrains situés au voisinage du site, le préfet détermine le ou les types d'usage futur du site. Il fixe le délai dans lequel le dossier de substitution doit lui être adressé par le tiers demandeur. Ce ou ces types d'usages sont notifiés au tiers demandeur, au dernier exploitant, au Maire ou au Président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme et au propriétaire du terrain. Le silence gardé par le préfet pendant plus de deux mois après réception du dossier vaut rejet de la demande préalable.

Après accord du préfet, le tiers demandeur établit un dossier de substitution dont le contenu est précisé à l'article R512-78 du Code de l'environnement. L'objet est de définir la nature des travaux de réhabilitation au regard de l'usage projeté ainsi que les garanties financières. Le préfet dispose alors de quatre mois pour prendre un arrêté autorisant la substitution, qui précise les travaux à réaliser, le délai de réalisation, le montant et la durée des garanties financières.

En cas de défaillance du tiers demandeur et de l'impossibilité de mettre en œuvre les garanties financières, le dernier exploitant restera le débiteur de l'obligation de réhabilitation du site.

Toutefois, récemment, la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (loi ASAP), a introduit la possibilité pour un autre tiers intéressé de se substituer au tiers demandeur, avec l'accord de celui-ci et de l'exploitant. Il s'agit d'un mécanisme supplémentaire dans la recherche d'optimisation de la réhabilitation et de réemploi des sites et sols pollués.

Le tiers intéressé adresse alors une demande au préfet, qui s'assure que l'usage prévu est identique à celui sur lequel il s'est préalablement prononcé. Dans cette hypothèse, seules les capacités techniques et les garanties financières sont vérifiées en vue de prendre une nouvelle décision. Si l'usage est différent, l'ensemble de la procédure doit être mis en œuvre.

Afin d'optimiser la réhabilitation et la reconversion des sites dits « orphelins », l'article R512-79 du Code de l'environnement ouvre le mécanisme de tiers demandeur aux cas où l'ICPE n'a plus d'exploitant connu. La procédure est sensiblement analogue à celle visée plus haut, le tiers demandeur devant recueillir l'accord préalable du maire ou du président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme et du propriétaire du terrain concernant l'usage projeté.

**Le mécanisme du tiers demandeur implique une anticipation ou une faculté d'adaptation des documents de planification au regard du nouvel usage projeté. Il offre une faisabilité foncière et opérationnelle dans la reconversion de sites industriels à risque de pollution, qui peut être déterminante dans les politiques de planification territoriale mais qui nécessite également un positionnement stratégique de la collectivité sur l'usage projeté. La procédure de consultation préalable est donc une étape fondamentale.**

#### → Le maître d'ouvrage à l'initiative d'un changement d'usage d'un site ICPE réhabilité

En prise directe avec le chapitre relatif aux sites et sols pollués du Code de l'environnement, la Loi ALUR établit un cadre juridique pour la gestion de la pollution des sols lorsqu'un opérateur envisage un changement d'usage de terrains ayant accueilli une ICPE mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée au regard de l'usage de référence.

#### **Art. L556-1 du Code de l'environnement**

« Sans préjudice des articles L512-6-1, L512-7-6 et L512-12-1, sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues par ces mêmes articles, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté. »



L'objectif est de mettre à la charge du maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage les mesures de gestion de la pollution des sols afin d'**assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.**

Ces mesures de gestion de la pollution sont définies en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts, des inconvénients et avantages des mesures envisagées. Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette prise en compte par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués.

Le cas échéant, s'il demeure une pollution résiduelle sur le terrain concerné compatible avec les nouveaux usages, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage en informe le propriétaire et le préfet qui peut, dès lors, créer sur le terrain concerné un secteur d'information sur les sols (SIS) - [cf. Partie 1 : Chapitre 2.2.1.](#)

Si le Code de l'environnement ne prévoit pas explicitement de procédure de concertation avec la collectivité contrairement au dispositif du tiers demandeur, **le changement d'usage ultérieur d'un site ICPE réhabilité nécessite de la même façon de s'inscrire dans des choix stratégiques en matière de planification territoriale.**



## → Le régime de l'exécution d'office

Institué par l'ordonnance n° 2010-1579 du 17 décembre 2010, le régime de l'exécution d'office en cas de défaillance du responsable pour la remise en état des sites et sols pollués existait préalablement à la Loi ALUR. Celle-ci vient réformer le régime désormais codifié à l'article L556-3 du Code de l'environnement dans les termes suivants :

### Art. L556-3 I du Code de l'environnement

« En cas de pollution des sols ou de risques de pollution des sols présentant des risques pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques et l'environnement au regard de l'usage pris en compte, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable. L'exécution des travaux ordonnés d'office peut être confiée par le ministre chargé de l'environnement et par le ministre chargé de l'urbanisme à un établissement public foncier ou, en l'absence d'un tel établissement, à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. L'autorité titulaire du pouvoir de police peut également obliger le responsable à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Les sommes peuvent, le cas échéant, être utilisées pour régler les dépenses entraînées par l'exécution d'office. Lorsqu'un établissement public foncier ou l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie intervient pour exécuter des travaux ordonnés d'office, les sommes consignées lui sont réservées à sa demande.

Lorsque, en raison de la disparition ou de l'insolvabilité de l'exploitant du site pollué ou du responsable de la pollution, la mise en œuvre des dispositions du premier alinéa du présent I n'a pas permis d'obtenir la réhabilitation du site pollué, l'État peut, avec le concours financier éventuel des collectivités territoriales, confier cette réhabilitation à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

Les travaux mentionnés au quatrième alinéa du présent I et, le cas échéant, l'acquisition des immeubles peuvent être déclarés d'utilité publique à la demande de l'État. La déclaration d'utilité publique est prononcée après consultation des collectivités territoriales intéressées et enquête publique menée dans les formes prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Lorsque l'une des collectivités territoriales intéressées, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête a émis un avis défavorable, la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'écologie et du ministre chargé de l'urbanisme. »

La Loi ALUR est venue élargir le champ des organismes susceptibles d'être chargés de l'exécution des travaux d'office : l'Établissement public foncier (EPF) devient l'organisme de référence, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) n'intervenant qu'en l'absence d'un tel établissement ou en cas de défaillance du responsable.

**Le régime d'exécution d'office constitue une mesure de police administrative (Préfet) qui peut enclencher un processus de réinvestissement de friche polluée par la collectivité et ainsi relayer un positionnement stratégique en matière de planification territoriale. Toutefois, il est nécessaire de bien évaluer au préalable la temporalité et, le cas échéant, le coût financier du recours à ce dispositif dans la définition des orientations stratégiques des documents de planification.**

### 2.1.2.2. La hiérarchie des responsabilités en matière de réhabilitation des sites et sols pollués

Par l'institution d'une hiérarchie des responsabilités, la Loi ALUR est venue pallier les incertitudes du régime antérieur sur l'identification du « responsable » susceptible d'être mis en demeure par l'autorité titulaire du pouvoir de police.

L'article L556-3 II du Code de l'environnement établit ainsi une hiérarchisation des responsabilités en matière de sites et sols pollués avec pour objectif de **faciliter, pour l'autorité titulaire du pouvoir de police, l'identification de la personne débitrice de l'obligation de remise en état, selon un ordre de priorité déterminé.**

## → Le responsable à titre principal

L'identification de la personne responsable à titre principal diffère selon l'origine de la pollution.

» **Lorsque la pollution a pour origine une ICPE<sup>3</sup>** : la personne responsable à titre principal est **le dernier exploitant de l'installation** à l'origine de la pollution des sols ou, le cas échéant, **le tiers demandeur ou le maître d'ouvrage à l'initiative d'un changement d'usage**, chacun pour ses obligations respectives.

» **Lorsque la pollution a une autre origine** : la personne responsable à titre principal est **le producteur des déchets** qui a contribué à l'origine de la pollution des sols ou le détenteur des déchets dont la faute y a contribué. À cet égard, la Loi ALUR opère un rapprochement avec le régime général de la police des déchets codifié à l'article L541-2 du Code de l'environnement.

Dès lors que le responsable à titre principal ne peut être identifié, une responsabilité à titre subsidiaire doit être recherchée.

<sup>3</sup> ou une installation nucléaire de base (INB) ou une activité professionnelle engageant la responsabilité sans faute de l'exploitant sur le fondement de la responsabilité environnementale au titre de l'article L165-2 du Code de l'environnement.

→ Le responsable à titre subsidiaire

À titre subsidiaire, le responsable est **le propriétaire de l’assise foncière des sols pollués par une activité ou des déchets à l’origine de la pollution**, s’il est démontré qu’il a fait preuve de négligence ou qu’il n’est pas étranger à cette pollution.

**Le propriétaire du terrain n’est pas, en cette seule qualité, débiteur de l’obligation de remise en état du site. Sa responsabilité ne peut être engagée que pour faute. La Loi ALUR consacre ainsi le principe de responsabilité pour faute du propriétaire déjà utilisé par le juge administratif.**

| HIÉRARCHIE DES RESPONSABILITÉS EN MATIÈRE DE SITES ET SOLS POLLUÉS               |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Article L556-3 II du Code de l'environnement issu de la Loi ALUR du 24 mars 2014 |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                             |
| Ordre de priorité                                                                | Pollution ayant pour origine une ICPE, une INB ou une activité mentionnée à l'article L165-2 CE                                                                                                                                       | Pollution ayant une autre origine                                                           |
| À titre principal                                                                | Le dernier exploitant de l'installation à l'origine de la pollution des sols<br><b>ou</b>                                                                                                                                             | Le producteur des déchets qui a contribué à l'origine de la pollution des sols<br><b>ou</b> |
|                                                                                  | Le tiers demandeur mentionné à l'article L521-21<br><b>ou</b>                                                                                                                                                                         | Le détenteur des déchets dont la faute y a contribué                                        |
|                                                                                  | Le maître d'ouvrage à l'initiative d'un changement d'usage mentionné à l'article L556-1                                                                                                                                               |                                                                                             |
| À titre subsidiaire en l'absence de responsable à titre principal                | Le propriétaire de l'assise foncière des sols pollués par une activité ou des déchets, s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution<br><br>(régime de responsabilité pour faute) |                                                                                             |



## 2.2. LE RÔLE DE L'ÉTAT DANS LA DIFFUSION DE LA CONNAISSANCE EN MATIÈRE DE SITES ET SOLS POLLUÉS

La réforme du droit des sites et sols pollués initiée par la Loi ALUR avec l'établissement des responsabilités se prolonge par **un renforcement des obligations en matière d'information sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués**. L'objectif est d'optimiser la diffusion de l'information sur les sites à risque de pollution le plus en amont possible de la phase opérationnelle, pour une meilleure prise en compte du risque dans les projets d'aménagement et de construction.

L'article L125-6 du Code de l'environnement crée deux obligations incombant à l'État en matière d'information sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués : l'élaboration des secteurs d'information sur les sols (SIS) et la publication d'une carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS).

### 2.2.1. L'établissement des secteurs d'information sur les sols (SIS)

#### Art. L125-6 I du Code de l'environnement

« L'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement »

**Les secteurs d'information sur les sols (SIS) sont des documents élaborés et arrêtés par le préfet de département, à l'échelle de chaque commune et révisés annuellement, ayant pour objet d'assurer l'information sur un site pollué, pour autant que l'État a connaissance de la pollution.**

La principale source de données pour l'élaboration des SIS est la base de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués mais les SIS ne recensent que les terrains présentant une pollution avérée. Ils excluent par ailleurs, au titre de l'article R125-43 du Code de l'environnement :

- » les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en exploitation ;
- » les terrains pour lesquels les risques liés à la pollution sont déjà gérés par des dispositions d'urbanisme (servitudes d'utilité publique) ;
- » les installations nucléaires de basse (INB) ;
- » les terrains à pollution pyrotechniques et engins de guerre.

Les SIS n'ont pas de caractère exhaustif. Ils impliquent la connaissance d'une pollution avérée. **À cet effet, préalablement à la création ou à la révision des SIS, un processus de concertation avec les collectivités locales, d'information des propriétaires fonciers et de participation du public est mis en œuvre<sup>4</sup>**. L'élaboration des SIS constitue ainsi un processus itératif au sein duquel les collectivités locales contribuent pleinement à enrichir la connaissance de l'État en fonction de leurs connaissances de terrain.

Sur la forme, les SIS comprennent, pour chaque secteur, une note présentant les informations détenues par l'État sur la pollution des sols ainsi qu'un ou plusieurs document(s) graphique(s), à l'échelle cadastrale, délimitant le secteur d'information sur les sols. Une fois arrêtés par le préfet, les SIS sont notifiés aux maires ou aux présidents des EPCI compétents en matière d'urbanisme et reportés sur un système d'information géographique.

La création des SIS produit une série d'effets juridiques destinés à assurer la diffusion de l'information aux différents stades amont des projets d'aménagement et de construction :

- » Obligation d'information dans les plans locaux d'urbanisme d'une part ([cf. Partie 1 : Chapitre 2.3.2.](#)), dans les certificats d'urbanisme (et préalablement à la vente ou à la location d'un terrain) d'autre part ([cf. Partie 3 : Chapitre 2.](#)).
- » Obligation de prise en compte dans la conception des projets à travers des études de sols ([cf. Partie 3 : Chapitre 2.2.1.](#)).

### 2.2.2. La publication d'une carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS)

#### Art. L125-6 IV du Code de l'environnement

« L'État publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. »

La Loi ALUR fait **obligation à l'État de reporter, dans un système d'information géographique ouvert au public, les sites répertoriés dans la base de données BASIAS sur les sites industriels et d'activités de services anciens**. Les inventaires historiques urbains peuvent également être mobilisés pour alimenter la base de données.

<sup>4</sup> Cf. « Guide méthodologique à l'attention des collectivités relatif aux secteurs d'information sur les sols (SIS) et à la carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) » - Ministère de la Transition énergétique - Direction générale de la prévention des risques - Avril 2018.

La base de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution sur les terrains concernés. Elle a vocation à conserver la mémoire des anciens sites industriels et d'activités de services pour fournir des informations aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement. Les effets juridiques en termes d'obligation d'information attachés à la désignation d'un site au titre de la CASIAS sont donc limités à leur mention dans les certificats d'urbanisme. (cf. [Partie 3 : Chapitre 2.1.1.](#))

Cette base de données, malgré ses limites (risque de caducité des données), constitue l'une des sources d'information pour la réalisation de l'inventaire des friches industrielles et de services dans les documents de planification (cf. [Partie 2 : Fiche outil N°1](#)).

## 2.3. FRICHES À RISQUE DE POLLUTION ET PLANIFICATION TERRITORIALE : LES CLEFS D'ENTRÉE DANS LES DOCUMENTS SCOT ET PLU(i)

### 2.3.1. Les SCoT et PLU(i) : documents de planification stratégique

#### → Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) : définition générale

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est **un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique à long terme, à l'échelle d'une ou plusieurs intercommunalités**. Établi par les élus locaux dans le respect des objectifs du développement durable, le SCoT formalise un projet de territoire prospectif et stratégique pour l'organisation spatiale de son territoire, la consommation d'espaces et la mise en œuvre des politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de transports, de développement économique, commercial, touristique et culturel et de préservation de l'environnement, des espaces agricoles et naturels et des paysages.

Le SCoT est composé d'un rapport de présentation intégrant un **diagnostic territorial**, d'un **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** définissant les orientations stratégiques du projet de territoire et d'un **document d'orientation et d'objectifs (DOO)** doté d'une portée normative en ce qu'il est habilité à édicter des prescriptions dans l'ensemble des thématiques qui lui incombent : gestion économe de l'espace, protection d'espaces naturels, agricoles et urbains, habitat, transports et déplacements, équipement commercial et artisanal, qualité urbaine, architecturale et paysagère, équipements et services, infrastructures et réseaux de communications électroniques, performances environnementales et énergétiques, zones de montagne, zones littorales.

S'inscrivant dans la hiérarchie des normes d'urbanisme, le SCoT est doté d'un **rôle intégrateur des politiques publiques définies à divers échelons décisionnels (national, régional...)** par les plans, schémas et documents mentionnés aux articles L131-1 et L131-2 du Code de l'urbanisme et s'impose aux documents d'urbanisme qui lui sont inférieurs (PLU, document en tenant lieu et carte communale) par un rapport de compatibilité.

Poursuivant l'objectif « de faire du SCoT un exercice moins formel, plus politique, et de faciliter la mise en œuvre du projet territorial ainsi que le passage à l'action »<sup>5</sup>, l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT<sup>6</sup> vient réformer le régime du SCoT dans son périmètre, son contenu et sa structure.

Avec cette réforme, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) est doté de nouveaux outils prescriptifs, **en particulier concernant la problématique des friches urbaines**. Ce faisant, l'ordonnance du 17 juin 2020 **insère pour la première fois dans le Code de l'urbanisme et le droit de la planification la notion de « friche », sans pour autant en définir les contours** ([voir Page 14](#)).

#### NOTA

*L'ordonnance du 17 juin 2020 sur la modernisation des SCoT entre en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2021. Elle est assortie d'un régime transitoire au terme duquel les nouvelles dispositions ne s'appliquent pas aux procédures d'élaboration ou de révision des SCoT en cours à cette date (sauf, sous conditions, si l'établissement public en charge de son élaboration en fait le choix).*

*À la date d'élaboration du présent Guide méthodologique, la récente entrée en vigueur de la réforme sur la modernisation des SCoT ne permet pas à ses auteurs de disposer d'un retour d'expérience sur les nouveaux outils mis en œuvre. Le Guide méthodologique se fonde ainsi sur le régime en vigueur lors de son élaboration tel qu'issu de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 prise en application de la Loi ALUR et s'efforce de mettre en perspective les outils mobilisables et mobilisés avec ceux proposés par la réforme.*

<sup>5</sup> Rapport au président de la République relatif à l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale - JORF n°1049 du 18 juin 2020.

<sup>6</sup> Prise en application de la loi n°2 018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN).



### → Le Plan local d'urbanisme (PLU(i)/PLU) : définition générale

Le Plan local d'urbanisme (PLU) ou Plan local d'urbanisme intercommunal (PLU(i)) est un document de planification et d'urbanisme réglementaire, établi à l'échelle d'une ou plusieurs communes par les élus locaux. À la fois document stratégique et opérationnel, il formalise **un projet de territoire global et transversal dans le respect des objectifs du développement durable**, qu'il transcrit par la définition de règles générales d'utilisation des sols.

Le PLU(i) est composé d'un rapport de présentation intégrant un **diagnostic territorial**, d'un **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** définissant les orientations stratégiques du projet de territoire et fixant les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, d'**orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** portant sur des secteurs particuliers, d'un **règlement écrit et graphique** qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols et d'**annexes à valeur informative**.

S'inscrivant en bas de la hiérarchie des normes d'urbanisme, le PLU se place dans une interface stratégique entre les plans, schémas et programmes supra-communaux mentionnés aux articles L131-4 et L131-5 du Code de l'urbanisme avec lesquels il doit être compatible (au nombre desquels le SCoT) et le droit des sols dès lors que le règlement et les OAP sont directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

### → Une opportunité de renforcer les ambitions et la pertinence des documents d'urbanisme en mobilisant toutes les clefs d'entrées

Dans le SCoT et le PLU(i), la problématique des friches polluées constitue une réelle opportunité au regard des enjeux et peut être appréhendée à travers plusieurs clefs d'entrée dans les différentes pièces, stratégiques ou réglementaires, qui composent les documents de planification territoriale.

**L'objet du présent Guide méthodologique est de mettre en exergue les bonnes pratiques et les leviers d'action offerts par les différentes pièces composant le SCoT et le PLU(i), pour l'intégration stratégique de la problématique des friches à risque de pollution dans la planification territoriale.**

## CLEFS D'ENTRÉE DES FRICHES POLLUÉES À RISQUE DE POLLUTION DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SCOT / PLU(i)

| Document                                                                                       | Composante                                                      | Mot clef                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Renvoi Guide                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>SCHÉMA<br/>DE COHÉRENCE<br/>TERRITORIALE SCOT</b>                                           | <b>Diagnostic / Rapport de présentation</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diagnostic</li> <li>- Capacités de densification et de mutation</li> <li>- Limitation de la consommation d'espaces</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <a href="#">Partie 2 : Chapitre 1.</a>     |
|                                                                                                | <b>Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Politiques d'urbanisme</li> <li>- Lutte contre l'étalement urbain</li> <li>- Remise en bon état des continuités écologiques</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <a href="#">Partie 2 : Chapitre 2.</a>     |
|                                                                                                | <b>Document d'orientation et d'objectifs (DOO)</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement urbain maîtrisé</li> <li>- Restructuration des espaces urbanisés</li> <li>- Consommation économe de l'espace par secteur géographique</li> <li>- Étude de densification des zones déjà urbanisées</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                  | <a href="#">Partie 2 : Chapitre 3.</a>     |
| <b>SCHÉMA<br/>DE COHÉRENCE<br/>TERRITORIALE SCOT</b><br><br><b>Régime modernisé (loi ELAN)</b> | <b>Projet d'aménagement stratégique (PAS)</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols</li> <li>- Transition écologique, énergétique et climatique</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <a href="#">Partie 2 : Chapitre 2.</a>     |
|                                                                                                | <b>Document d'orientation et d'objectifs (DOO)</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lutte contre l'étalement urbain</li> <li>- Risques technologiques et miniers</li> <li>- Optimisation de l'usage des espaces urbains</li> <li>- Renouvellement urbain</li> <li>- Utilisation prioritaire des friches</li> <li>- Étude de densification des zones déjà urbanisées</li> <li>- Consommation économe de l'espace</li> <li>- Lutte contre l'étalement urbain</li> <li>- Remise en bon état des continuités écologiques</li> <li>- Transition énergétique et climatique</li> </ul> | <a href="#">Partie 2 : Chapitre 3.</a>     |
|                                                                                                | <b>Annexes</b>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diagnostic</li> <li>- Limitation de la consommation d'espaces</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <a href="#">Partie 2 : Chapitre 2.</a>     |
| <b>PLAN LOCAL<br/>D'URBANISME<br/>PLU(i) / PLU</b>                                             | <b>Diagnostic / Rapport de présentation</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacités de densification et de mutation</li> <li>- Limitation de la consommation d'espaces</li> <li>- Lutte contre l'étalement urbain</li> <li>- Mise en valeur de l'environnement</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <a href="#">Partie 2 : Chapitre 1.</a>     |
|                                                                                                | <b>Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Politiques d'urbanisme</li> <li>- Modération de la consommation de l'espace</li> <li>- Lutte contre l'étalement urbain</li> <li>- Remise en bon état des continuités écologiques</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <a href="#">Partie 2 : Chapitre 2.</a>     |
|                                                                                                | <b>Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en valeur l'environnement</li> <li>- Permettre le renouvellement urbain</li> <li>- Favoriser la densification</li> <li>- Secteurs à réhabiliter, restructurer</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <a href="#">Partie 2 : Chapitre 4.</a>     |
|                                                                                                | <b>Règlement écrit et graphique</b>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Règles générales et servitudes d'utilisation des sols</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <a href="#">Partie 2 : Chapitre 4.</a>     |
|                                                                                                | <b>Annexes</b>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteurs d'information sur les sols (SIS)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <a href="#">Partie 1 : Chapitre 2.3.2.</a> |

### 2.3.2. Les obligations d'information sur les sites et sols pollués dans les documents d'urbanisme

Les obligations faites à l'État en matière de diffusion de la connaissance des sites et sols pollués trouvent leur prolongement dans les **obligations d'information incombant aux collectivités locales dans leurs documents de planification**. Si aucune obligation n'incombe au SCoT, le PLU est le réceptacle et le relais de l'information des tiers.

Le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme est l'autorité chargée d'assurer l'information du public sur la création d'un SIS dans la commune à travers l'accomplissement de plusieurs modalités de publicité précisées aux articles L125-6 et R125-46 du Code de l'environnement.

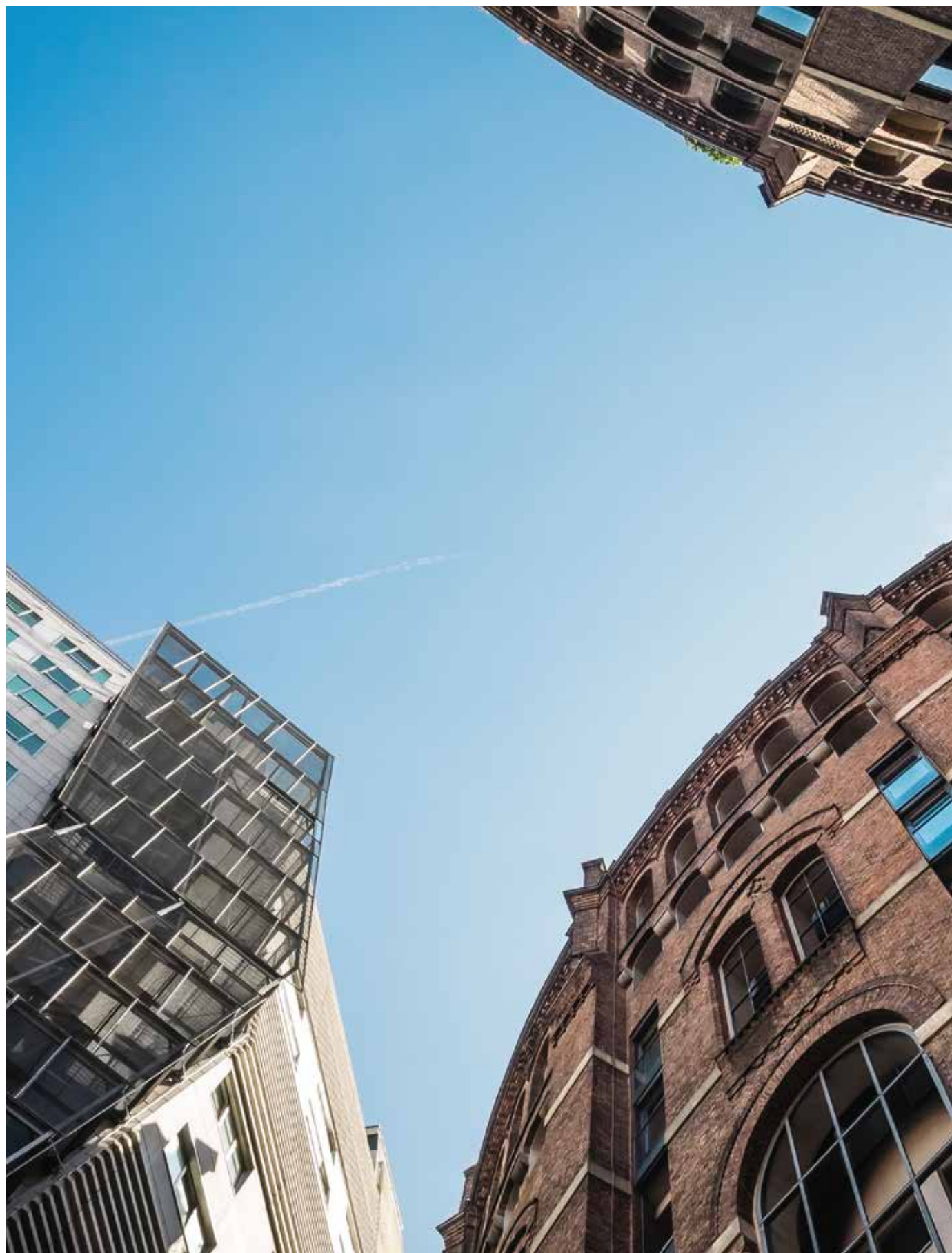
Dès notification de l'arrêté de leur création par le préfet, les SIS doivent faire l'objet d'un affichage dans chaque mairie et au siège de chaque EPCI compétent en matière d'urbanisme pendant une période d'un mois, afin d'assurer une information générale de la population. Les SIS doivent être annexés aux documents d'urbanisme (plan local d'urbanisme ou document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale) afin d'assurer l'information des pétitionnaires sur la présence d'une pollution des sols sur le terrain du projet et de leur permettre de remplir leurs obligations de prise de compte et de gestion des sols pollués.

À cet effet, la Loi ALUR a mis en concordance le Code de l'environnement et le Code de l'urbanisme pour faire de la liste des SIS une annexe obligatoire du document d'urbanisme (cf. Articles R151-53 et R161-8 du Code de l'urbanisme). L'insertion dans les annexes du document d'urbanisme sera réalisée, le cas échéant, par la procédure de mise à jour telle que définie aux articles R153-18 et R163-8 du Code de l'urbanisme concernant respectivement le PLU et la carte communale.

Parallèlement à l'obligation de l'État de publier les SIS sur un système d'information géographique, la mise à jour du document d'urbanisme devra être intégrée au Géoportail de l'urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>).

À noter que la carte CASIAS ne relève pas des annexes obligatoires des documents d'urbanisme locaux, limitant la portée de l'obligation d'information à cet égard.





# OUTILS & MÉTHODES D'ÉLABORATION DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION



|           |                                                                                                                                               |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>LES CLÉS D'UN BON DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>                                                                                               | <b>32</b> |
| 1.1.      | Quelle définition d'une friche à risque de pollution dans mon territoire ?                                                                    | 32        |
| 1.2.      | Comprendre le territoire et ses enjeux pour servir le projet                                                                                  | 34        |
| 1.3.      | Les bonnes pratiques et étapes de l'analyse à respecter                                                                                       | 35        |
|           | <b>FICHE 1 : RÉALISER UN INVENTAIRE PRÉLIMINAIRE DES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION OU POLLUÉES</b>                                            | <b>38</b> |
|           | <b>FICHE 2 : CONSOLIDER LA BASE DE DONNÉES « FRICHE À RISQUE DE POLLUTION »</b>                                                               | <b>40</b> |
|           | <b>FICHE 3 : IDENTIFIER LE RISQUE DE POLLUTION DES FRICHES</b>                                                                                | <b>43</b> |
|           | <b>FICHE 4 : DÉTERMINER LE POTENTIEL DE MUTABILITÉ ET L'APTITUDE AU RENOUVELLEMENT URBAIN DES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION</b>               | <b>49</b> |
|           | <b>FICHE 5 : HIÉRARCHISER LES FRICHES SELON UNE ANALYSE MULTICRITÈRE</b>                                                                      | <b>52</b> |
|           | <b>FICHE 6 : RÉALISER UNE REPRÉSENTATION (GÉO)GRAPHIQUE DE L'INVENTAIRE</b>                                                                   | <b>58</b> |
| <b>2.</b> | <b>QUELLE PLACE POUR LES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION DANS LES STRATÉGIES DES TERRITOIRES (PADD) ?</b>                                       | <b>60</b> |
| 2.1.      | Inscrire la reconquête des friches à risque de pollution dans le projet urbain du grand territoire                                            | 60        |
| 2.2.      | Définir le rôle de la reconquête des friches à risque de pollution dans la transition énergétique et écologique des territoires               | 62        |
| 2.3.      | Intégrer les pollutions existantes ou suspectées dans la stratégie globale de préservation de la qualité des ressources naturelles (sols/eau) | 63        |
| <b>3.</b> | <b>QUELS LEVIERS ET DISPOSITIONS POUR ACCÉLÉRER LA RECONQUÊTE DES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION DANS LE SCOT (DOO) ?</b>                      | <b>64</b> |
| 3.1.      | Construire un SCot facilitateur et accélérateur du processus de reconquête                                                                    | 64        |
| 3.2.      | Prévoir des mécanismes de compensation dans le cadre de la trajectoire « ZAN »                                                                | 67        |
| 3.3.      | Identifier des sites stratégiques assortis d'orientations territorialisées                                                                    | 67        |
| 3.4.      | Intégrer et réduire les risques liés aux pollutions                                                                                           | 72        |
| 3.5.      | Introduire les outils et dispositifs de mise en œuvre                                                                                         | 74        |
| <b>4.</b> | <b>QUELS LEVIERS POUR FACILITER ET ACCÉLÉRER LA RECONQUÊTE DES FRICHES POLLUÉES DANS LE PLU(i) ?</b>                                          | <b>75</b> |
| 4.1.      | Faciliter l'identification des sites et sols pollués                                                                                          | 75        |
| 4.2.      | Déterminer les usages des friches à reconvertir                                                                                               | 75        |
| 4.3.      | Déterminer les conditions d'aménagement des friches à reconvertir                                                                             | 77        |
| 4.4.      | Inscrire la reconquête des friches polluées dans la temporalité du PLU(i)                                                                     | 91        |
| 4.5.      | Définir une stratégie foncière pour accélérer la reconquête des friches polluées                                                              | 92        |

# 1. LES CLÉS D'UN BON DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Pièce non opposable, le rapport de présentation du SCoT comme du PLU(i) reste une pièce maîtresse du document de planification par sa dimension didactique. Il a vocation à expliciter les orientations stratégiques retenues par le document et à apprécier les impacts de sa mise en œuvre à travers l'évaluation environnementale.

Il s'appuie sur un diagnostic multithématique qui établit un état des lieux dynamique du territoire, fait émerger les prospectives et enjeux du territoire qui sont à la base des orientations du PADD.

## 1.1. QUELLE DÉFINITION D'UNE FRICHE À RISQUE DE POLLUTION DANS MON TERRITOIRE ?

### 1.1.1. Une diversité de critères à considérer

En premier lieu, la **notion de friche caractérise un site qui a perdu sa fonction initiale et qui est désormais vacant ou majoritairement sous-utilisé**. Il s'agit de friches d'activité industrielle, minière, artisanale ou militaire, susceptibles d'avoir généré des contaminations du sol.

La friche à risque de pollution est un terrain qui présente une incertitude plus ou moins forte sur son potentiel de reconversion ainsi qu'un risque financier, qui freine souvent sa reconquête. La définition implique en général une notion d'ancienneté de l'abandon des activités (10 ans, 3 ans, en cours) et du caractère évident de cet abandon (détérioration du bâti, végétation spontanée...).

Pour le reste, il s'agit d'un exercice qui doit être sorti de la seule approche « risque de pollution » et qui est à mettre en relation avec l'histoire du site et ses potentialités.

Les éléments qui vont permettre de connaître la friche peuvent intégrer assez tôt une dimension stratégique et introduire des critères sélectifs comme, par exemple, une taille minimum ([cf. Encadré « Bonnes pratiques »](#) et chapitres suivants).

La définition de la friche dépendra également des données disponibles. Des nomenclatures d'occupation des sols très précises, comme celles fournies par certaines Régions, sont particulièrement utiles.

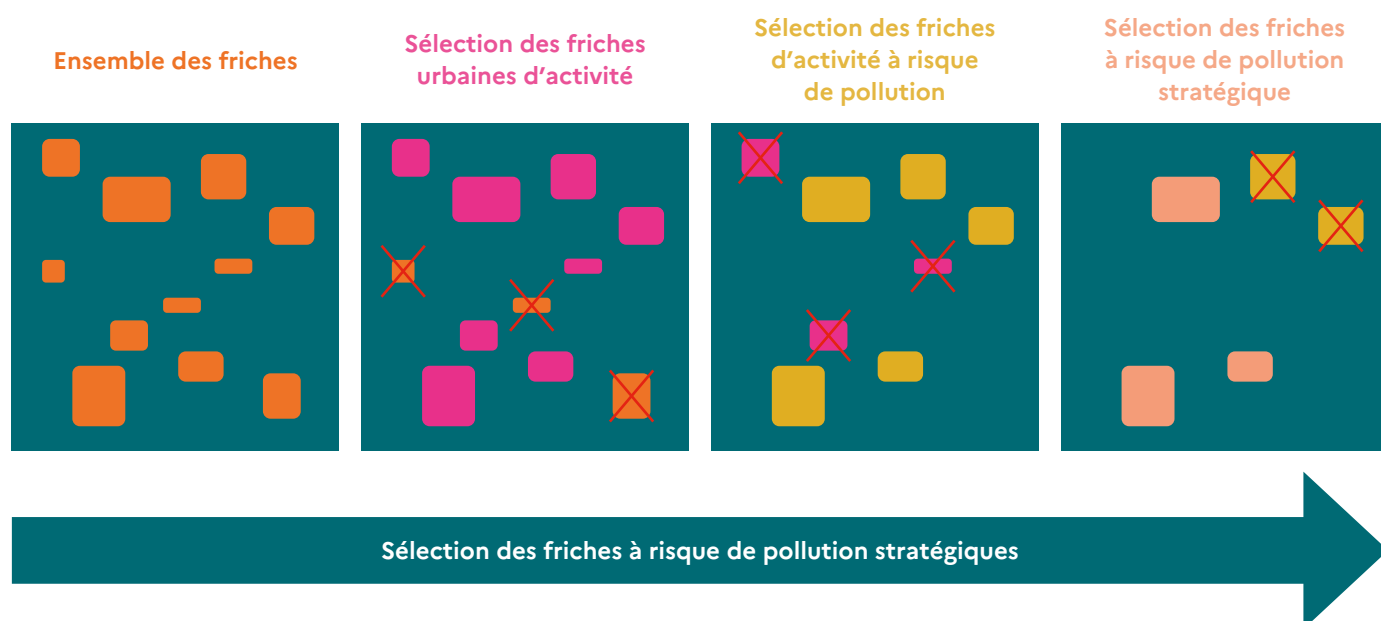


Figure 2 : Définition et sélection des friches à risque de pollution

### 1.1.2. Une définition à contextualiser

Il est donc recommandé de donner une définition qui soit également contextualisée, adaptée au territoire (à ses enjeux, aux ambitions politiques de ses élus, à l'existence de projets), en cohérence avec la définition plus générale proposée en introduction. Ainsi, ce travail, bien qu'initié en phase d'inventaire (celui-ci consiste à les identifier et à les localiser - cf. [Partie 2 : Fiche outil N°1](#)) ne peut être finalisé qu'en fin de diagnostic quand les différentes étapes ont été menées à bien.

Le territoire du SCoT ou du PLU(i) est en mesure de donner sa propre définition d'une « friche d'activité à risque de pollution », de son intérêt pour le grand territoire, qui servira ensuite de référence aux orientations prises dans les volets stratégiques et réglementaires.

#### BONNES PRATIQUES

##### → LES FRICHES AU SENS LARGE

###### — SCoT Grand Douaisis

*Les friches sont des terrains qui ont perdu leur fonction, leur vocation, qu'elle soit initiale ou non. Il s'agit de friches urbaines, industrielles, commerciales ou également agricoles.*

###### — SCoT Grand Amiénois (définition ADUGA)

*La friche d'activité est un espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales, agricoles, ferroviaires ou militaires, désormais vacant depuis plus de trois ans voire largement sous utilisé, de plus de 400 m<sup>2</sup>.*

##### → LES FRICHES D'ACTIVITÉ, NOTAMMENT INDUSTRIELLE

###### — SCoT Vosges Centrales

*La notion de friche industrielle ou urbaine considérée porte sur des sites de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, vacants, sous-utilisés ou en cours d'abandon.*

###### — SCoT Lille Métropole

*Les friches sont identifiées selon la nomenclature OCCsol. Il s'agit de zones anciennement occupées par des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales) non encore requalifiées et dont l'arrêt de l'activité est visible (détérioration du site, développement d'une végétation spontanée, etc).*

##### → LES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN COMPLEXES ET RÉSISTANTS

###### — PLU(i) Val de Somme

*Les Orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'exposer la manière dont la collectivité souhaite que soient aménagés, valorisés, restructurés des secteurs de son territoire. Certains d'entre eux sont, de par leurs caractéristiques, plus complexes que d'autres à aménager ou à reconvertir. Mais leur valeur stratégique justifie la volonté d'étudier et de cadrer ces aménagements futurs pour contribuer à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable du Val de Somme.*

*Quatre sites de renouvellement urbain complexe ont ainsi été identifiés par les élus du Val de Somme, puis analysés pour approcher leurs potentiels à l'horizon d'une dizaine d'années. C'est à partir de ce travail collectif que les OAP Renouvellement urbain complexes ont été élaborées par l'ADUGA :*

1. Le quartier de la gare à Corbie
2. La résidence du Parc à Corbie
3. Tricotage du Hamel à Villers-Bretonneux
4. Bonneterie à Marcelcave

###### — SCoT Lille Métropole

*Le potentiel de développement de la ville sur elle-même se distingue selon deux types de gisements de renouvellement urbain : le renouvellement urbain cyclique et le renouvellement urbain résistant. L'enveloppe de renouvellement urbain résistant correspond au recensement des sites de renouvellement urbain en 2015 qui n'ont pas muté depuis 2001. Ces sites sont essentiellement des friches industrielles et nécessitent une prise en charge et des moyens spécifiques (analyse base occupation du sol). L'enveloppe de renouvellement urbain résistant s'élève à 2 000 ha environ.*

1.2. COMPRENDRE LE TERRITOIRE ET SES ENJEUX POUR SERVIR LE PROJET

Le diagnostic « friches à risque de pollution » s’inscrit dans la logique du reste du diagnostic territorial. Il vise à poser la problématique « friche » dans le territoire, à révéler son importance, à préciser les localisations et les secteurs concernés, à déterminer les enjeux propres aux friches industrielles, minières et de services concernées par des risques de pollution et à les croiser avec les autres enjeux du territoire.

Il doit permettre de **faire ressortir les espaces en friche à caractères « stratégiques » au vu des autres enjeux du territoire pour guider l’action publique et faciliter les choix ultérieurs**. Il vise à apporter des éléments d’aide à la décision politique et à fournir les arguments permettant de justifier les choix effectués.

Ainsi, le diagnostic « friches potentiellement polluées » procède d’un travail d’analyse progressive et itérative qui s’appuie sur plusieurs étapes décrites de façon détaillée dans le Chapitre 1.3 ci-après.

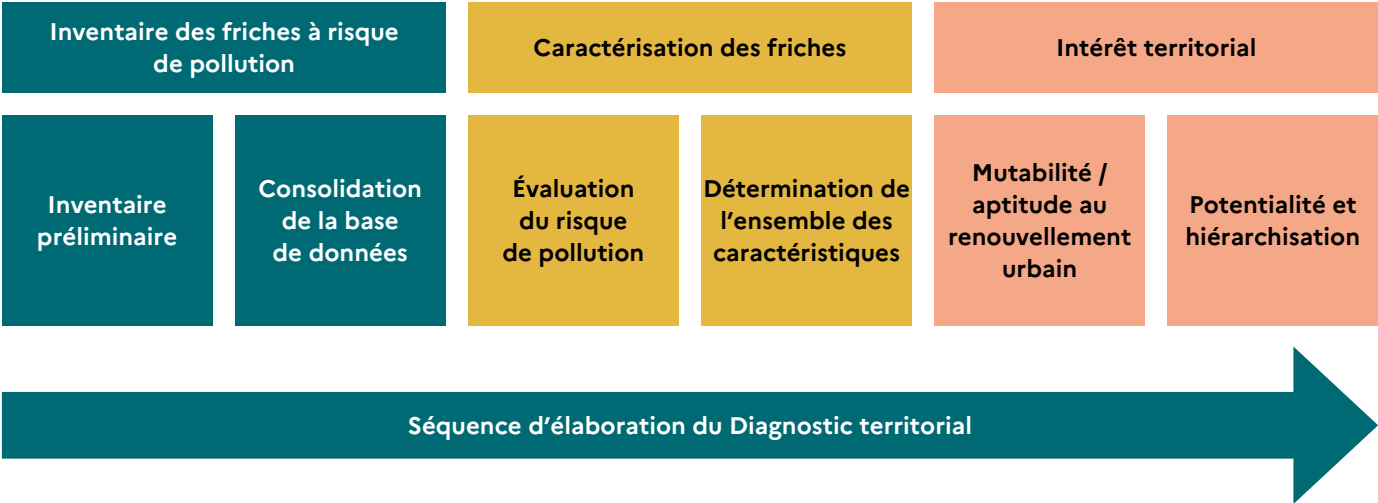


Figure 3 : Séquence de construction du diagnostic territorial des friches à risque de pollution

### 1.3. LES BONNES PRATIQUES ET ÉTAPES DE L'ANALYSE À RESPECTER

#### 1.3.1. Les friches à risque de pollution : comment les inventorier ?

La réalisation de l'inventaire est une démarche importante qui se fait en plusieurs étapes. Le bon déroulement de chaque étape est dépendant de la fiabilité des informations collectées dans l'étape précédente. Ainsi la réalisation de l'inventaire va débiter par **le recensement des friches présentes sur un territoire via la consultation de multiples sources documentaires**. Certaines friches étant identifiées dans plusieurs bases de données et certaines informations pouvant être obsolètes et/ou imprécises, une consolidation de l'inventaire sera nécessaire afin de disposer d'une base de données robuste pour pouvoir déterminer la mutabilité des friches et hiérarchiser leur reconversion.

##### → Réaliser l'inventaire préliminaire en mobilisant les données incontournables

L'inventaire préliminaire des friches à risque de pollution s'appuie sur des données incontournables et accessibles dans tous les territoires ([cf. Partie 2 : Fiche outil N°1](#)).

Cette démarche constitue la première étape de la séquence du diagnostic. Elle permet de **collecter des informations pour identifier et localiser les friches du périmètre d'étude**. L'ensemble des bases de données consultées devront être intégrées via des outils de représentation graphique (type SIG) afin de pouvoir automatiser le traitement de l'information et constituer un outil d'aide à la décision.

“ **Disposer d'une base de données robuste doit permettre de hiérarchiser la reconversion des friches.** ”



##### → Consolider les données de l'inventaire des friches à risque de pollution ou polluées

Certains sites potentiellement pollués peuvent être absents des bases de données (pour des raisons de taille ou de typologie). À l'inverse, les différentes bases de données peuvent générer des doublons qui devront être rapprochés et uniformisés. Les informations des bases de données publiques peuvent être limitées, anciennes ou insuffisantes pour garantir un diagnostic de qualité. Aussi, il s'avère en général nécessaire de **compléter l'inventaire préliminaire par un travail de consolidation de la base de données** ([cf. Partie 2 : Fiche outil N°2](#)).

Parmi ces données complémentaires, les bases de données d'occupation des sols détaillées produites par certaines Régions sont à mobiliser.

#### BONNES PRATIQUES

— Le SCoT du Val de Rosselle s'est appuyé sur une enquête auprès des communes et des EPCI pour réaliser son inventaire qui inclut une définition des vocations rattachées à chaque site.

## BONNES PRATIQUES

— Le SCoT Agglo Messine a répertorié et cartographié l'ensemble des sites pollués de la base de données BASOL en différenciant les niveaux d'aléas et de traitement à un temps « T ». Les friches industrielles et militaires sont définies, quantifiées et cartographiées comme potentiel foncier.

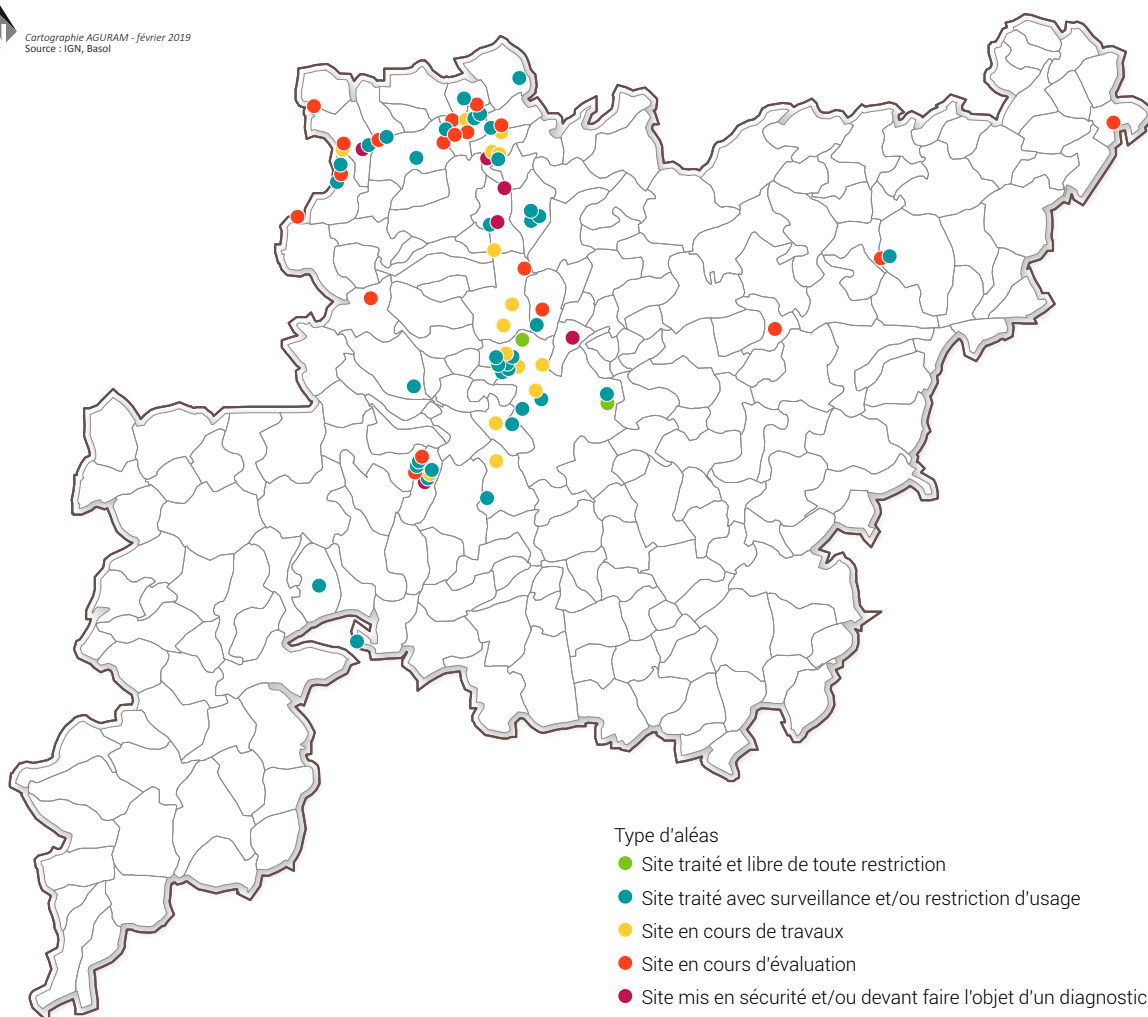
« 676 sites pollués sont ainsi répertoriés sur le périmètre du SCoTAM. Ils correspondent pour la plupart à d'anciennes installations industrielles (Ars-sur-Moselle, Jouy-aux-Arches, Metz-Devant-les-Ponts...) et sidérurgiques (Amnéville, Hagondange, Maizières-lès-Metz, Rombas, vallée de l'Orne), mais aussi à des sites en activité (centrale thermique de La Maxe, dépôt pétrolier de Hauconcourt, traitement de déchets à Amnéville...).

36 sites sont traités (dont 2 libres de toute restriction) et 34 sont en cours d'évaluation ou de travaux. 6 sites sont mis en sécurité et/ou doivent faire l'objet d'un diagnostic. Il s'agit de :

- » CEDILOR (décharge Jouy) situé à Jouy-aux-Arches
- » EUROMOSELLE-HAUCONCOURT situé à Hauconcourt
- » ARCOLOR situé à Maizières-lès-Metz
- » FORGE et DEVELOPPEMENT (ex SAGE AUTOMOTIVE) situé à Hagondange
- » Recyclage 2000 (ex-POLDER) situé à Moyeuvre-Grande
- » PROFILET situé à Ottange »

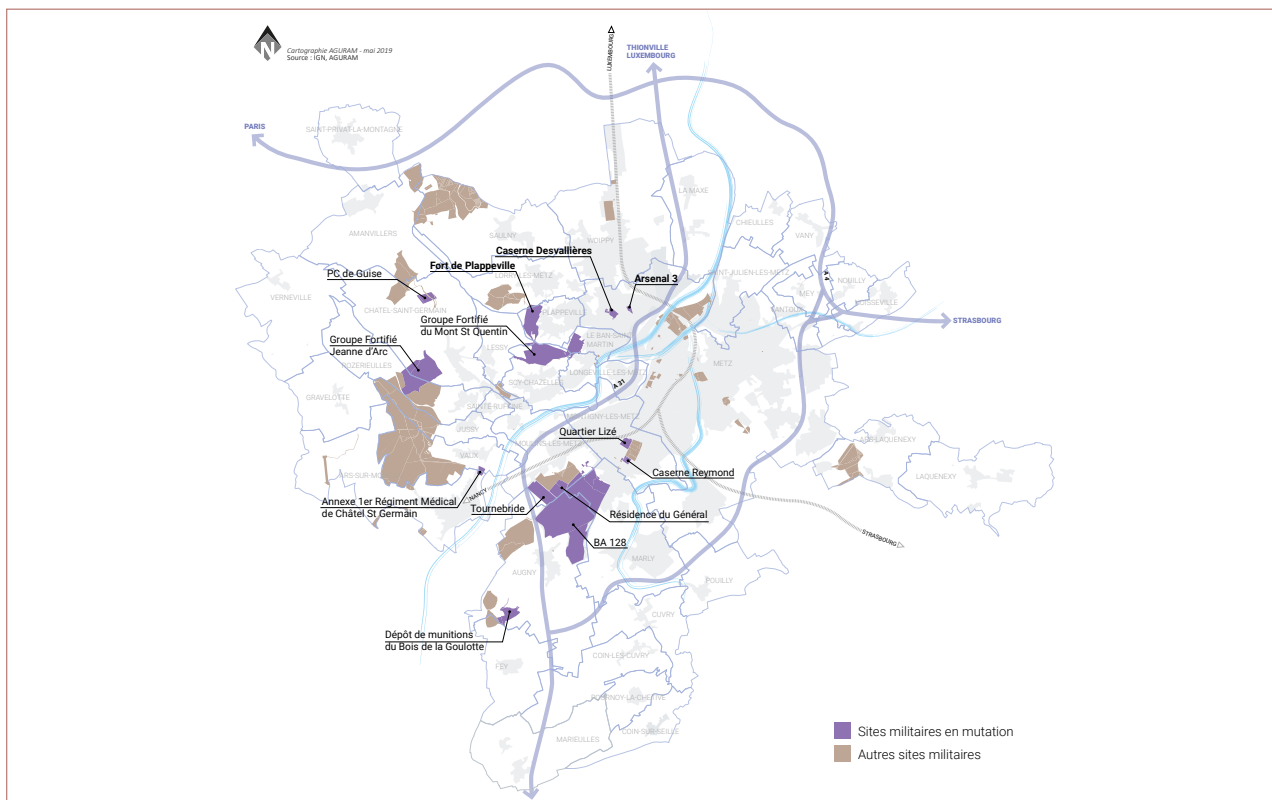
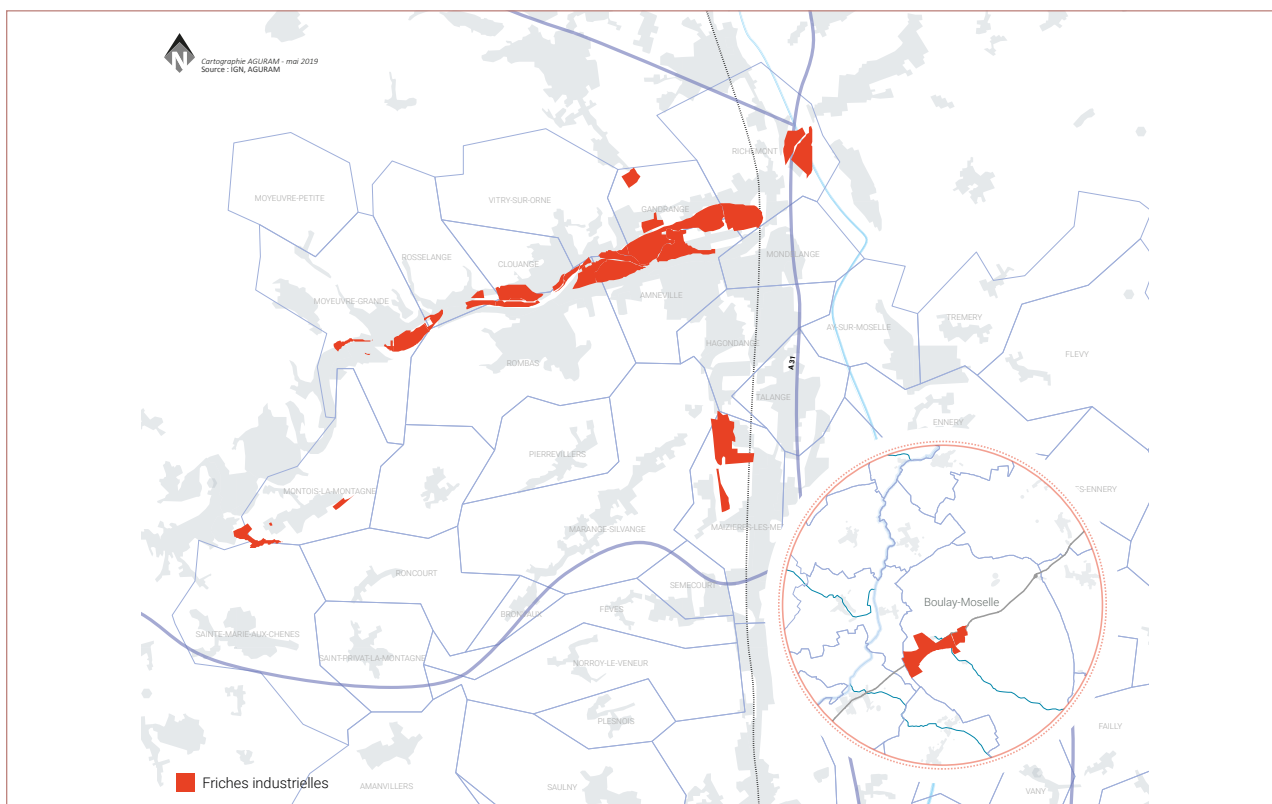


Cartographie AGURAM - février 2019  
Source : IGN, Basol



## BONNES PRATIQUES

Parmi les friches à risque de pollution, un focus est fait sur deux familles particulièrement importantes en termes de nombre et de surfaces : les friches industrielles et les friches militaires.



# FICHE 1

## RÉALISER UN INVENTAIRE PRÉLIMINAIRE DES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION OU POLLUÉES

|             |                                                                                                                 |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PÉRIMÈTRE   | Territoire.                                                                                                     |
| OBJECTIF    | Collecter des informations pour identifier et localiser les friches à risque de pollution du périmètre d'étude. |
| LIVRABLES   | Base de données interne initiale / représentation géographique des friches (cf. Partie 2 : Fiche outil N°6).    |
| INDICATEURS | Nombre, surface et localisation, type, usages (...) des friches à risque de pollution polluées du territoire.   |

INVENTAIRE

RISQUE POLLUTIONS

MUTABILITÉ

HIÉRARCHISATION

### CONSULTER ET ANALYSER LES BASES DE DONNÉES

Les bases de données permettant d'identifier les friches et leurs caractéristiques principales sont consultées afin de constituer l'inventaire initial. Cet inventaire pourra se présenter sous forme de tableau et/ou de jeu de données SIG. Cet inventaire sera la base de la constitution d'un outil d'aide à la décision.

#### LES BASES DE DONNÉES DISPONIBLES

##### → Bases de données orientées pollutions

**BASOL** : Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif. Dans cette base sont répertoriés des sites pollués ayant subi, étant en cours ou en attente de traitements. <https://basol.developpement-durable.gouv.fr/articles-risques/pollutions-sols-sis-anciens-sites-industriels/basol>

**SIS** : Les Secteurs d'information sur les sols sont une base de données qui recense les sites et terrains sur lesquels des études (notamment en cas de changement d'usage) ou une gestion de la pollution sont justifiées. <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/pollutions-sols-sis-anciens-sites-industriels/secteurs-information-sols>

##### → Bases de données orientées activités

**BASIAS** : Cette base de données recense les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution pour l'environnement. Parmi les nombreuses informations présentes sont identifiés : l'occupation du site, ses activités, son historique... Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une pollution à son endroit. <https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/>

**Base des installations classées** : Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement. Elle permet d'identifier l'activité ainsi que l'état (en activité ou non) des sites. <https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees#/>

##### → Bases de données orientées foncier

**Fichiers fonciers** : Les fichiers fonciers sont issus de l'application MAJIC de la DGFIP et enrichis par le CEREMA. Cette source de données (accessibles pour les ayants-droits) se base sur les données fiscales et décrit les locaux, les parcelles, le propriétaire, la vacance (...) d'un site. Ainsi, sur la base d'un bâti, une friche pourra être identifiée. <https://datafoncier.cerema.fr/donnees/fichiers-fonciers>

## LES OUTILS NUMÉRIQUES

**Géorisques :** Cet outil développé par le BRGM contient une interface de consultation des bases de données (cf. figure 1) ainsi qu'une interface cartographique. Une section dédiée aux sites et sols (potentiellement) pollués permet d'afficher sur la carte les positions et informations des sites. <https://www.georisques.gouv.fr/>

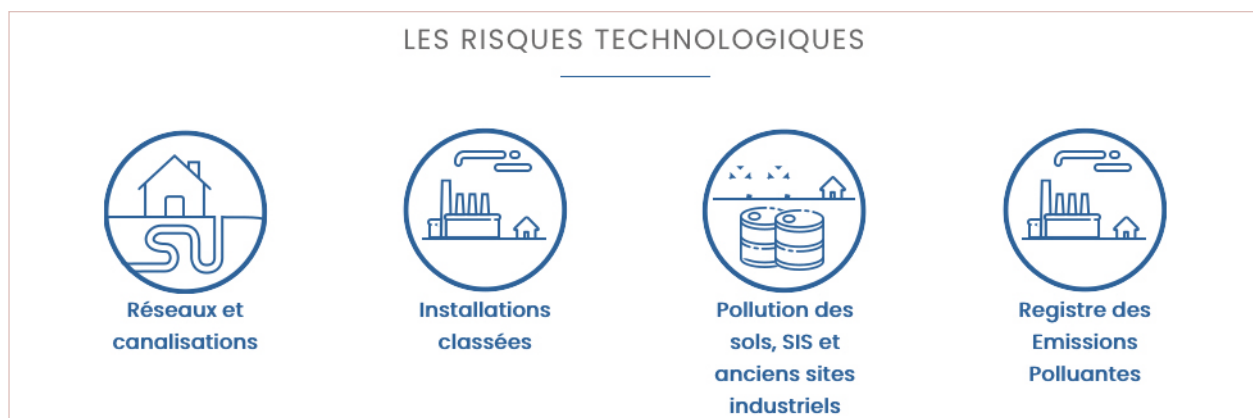


Figure 4 : Extrait du site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

**Observatoires et inventaires existants :** De nombreux inventaires en France (avec des échelles plus ou moins grandes) sont disponibles au moins sous forme de SIG ; le LIFTI a réalisé en 2019, un travail de recensement.

## INFORMATIONS À COLLECTER

Des informations essentielles doivent être collectées pour chaque friche : nom, adresse, localisation (coordonnées), parcelle cadastrale, emprise, historique, activité (libellé, code et état), bâtis (nombre, état, état de construction), vacance, pollution (sur site ou à proximité). La collecte de ces données est primordiale car la caractérisation des friches à risque de pollution dépend de cette étape. En effet, c'est grâce à ces informations que pourront être estimés des indicateurs de risque de présence de pollution (cf. Partie 2 : Fiche outil N°3), de mutabilité du site (cf. Partie 2 : Fiche outil N°4) ainsi que la hiérarchisation finale des sites (cf. Partie 2 : Fiche outil N°5). Ainsi la fiabilité de ces indicateurs va dépendre de la qualité de ce travail d'inventaire préliminaire.

## POINTS D'ATTENTION

- » Croisement des informations des différentes bases de données afin d'identifier et de supprimer les doublons
- » Informations à valider car pas toujours correctement renseignées dans les bases de données (ex : vacance des fichiers fonciers, adresse et localisation du site)
- » Définition de la typologie de friches recherchées
- » Plusieurs bases de données doivent être consultées pour avoir une complétude satisfaisante
- » Important d'identifier si un inventaire (potentiellement à une échelle micro) a déjà été réalisé afin de capitaliser les informations
- » Certains sites peuvent être absents des bases de données (de par leur taille ou par leur typologie)

## **i** POUR ALLER PLUS LOIN

- Observatoire de Vendée : [Lien](#)
- Observatoire de Lorient : [Lien](#)
- LIFTI Inventaire des inventaires : [Lien](#)

## FICHE 2

# CONSOLIDER LA BASE DE DONNÉES « FRICHES À RISQUE DE POLLUTION »

|             |                                                                                                                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PÉRIMÈTRE   | Territoire.                                                                                                                                                          |
| OBJECTIF    | Valider et compléter les informations sur les friches du périmètre d'étude obtenues lors de l'inventaire préliminaire des friches à risque de pollution ou polluées. |
| LIVRABLES   | Base de données consolidée / représentation géographique consolidée.                                                                                                 |
| INDICATEURS | Nombre, surface, localisation, usages, états (...) des friches à risque de pollution.                                                                                |

INVENTAIRE

RISQUE POLLUTIONS

MUTABILITÉ

HIÉRARCHISATION



### CONSOLIDER ET VALIDER LES DONNÉES DE L'INVENTAIRE

#### 1/ CROISER LES INFORMATIONS

Cette étape va permettre d'identifier les sites en friche présents sur plusieurs bases (un site peut être référencé BASOL et BASIAS par exemple et donc potentiellement en doublon dans la base de données initiale). Une seule entrée dans la base de données sera conservée pour le site pour mutualiser les informations des différentes sources. Un indicateur de fiabilité quant à la réelle situation de friche peut être obtenu, estimé sur la base du nombre de redondances d'un site entre les différentes bases. Il servira à hiérarchiser (cf. [Partie 2 : Fiche outil N°5](#)) les sites sur lesquels une vérification visuelle (étape « Valider le statut de friche ») est nécessaire. Une redondance importante des données entre les bases consultées implique une fiabilité forte (une redondance faible n'impliquant pas pour autant une absence de fiabilité de l'information étant donné la spécificité des bases).

#### 2/ VALIDER LE STATUT DE FRICHE

La présence de la friche ainsi que ses informations de localisation (adresse, parcelle, entrée...) doivent être validées. Cette étape permet de consolider la base de données mais également d'améliorer la complétude des informations récoltées pour chaque friche. Une enquête de terrain permettra, à l'issue de ce travail, de confirmer la présence d'une friche. Elle permettra également d'identifier des sites qui ne seraient pas répertoriés dans les bases de données consultées à l'étape précédente.

##### → Images satellites

Le statut de friche peut être validé par des observations grâce à l'utilisation des bases de données d'occupation des sols lorsqu'elles existent, des orthophotographies/ photographies aériennes (Geoportail et/ou de Google Street View), grâce à l'état du couvert végétal, l'état des bâtis (...). Ces clichés permettent de mettre en évidence la présence (ou non) d'une friche, aux points ciblés par les bases de données mais également de valider les informations de localisation (adresses, coordonnées, parcelles...). La consultation de ces images peut également permettre d'identifier des installations sur le site (stockages, cuves...), les bâtis (présence, nombre, état...), le type d'occupation du sol (revêtement, pleine terre...) qui sont des informations essentielles pour les étapes suivantes d'identification de présence potentielle de pollution et de mutabilité de la friche.

### → Consultation de documents et de bases de données

De nombreuses sources d'informations (locales et nationales) peuvent être consultées afin d'améliorer la complétude des informations récoltées pour chaque site. Ainsi, des informations portant sur le foncier du site, comme le prix du foncier, la présence de servitudes (...) peuvent être identifiées dans DV3F, dans les documents d'urbanismes déjà existants (...). Des informations complémentaires et mises à jour portant sur les risques, la sensibilité et l'environnement du site peuvent être identifiées sur le site du BRGM Géorisques en sélectionnant les couches souhaitées (zones sensibles pour l'environnement, PPRT, PPRI, présence de sources de pollution potentielles aux alentours du site...). Ces informations permettront par la suite d'améliorer le niveau d'information relatif aux sites en vue de la détermination de leur mutabilité et de leurs devenir possibles ([cf. Partie 2 : Chapitre 1.3.2.](#)).

### → La validation visuelle

À ce stade de la démarche, la validation visuelle (observation de l'extérieur du site) est conseillée pour les sites sur lesquels des doutes notables persistent quant à la présence d'une friche ou que le site présente un caractère exceptionnel (de par sa taille comme une ZAC, ou son historique). Cette observation permet de mieux inscrire le site dans son environnement lors de l'évaluation de son potentiel et de sa mutabilité (intégration dans le tissu urbain...).

## INFORMATIONS À COLLECTER

Les informations essentielles doivent être collectées pour compléter l'inventaire préliminaire et validées pour chaque friche identifiée : nom, adresse, localisation (coordonnées), parcelle cadastrale, emprise, historique des activités sur sites, activité (libellé, code et état), bâtis (nombre, état, état de construction), vacance (occupation autorisée ou non), pollution si connue (sur site ou à proximité)...

De ce travail va dépendre la qualité de la base de données des friches à risque de pollution ainsi que la fiabilité des indicateurs de mutabilité ([cf. Partie 2 : Fiche outil N°4](#)) et de la hiérarchisation des sites ([cf. Partie 2 : Fiche outil N°5](#)).

## POINTS D'ATTENTION

- » Le croisement des informations permettra de rendre la base de données robuste et de solutionner les conflits de localisation (adresse, parcelles...).
- » Pour s'assurer de la pertinence de l'utilisation d'images pour valider la présence d'une friche, la date des clichés doit être vérifiée.
- » Plus le niveau de complétude d'information sur chaque friche sera haut, plus les étapes suivantes de mutabilité, d'identification du risque de pollution (...) seront fiables et précises.
- » La validation des informations doit être réalisée minutieusement car la fiabilité des indicateurs calculés par la suite est basée sur la robustesse de la base de données.
- » Cette base de données devra être mise à jour régulièrement (tous les 2/3 ans) afin de s'assurer de la validité des informations dans le temps. Elle peut être communiquée à l'État pour alimenter les bases de données nationales.

### **i** POUR ALLER PLUS LOIN

- Blezat consulting, Modaal, DDT Somme, 2019 : [Lien](#)
- Méthodologie pour l'identification des friches d'activité dans le Nord-Pas-de-Calais : [Lien](#)

### 1.3.2. Comment les caractériser et les qualifier ?

#### → Identifier le niveau du risque de pollution

La deuxième étape de la démarche consiste à **affiner les connaissances du niveau de risque de pollution affectant potentiellement les friches inventoriées**. Cet indicateur est déterminant pour être en mesure d'en appréhender tant les contraintes que les opportunités dans la future stratégie de territoire.

Cette évaluation peut constituer un point critique dans le diagnostic car beaucoup d'incertitudes peuvent demeurer sans études de pollution ou de sols plus approfondies. Néanmoins, il est possible de borner ces incertitudes par le biais d'une approche déductive qui s'appuie sur des bases de données relatives aux émissions et activités polluantes et qui procède par élimination ([cf. Partie 2 : Fiche outil N°3](#)).

Dans de nombreux cas, la visite de site restera le seul moyen de confirmer le niveau de risque estimé par la méthode déductive.



#### → Mettre évidence les caractéristiques et spécificités des friches en lien avec leur environnement naturel ou bâti

Il convient de rassembler également des informations permettant de **révéler la diversité des enjeux, les atouts, les autres contraintes et problématiques dans lesquelles le processus de reconquête des friches va pouvoir s'insérer**.

Ainsi, les questions et indications suivantes peuvent être renseignées en fonction des situations rencontrées :

##### » Valeurs de biodiversité

Présence de périmètre d'inventaires environnementaux, d'espèces protégées, d'éléments constitutifs de la Trame verte et bleue (TVB), de la Trame brune.

##### » Présence et qualité du patrimoine bâti

État du bâti ? Vacance ? Intérêt patrimonial ? Présence d'amiante ? Pourcentage d'espace artificialisé ?

##### » Statut et informations sur la propriété foncière

Lien avec le cadre légal des sites et sols pollués.

##### » Ressource en eau

Présence d'aquifères sensibles ou de point de captages ? Présence d'eaux superficielles ?

##### » Indications sur l'environnement immédiat

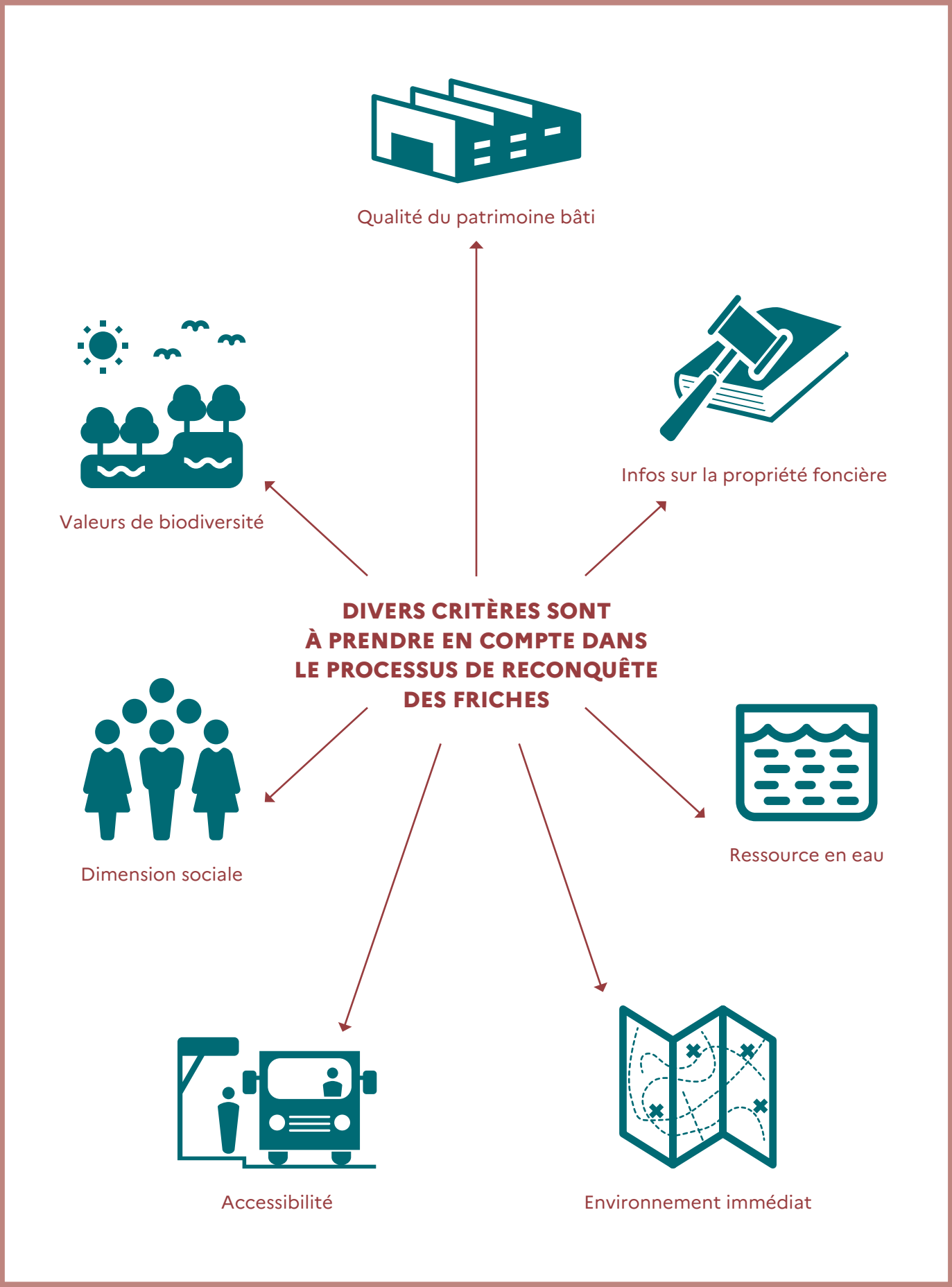
Quelle insertion de la friche dans les différentes trames territoriales (urbaines/ agricoles/ naturelles et forestières/ littorales) ?

##### » Accessibilité

Quelle proximité des principaux axes de mobilité, des grandes infrastructures ? Quel niveau de desserte par les transports en commun, par les voies cyclables... ?

##### » Dimension sociale

Quel rapport à l'espace et au site pour les populations riveraines ? Volonté de réappropriation du site ? Quels usages actuels (même si illicites) du site ?



## FICHE 3

## IDENTIFIER LE RISQUE DE POLLUTION DES FRICHES

|             |                                                                                   |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| PÉRIMÈTRE   | Site.                                                                             |
| OBJECTIF    | Identifier les risques de présence de pollution sur les friches.                  |
| LIVRABLES   | Entrée risque de pollution ou pollution dans la base de données des friches.      |
| INDICATEURS | Indicateur de risque de pollution, famille de polluants potentiellement présents. |

INVENTAIRE

RISQUE POLLUTIONS

MUTABILITÉ

HIÉRARCHISATION

### DÉFINIR UN RISQUE DE PRÉSENCE DE POLLUTION

#### 1/ CONSULTER LES BASES DE DONNÉES

##### → *Le registre des émissions polluantes (Géorisques)*

Dans ce registre, sont répertoriés les éléments polluants rejetés dans l'environnement depuis 2003 des principales installations industrielles, des stations d'épuration urbaines de plus de 100 000 ha et de certains élevages. Ce registre permet de réaliser une identification des polluants potentiellement présents sur la friche et des polluants exogènes (par rejets voisins), ainsi qu'une estimation des impacts environnementaux.

##### → *ActiviPoll : matrice activités-polluants*

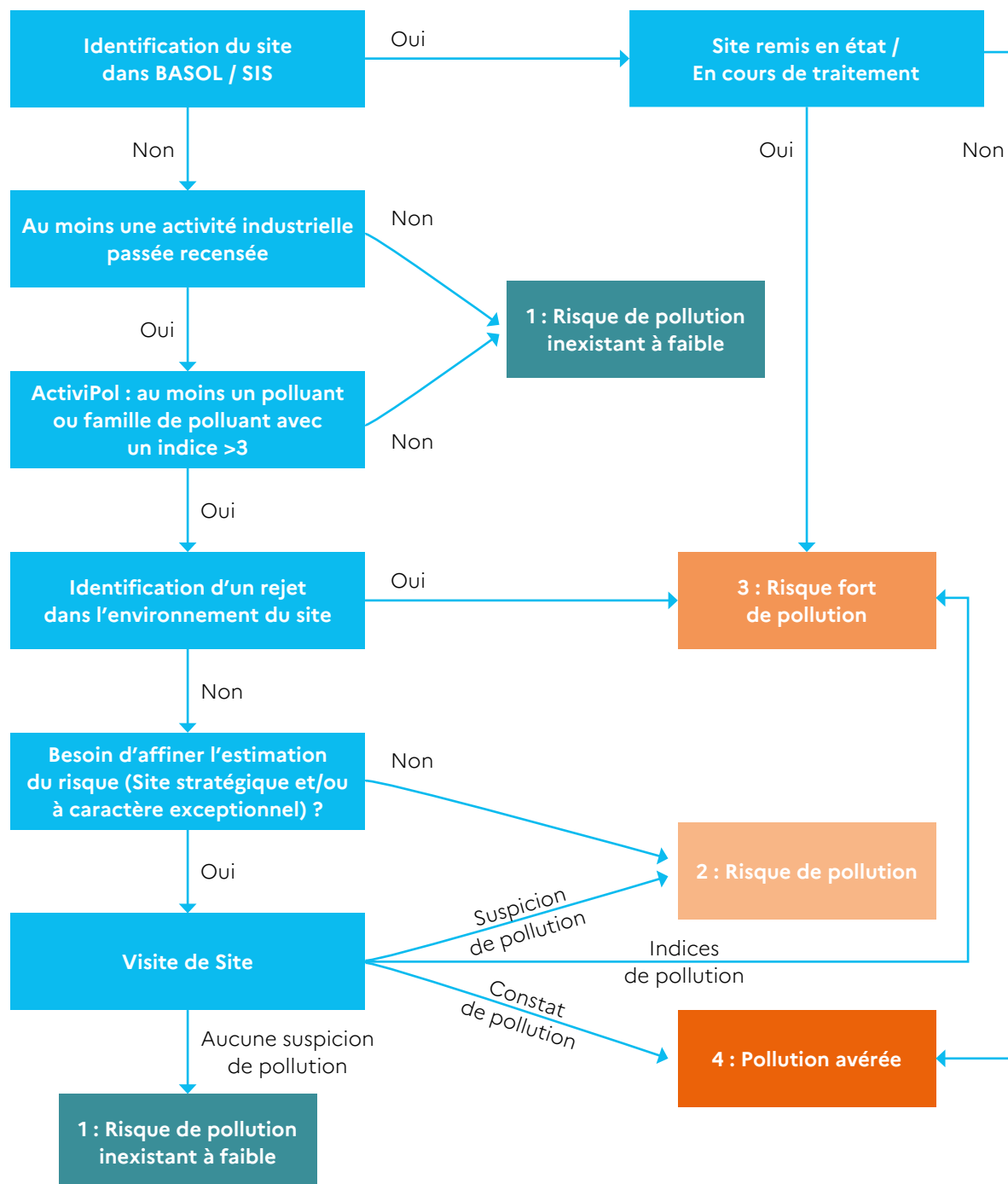
La base de données ActiviPoll (créée par le BRGM) permet de corréliser des activités industrielles avec des polluants ou des familles de polluants potentiellement présents sur site. Le BRGM met à disposition un outil de recherche en ligne <http://ssp-infoterre.brgm.fr/outil-de-recherche-BD-ActiviPoll> qui permet, en renseignant l'activité, d'obtenir la probabilité de présence de polluants ou de familles de polluants sur le site d'étude. Ainsi, un premier élément de réponse est apporté quant à la nécessité de réaliser des études de pollution sur le site.

#### 2/ FAIRE DES VISITES DE SITES

La visite de sites peut être réalisée sur des sites stratégiques ou à caractère exceptionnel (ZAC...) en amont des phases des études pré-opérationnelles afin de mieux caractériser le site d'étude (sous réserve de disposer des autorisations d'accès). La visite a pour objectif de réaliser un état des lieux de la friche portant sur les enjeux liés à la présence potentielle de polluants, l'état des bâtis, la présence de déchets... Au cours de cette visite, devront être renseignés les conditions d'accès au site, les anciennes activités (industrielles) pratiquées, l'environnement, les bâtis, les superstructures, les dépôts et stockages et l'ensemble des éléments relatifs à une pollution potentielle (trace visuelle ou olfactive de pollution, accidents, milieux susceptibles d'être pollués...). La visite permettra également de réaliser une estimation des coûts des études de pollutions plus précises mais également de mieux pouvoir inscrire le site dans son environnement lors de l'évaluation de son potentiel et de sa mutabilité. Il est à noter qu'une visite devra être réalisée au cours du processus de reconversion d'une friche. Réaliser cette visite en amont permettra de collecter les informations nécessaires pour la suite du processus de reconversion, pour l'estimation de la présence de pollution (LEVE, norme NF X31-620) et pour l'estimation du coût des études (prestation INFOS, norme X31-620).

### 3/ DÉFINIR UN INDICATEUR DE RISQUE

Un indicateur de risque de pollution peut être défini selon le diagramme suivant :



Ces indicateurs de risques permettront par la suite de fournir des éléments de réponse nécessaires à l'estimation de la mutabilité de chaque friche. Si une visite de site est réalisée, elle permettra d'estimer des coûts d'étude pour caractériser les pollutions présentes sur le site.

## Sur chaque site, un indicateur de risque pollution sera identifié.

### 1 → Risque de pollution inexistant à faible

Aucune activité industrielle passée recensée et/ou une activité industrielle ne présentant pas de risque pour l'environnement, ou aucun remblais pollué répertorié.

### 2 → Risque de pollution

Au moins un polluant (ou famille de polluants) avec un indice >3 identifié dans ActiviPol pour la ou les activité(s) identifiée(s) sur site et/ou suspicion faible de pollution identifiée lors d'une visite de site : présence de stockages, dépôts, cuves (...) en bon état...

### 3 → Risque fort de pollution

Identification d'un rejet dans l'environnement en lien avec l'activité (ou les activités) et/ou identification de pollutions potentielles sur le site (cuve détériorée...).

### 4 → Pollution avérée

Confirmée par constat lors de la visite de site (indices organoleptiques...) et/ou identification de la pollution du site dans les bases de données BASOL ou SIS.

## INFORMATIONS À COLLECTER

Pour chaque site, les anciennes activités à mettre en lien avec la matrice ActiviPoll, l'historique des accidents (archives), les indices organoleptiques (lors de la visite sur site = prestation), les déchets et dépôts présent sur le site, la présence d'amiante...

## POINTS D'ATTENTION

- » Seules les études (investigations) menées sur site permettront de statuer sur une présence ou une absence d'un risque de pollution (à l'exception d'informations irréfutables comme les indices organoleptiques par exemple). La quantification des pollutions présentes sur le site résulte d'une investigation de terrain réalisée par un bureau d'étude spécialisé en SSP.
- » La visite de site devra être réalisée obligatoirement avant la réalisation d'un diagnostic pollution.
- » Sur la majorité des friches, une pollution sera suspectée. Des études spécifiques devront être réalisées par un bureau d'étude spécialisé dans les SSP qui devra intervenir pour caractériser la pollution et identifier les solutions de gestion des pollutions.

## POUR ALLER PLUS LOIN

- BdD ActiviPoll : [Lien](#)
- Valorisation des friches industrielles et urbaines (Syndicat mixte du SCoT des Vosges centrales) : [Lien](#)
- La visite de sites : [Lien](#)

### 1.3.3. Comment révéler l'intérêt territorial et hiérarchiser les friches à risque de pollution ?

La dernière étape du diagnostic doit faciliter l'intégration des friches à risque de pollution dans le projet de territoire, tant dans ses dimensions spatiales que temporelles. Les intégrer dans le projet implique d'être en mesure de faire des choix pour l'avenir du territoire au regard de l'intérêt territorial qu'elles revêtent.

Au vu de la diversité des usages possibles pour les friches à risque de pollution, à savoir le renouvellement urbain, la transition énergétique, l'amélioration de la qualité environnementale ou paysagères (etc), il convient de révéler l'ensemble de leur potentialité. Le diagnostic doit servir à définir le champ des possibles, à révéler des vocations potentielles répondant à l'ensemble des attentes du développement territorial.

#### → Déterminer l'aptitude au renouvellement urbain des friches à risques de pollution

À partir de toutes les informations collectées dans les étapes précédentes, notamment les contraintes liées aux pollutions potentielles, de localisation ou d'accessibilité, **il est nécessaire d'estimer les potentialités des sites au renouvellement urbain, en particulier pour la production de logements, l'implantation d'équipements ou l'accueil d'activités économiques, notamment les activités autres qu'industrielles** (zones commerciales ou activités tertiaires).

En effet, les documents d'urbanisme doivent justifier des capacités de densification de renouvellement et de mutation des espaces déjà artificialisés pour répondre aux besoins de développement urbain du territoire. Ainsi, il convient de déterminer les sites offrant la meilleure aptitude au renouvellement urbain.

Une méthode a été développée par l'EPFL de Savoie ([cf. Partie 2 : Fiche outil N°4](#)) et peut être adaptée à cette phase de la démarche. L'objectif est de classer les friches du territoire selon une échelle décroissante de potentiel de mutabilité pour le développement urbain (par ex de 5 à 0). Cette étape permet également d'orienter les choix de façon objective dans la phase suivante de hiérarchisation.

#### → Rechercher l'ensemble des potentialités de reconversion en lien avec les enjeux du territoire

Selon les caractéristiques et valeurs mises en évidence dans les étapes précédentes ([cf. Partie 2 : Chapitre 1.3.2.](#)), **une grande diversité de potentialités de projets de reconversion peut être envisagée en incluant les sites présentant une faible aptitude au renouvellement urbain.**

Ces potentialités liées aux caractéristiques intrinsèques des sites doivent être croisées avec les enjeux et besoins du territoire afin de faire émerger des vocations possibles et souhaitables.

##### » Vocation de renouvellement urbain :

- quartiers d'habitat
- relocalisation d'activités économiques fortement consommatrices d'espaces (zones commerciales, logistique ou stockage...)
- zone d'équipements
- tourisme et activités de loisirs...

##### » Vocation de production d'énergie renouvelable :

photovoltaïque, biomasse, éolien...

##### » Vocation de valorisation du patrimoine : industriel, de la culture, de l'architecture, de la mémoire...

##### » Vocation de restauration de la qualité écologique, environnementale et paysagère

#### → Passer de la « friche à potentiel » à la « friche stratégique »

Les friches à risque de pollution sont des sites souvent complexes à remobiliser et à intégrer dans le projet du territoire, notamment dans sa dimension urbaine, en raison des risques et incertitudes qui pèsent sur la faisabilité de leur reconversion.

Il peut s'avérer nécessaire de les hiérarchiser et de privilégier une approche stratégique. Cette hiérarchisation repose en général sur une analyse multicritères faisant intervenir les enjeux du territoire ([cf. Partie 2 : Fiche outil N°5](#)) qui sont mobilisés.

En cas de nombre et de surfaces très importantes de friches à risque de pollution, il est possible de définir une taille minimum de la friche à caractère stratégique (ex. différenciation entre les sites d'intérêt SCoT et sites d'intérêt local dans le SCoT des Vosges centrales).



### → Prioriser si besoin l'action publique en déterminant des sites pilotes

Parmi les friches stratégiques, il peut être intéressant pour les territoires de mettre en avant des sites pilotes ou exemplaires qui vont avoir valeur de démonstration et sur lesquels il convient de prioriser l'action publique.

Les critères de détermination de ces sites sont liés aux aspects suivants qui vont permettre une remobilisation plus aisée et rapide :

- » **Sites stratégiques d'intérêt territorial avéré** (analyse multicritères) en lien avec un besoin fort et compatible avec le site ou un enjeu sanitaire majeur.
- » **Foncier public** (ou facilement cessible).
- » **Horizon temporel de reconversion compatible avec celui du document d'urbanisme.** En fonction des différentes méthodes de dépollution pouvant être mises en place, des temps incompressibles sont à intégrer dans le processus de reconversion d'une friche (une dépollution in situ pouvant durer plus d'une année).
- » **Vocations potentielles identifiées** (selon indice de mutabilité/analyse multicritères) incluant des avantages non monétisables comme, par exemple, un volet patrimonial et symbolique fort pour le territoire, des aménités environnementales...
- » **Programmation d'investigations complémentaires** (visites de sites de type SSP, études urbaines ou même études pré-opérationnelles) pour affiner la faisabilité et la vocation.

“ Il convient de prioriser l'action publique sur des sites pilotes ou exemplaires qui vont avoir valeur de démonstration.



## FICHE 4

# DÉTERMINER LE POTENTIEL DE MUTABILITÉ ET L'APTITUDE AU RENOUVELLEMENT URBAIN DES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION ///

|           |                                                                                                               |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PÉRIMÈTRE | Site.                                                                                                         |
| OBJECTIF  | Définir un indicateur d'aptitude au renouvellement urbain (ou mutabilité) d'une friche à risque de pollution. |

INVENTAIRE

RISQUE POLLUTIONS

MUTABILITÉ

HIÉRARCHISATION

### DÉFINITION DE L'APTITUDE AU RENOUVELLEMENT URBAIN DES FRICHES

Le mode opératoire de cette étape consiste à renseigner les critères qui permettront d'apprécier la facilité avec laquelle les friches seront remobilisées pour répondre aux besoins de renouvellement urbain. Parmi les critères clés, outre l'indicateur de pollution identifié dans la fiche 3, des indicateurs de risque pour les populations, de dureté foncière, de situation, d'accessibilité (présence d'infrastructure de desserte), de propriété, de servitudes (...) seront répertoriés et intégrés dans le système de notation.

#### 1/ L'OUTIL D'ANALYSE DÉVELOPPÉ PAR L'EPFL DE SAVOIE

En 2017, l'EPFL de la Savoie a créé un observatoire des friches économiques afin de sensibiliser les acteurs locaux et de les mobiliser pour dynamiser la réhabilitation des friches de son territoire. Dans cet observatoire, les friches sont identifiées (approche globalement similaire à la [Fiche outil N°1](#) et à la [Fiche outil N°2](#)) puis caractérisées (les visites de sites ont été réalisées par les techniciens de l'EPFL pour compléter les informations relatives à l'accessibilité, l'historique, l'état du bâti, la présence de réseaux...) afin de renseigner l'ensemble des critères de l'analyse de la mutabilité.

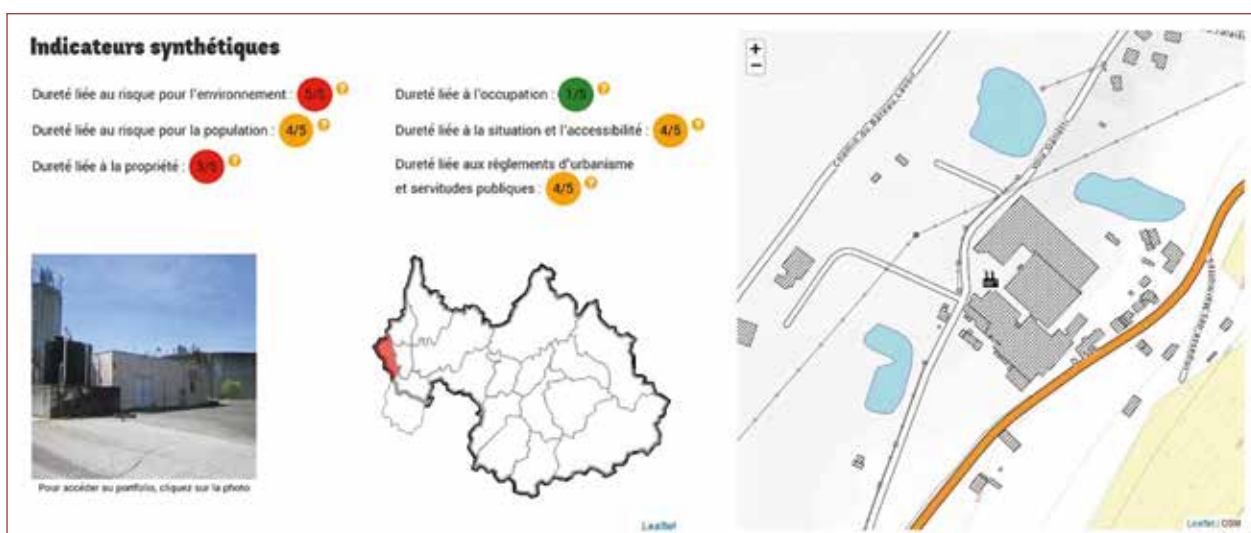


Figure 5 : Exemple de fiche technique d'une friche identifiée dans l'observatoire de l'EPFL de la Savoie

Six indices (2 principaux et 4 indices complémentaires) sont identifiés et renseignés. Une échelle de 1 à 5 est attribuée selon les niveaux de risque ou de dureté, traduisant un indice de mutabilité inversement proportionnel.

## → Caractérisation des risques pour les populations et l'environnement

### » Risque pour les populations :

Chaque site va être classé sur une échelle de 1 à 5 selon le niveau de risque potentiel et de danger pour les populations (vétusté des bâtiments, présence de dangers non signalés (fosses...) ou présence de matériaux amiantés, etc.

### » Risque de pollution et pour l'environnement :

Chaque site sera également classé sur une échelle de 1 à 5 pour les risques de pollution ([cf. Fiche outil N°3](#)). Cette caractérisation est indicative et ne pourra être confirmée que par la réalisation d'études environnementales.

## → Indices complémentaires de mutabilité des sites (échelle de 1 à 5)

L'aptitude au renouvellement urbain nécessite de renseigner d'autres critères listés dans le tableau suivant :

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Statut foncier /<br/>Nature de la propriété</b>                                                  | Peut être un point bloquant, notamment par une surévaluation de la valeur du bien, une indivision, une liquidation judiciaire...<br>Au contraire un foncier public ou cessible facilite la mutation.<br>Il s'agit ici d'apprécier le potentiel de remise sur le marché du foncier (pour la localisation d'activités économiques ou d'habitat). |
| <b>Situation et accessibilité</b>                                                                   | Cet indicateur constitue un point essentiel de la capacité de mutation d'un site. Il est déterminé par la proximité de grandes infrastructures de transport, la desserte par les lignes régulières de transports en commun...<br>Un site très isolé sera plus difficilement mobilisable en renouvellement urbain.                              |
| <b>Contraintes d'urbanisme<br/>et servitude liées<br/>au risques naturels<br/>ou technologiques</b> | Les zones de risques avérées (PPRT, PPRN) ou les servitudes doivent être intégrées le plus en amont possible.<br>Cet indicateur doit être adapté et limité aux servitudes qui s'imposent aux documents d'urbanisme. Il peut permettre d'identifier les points du document d'urbanisme à faire évoluer pour faciliter la reconversion.          |
| <b>Niveau d'occupation</b>                                                                          | Une friche peut être occupée illégalement (squatteurs, visiteurs...) ou légalement (usage partiel ou total).<br>Il s'agit toujours de sous exploitation des capacités productives du site et qui permet rarement d'en assurer l'entretien et la pérennité.                                                                                     |

### → Analyse de la mutabilité globale

La mutabilité globale est appréciée au travers de la note globale ou de la moyenne des 6 indicateurs. Ainsi, une friche présentant une note moyenne inférieure à 2, soit au moins 5 indicateurs avec une note de 1 ou 2, présentera une mutabilité intéressante. Sa reconversion pour les besoins du renouvellement urbain sera donc plus facilement envisageable.

Inversement, une friche ayant obtenu une note moyenne supérieure à 2,5, soit plusieurs indicateurs à faible mutabilité, présentera une plus faible aptitude au renouvellement urbain.

| SITE           | Pollution | Populations | Accessibilité | Risques | Foncier | Occupation | Moyenne |
|----------------|-----------|-------------|---------------|---------|---------|------------|---------|
| Halle et Quais | 3         | 1           | 1             | 1       | 2       | 4          | 2       |
| Listing Ex     | 1         | 1           | 1             | 4       | 3       | 1          | 1,8     |
| Cantine SNCF   | 1         | 5           | 2             | 4       | 3       | 1          | 2,7     |
| Colombes       | 1         | 1           | 1             | 1       | 1       | 1          | 1       |
| Air France     | 1         | 1           | 3             | 5       | 3       | 4          | 2,8     |

**Figure 6 :** Niveau de mutabilité des 6 friches reconverties identifiées dans l'observatoire de l'EPFL de la Savoie. Indices de 1 (mutabilité forte) à 5 (mutabilité faible).

#### POINTS D'ATTENTION

- » L'étape d'appréciation de la mutabilité dépend de la qualité des informations collectées en amont lors de la réalisation de la base de données friches (et de sa consolidation) ainsi que des informations collectées lors des visites de sites.
- » Ces outils ne doivent être utilisés que dans un but d'aide à la décision pour l'orientation des friches au stade de la planification et ne peuvent se substituer à une véritable étude de site (stade pré-opérationnel).

#### **i** POUR ALLER PLUS LOIN

• Observatoire des friches économique de Savoie : [Lien](#)

|           |                                                                                                                                           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PÉRIMÈTRE | Site.                                                                                                                                     |
| OBJECTIF  | Identifier les sites stratégiques et révéler des vocations potentielles répondant à l'ensemble des attentes du développement territorial. |

INVENTAIRE

RISQUE POLLUTIONS

MUTABILITÉ

HIÉRARCHISATION

### IDENTIFICATION DES CRITÈRES DE HIÉRARCHISATION

#### DES FRICHES AU VU DE LEUR INTÉRÊT TERRITORIAL

#### 1/ DÉFINIR LES FAMILLES D'ENJEUX OU D'INTÉRÊT TERRITORIAL DE LA FRICHE POUR LE TERRITOIRE

Afin de construire la grille d'analyse multicritères, il est nécessaire de s'interroger sur les grandes familles d'enjeux et de besoin territoriaux qui permettent de révéler l'intérêt territorial de chaque friche. Ces grandes familles peuvent être les suivantes (à adapter selon les contextes locaux) :

- » Mutabilité intrinsèque des sites et aptitude au renouvellement urbain
- » Intérêt pour le développement résidentiel & projets urbains
- » Intérêt pour le développement économique : reconversion économique ou développement industriel
- » Intérêt pour la création d'aménité agro-environnementale et la transition énergétique
- » Intérêt pour la qualité paysagère, patrimoniale et culturelle

#### 2/ RENSEIGNER LES CRITÈRES POUR CHAQUE FAMILLE D'ENJEUX

La seconde étape consiste à renseigner une liste de critères pertinents pour juger à la fois du caractère stratégique mais également des vocations potentielles des sites.

**Les premiers critères sont les indicateurs permettant de déterminer le potentiel de mutabilité des friches** (cf. [Partie 2 : Fiche outil N°4](#) et [tableau ci-après](#)).

Ils sont utilisés dans l'analyse multicritères comme indicateurs d'aptitude à répondre au besoin de renouvellement urbain des territoires, notamment pour des usages peu compatibles avec la pollution.

En complément de la grille d'analyse de la mutabilité des sites et de leur aptitude au renouvellement urbain (cf. [Partie 2 : Fiche outil N°4](#)), des critères spécifiques à chaque territoire devront être définis pour révéler les sites stratégiques répondant aux enjeux du développement économique ou résidentiel, de la transition énergétique et écologique, de la sauvegarde du patrimoine, de la qualité paysagère et environnementale.

Ces critères devront permettre d'identifier l'intérêt territorial des friches à risque de pollution sous un autre prisme que celui du renouvellement urbain uniquement. Le critère de portage et de volonté politique locale est également déterminant.

## **Les critères de notation pour le développement résidentiel (tissus mixtes) et le projet urbain**

D'autres critères que la mutabilité méritent également d'être mobilisés (à adapter selon les contextes locaux) :

- » Potentiel théorique de création de logements en densification (selon taille du site, contraintes)
- » « Faisabilité » ou risque économique dans le contexte foncier local (selon niveau de pression foncière)
- » Horizon temporel de la reconversion (en lien avec les techniques de dépollution notamment)
- » Localisation stratégique dans l'armature urbaine/ redynamisation centre bourgs ou quartiers
- » Incidence sur la fonctionnalité et la cohésion du territoire

## **Les critères de notation pour le développement des activités économiques**

La détermination de l'intérêt territorial des friches pour le développement économique s'appuie sur les principaux critères suivants :

- » Localisation stratégique dans le tissu économique existant
- » Enjeu local d'emploi/relocalisation des emplois
- » Besoin local de fonciers à vocation économique
- » Adéquation avec la relocalisation d'activité productive/industrielle

La relocalisation d'activités industrielles potentiellement polluantes dans une friche à risque de pollution constitue une dimension spécifique du renouvellement urbain qu'il est intéressant de distinguer dans l'analyse multicritères en raison de ses particularités.

Ainsi, dans le cas d'une reconversion pour l'accueil d'activités industrielles ne nécessitant pas de changement d'usage du site, les critères d'analyse pourront cibler les aspects fonciers (site en vente ou cessible) ou fonctionnels (proximité des grandes infrastructures) même si d'autres indicateurs du potentiel de mutabilité sont faibles, comme le risque de pollution.

## **Les critères de notation pour les aménités agro-environnementales et transition énergétique**

Il convient de rechercher l'intérêt du site à répondre aux besoins de qualité environnementale du territoire :

- » Restauration de la biodiversité ; la trame brune, la trame verte et bleue
- » Restauration des sols/ reconquête de potentialité de production agricole
- » Surfaces de compensation dans le cadre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
- » Préservation de la qualité des eaux
- » Potentiel d'implantation d'énergie renouvelable
- » Création de zones « vertes » pour activités de loisirs en extérieur

## **Les critères de qualité paysagère, patrimoniale et culturelle**

- » Requalification paysagère du secteur
- » Histoire sociale et mémoire collective
- » Patrimoine architectural

## ATTRIBUER UNE NOTE À CHAQUE CRITÈRE

La méthode proposée (inspirée de la méthode de hiérarchisation élaborée par l'ADUGA, [cf. Pour aller plus loin](#)) implique de définir un système de notation attribué à chaque critère (définis précédemment). La définition de notes nécessite de traduire une appréciation qualitative en éléments quantifiables, comme pour la mutabilité. Pour chaque critère sélectionné, une note de 1 à 4 est attribuée en fonction de l'intérêt, de la potentialité ou de la qualité plus ou moins forte du site au regard des enjeux du grand territoire.

Ce travail doit être réalisé de façon itérative.

Le tableau ci-après propose un exemple de grille d'analyse multicritères basée sur les 5 familles de critères d'intérêt territorial. Le système de notation de la mutabilité ([cf. Partie 2 : Fiche outil N°4](#)) a été harmonisé avec les autres critères (note sur 4) pour faciliter la notation globale.

| 1- MUTABILITÉ                                                        | Note | Pollution                                           | Populations / Dangers                                | Remise sur le marché / Foncier                                      | Accessibilité                                                        | Risques                           |
|----------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                      | 1    | Averée                                              | En ruine / Dangereux                                 | Très difficile                                                      | Nulle / Fort isolement                                               | Nombreux risques et servitudes    |
|                                                                      | 2    | Risque fort                                         | Très dégradé                                         | Faible                                                              | Faible                                                               | Contraintes lourdes / Aléa fort   |
|                                                                      | 3    | Risque                                              | Mauvais état                                         | Envisageable                                                        | Moyenne                                                              | Contraintes légères / Aléa modéré |
|                                                                      | 4    | Inexistante ou faible                               | Bon état                                             | Facile (Public / Cessible)                                          | Bonne                                                                | Aucun                             |
| 2- DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE                                          | Note | Localisation stratégique dans le tissu éco existant | Enjeu local d'emploi                                 | Besoins de foncier économique                                       | Adéquation avec la relocalisation d'activité productive/industrielle |                                   |
|                                                                      | 1    | Averée                                              | Aucun                                                | Inexistant ou faible                                                | Nulle                                                                |                                   |
|                                                                      | 2    | Risque fort                                         | Non prioritaire                                      | Moyen                                                               | Faible                                                               |                                   |
|                                                                      | 3    | Risque                                              | Prioritaire                                          | Fort                                                                | Moyenne                                                              |                                   |
|                                                                      | 4    | Inexistante ou faible                               | Critique                                             | Très fort / Pénurie                                                 | Bonne                                                                |                                   |
| 3- DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL / LIEUX À PROJET URBAIN                 | Note | Potentiel de création de logements en densification | Faisabilité économique / contexte foncier            | Localisation stratégique / Redynamisation centre bourgs ou quartier | Horizon temporel de la reconversion                                  |                                   |
|                                                                      | 1    | Nulle                                               | Nulle                                                | Aucun intérêt                                                       | Indéterminée / Fortes incertitudes                                   |                                   |
|                                                                      | 2    | Moyenne                                             | Faible                                               | Secondaire                                                          | Long-terme                                                           |                                   |
|                                                                      | 3    | Forte                                               | Moyenne                                              | Importante                                                          | Moyen-terme                                                          |                                   |
|                                                                      | 4    | Exceptionnelle                                      | Bonne                                                | Essentielle                                                         | Court-terme                                                          |                                   |
| 4- CRÉATION D'AMÉNITÉ AGRO-ENVIRONNEMENTALE & TRANSITION ÉNERGÉTIQUE | Note | Intérêt pour le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)  | Intérêt pour la biodiversité                         | Intérêt la restauration de sols fertiles                            | Intérêt pour la production d'ENR                                     | Intérêt pour la qualité de l'eau  |
|                                                                      | 1    | Sans intérêt                                        | Sans intérêt                                         | Sans intérêt                                                        | Sans intérêt                                                         | Sans intérêt                      |
|                                                                      | 2    | Moyen                                               | Moyen                                                | Moyen                                                               | Moyen                                                                | Moyen                             |
|                                                                      | 3    | Fort                                                | Fort                                                 | Fort                                                                | Fort                                                                 | Fort                              |
|                                                                      | 4    | Exceptionnel                                        | Exceptionnel                                         | Exceptionnel                                                        | Exceptionnel                                                         | Exceptionnel                      |
| 5- QUALITÉ PAYSAGÈRE, PATRIMONIALE ET CULTURELLE                     | Note | Intérêt du Patrimoine architectural                 | Intérêt pour la requalification paysagère du secteur | Intérêt pour l'histoire sociale et la mémoire collective            |                                                                      |                                   |
|                                                                      | 1    | Sans intérêt                                        | Sans intérêt                                         | Sans intérêt                                                        |                                                                      |                                   |
|                                                                      | 2    | Moyen                                               | Moyen                                                | Moyen                                                               |                                                                      |                                   |
|                                                                      | 3    | Fort                                                | Fort                                                 | Fort                                                                |                                                                      |                                   |
|                                                                      | 4    | Exceptionnel                                        | Exceptionnel                                         | Exceptionnel                                                        |                                                                      |                                   |

**Tableau 1 :** Matrice d'analyse multicritères pour la hiérarchisation des friches à risque de pollution.

## DÉTERMINER LES FRICHES STRATÉGIQUES ET LEURS VOCATIONS POTENTIELLES

Cette analyse multicritères permet de classer les friches présentant un intérêt territorial majeur au niveau global (note totale) mais également par famille d'enjeux (notes sectorielles).

Ainsi, de façon rapide et systématique, il est possible de repérer les friches à fort potentiel de mutabilité, plutôt en adéquation avec les besoins de développement résidentiel et combiné avec des enjeux de valorisation du patrimoine architectural par exemple.

Des friches à faible potentiel de mutabilité peuvent en revanche offrir un fort intérêt pour la compensation dans le cadre de la trajectoire ZAN ou le développement d'énergie renouvelable.

Ces enjeux et potentialités différenciées doivent guider la façon dont elles pourront participer au projet de territoire (PADD) et à l'écriture des dispositions réglementaires spécifiques si besoin.

Cette analyse est un outil d'aide à la décision qui s'intègre dans le travail complet d'élaboration du document de planification.

En fonction des territoires et de leurs besoins, les sites stratégiques pourront être ceux qui apparaissent en tête de liste de l'analyse multicritères.

Après la hiérarchisation des sites qui sera présentée aux élus, une dernière étape pourra être réalisée pour ajuster le classement des sites prioritaires en intégrant les volontés politiques, ou pour mieux répondre à des enjeux d'aménagement équilibré du grand territoire.

Les éléments suivants peuvent être introduits dans la réflexion pour y répondre :

- » **Diversité des projets de reconversion et de reconquête à inscrire dans la stratégie territoriale**
- » **Équilibre géographique de la répartition des friches stratégiques à réhabiliter**
- » **Site emblématique à forte valeur symbolique**
- » **Volonté et portage politique local**

### **POUR ALLER PLUS LOIN**

- *Cahier des Friches du Grand Amiénois (ADUGA) : [Lien](#)*
- *Guide de reconversion des Friches du Grand Amiénois (ADUGA) : [Lien](#)*
- *Guide méthodologique - Reconquérir les friches industrielles et urbaines dans les Vosges centrales : [Lien](#)*
- *Observatoire foncier, AUCAME, 2016 : [Lien](#)*
- *Observatoire des Friches des Ardennes - Outil d'évaluation du potentiel de mutabilité des friches industrielles de la DDT des Ardennes : [Lien](#)*

### → Considérer la friche à risque de pollution comme un levier du projet de territoire

Le travail de diagnostic et de hiérarchisation est à mettre en relation avec les priorités politiques qui sont susceptibles de faciliter l'inscription de la reconquête des friches à risque de pollution dans la stratégie de territoire.

Les études de cas révèlent que ces angles d'attaque ou fils conducteurs sont variés et déterminés par des considérations techniques (révélées par le diagnostic) combinées à une bonne compréhension du jeu d'acteurs, donc des priorités des principales parties prenantes (élus, partenaires institutionnels et services de l'État).

**Ainsi, au-delà des vocations possibles pour chacun des sites, il convient de clarifier les enjeux majeurs auxquels va ou peut répondre le processus de reconquête des friches à mettre en place.**

### 1.3.4. Quels modes de représentation privilégier dans le diagnostic ?

Les éléments du diagnostic sont intégrés dans le rapport de présentation (ou dans les annexes du SCoT modernisées par l'ordonnance ELAN). Deux modes de représentation sont à privilégier pour mettre en évidence les informations recueillies :

- » L'inventaire est généralement présenté sous forme de tableau à plusieurs clés d'entrée. Il peut être renseigné au fur et à mesure de la séquence diagnostic et intégrer les éléments plus stratégiques issus de la hiérarchisation.
- » La spatialisation est un mode de représentation essentiel dans le cadre de la planification puisqu'il s'agit de replacer les friches dans un contexte d'aménagement durable du territoire.

Dans cette optique, il convient de **créer une base de données SIG « Friches à risque de pollution ou friches industrielles » permettant aisément de produire des représentations cartographiques aux échelles adaptées** (cf. [Partie 2 : Fiche outil N°6](#)).

Le SIG permet de recouper les informations et données issues des autres champs thématiques (Biodiversité, ressources en eau ; aménagement urbain, mobilité, ...) ce qui facilite le travail de consolidation, d'étude des potentialités et de hiérarchisation.

### Les « angles d'attaque » politiques possibles et enjeux prioritaires



## BONNES PRATIQUES

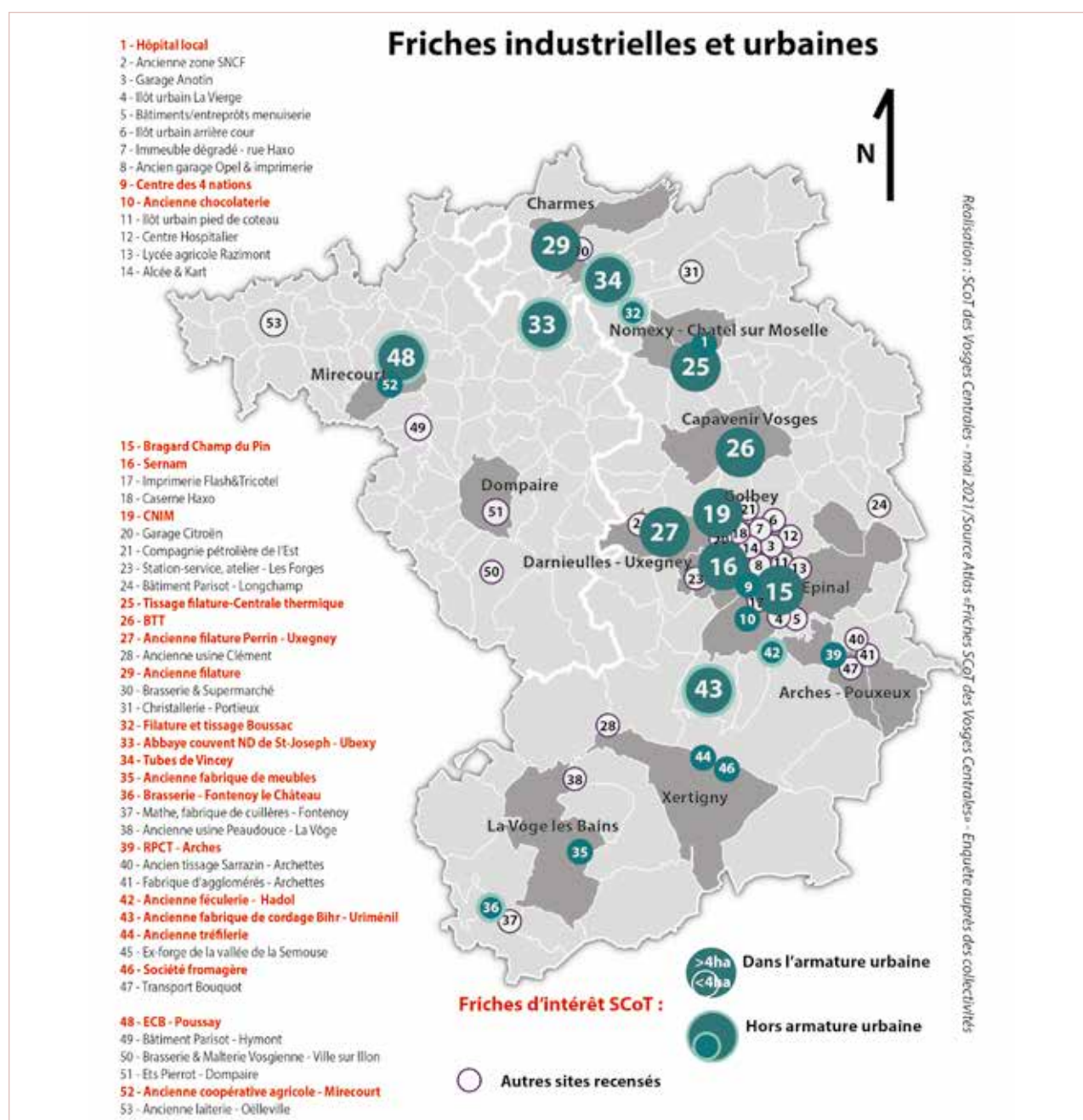
## — SCoT Vosges Centrales.

« Sur les 200 hectares, 16 ha sont actuellement inclus dans les zones d'activité répertoriés du SCoT et 85 ha sont fléchés vers l'économie dans les documents d'urbanisme hors ZAE du SCoT. Une vingtaine de sites, soit 150 hectares ont été mis en avant pour leur intérêt « SCoT » en termes de patrimoine et d'aménagement du territoire (localisation, accessibilité). Toutefois, les friches sont grevées de servitudes plus lourdes que les terrains naturels ou agricoles en raison des pollutions fréquentes des sols, et tout n'est pas utilisable pour l'économie. »

La carte des friches industrielles et urbaines à l'échelle du SCoT comprend les indications suivantes :

- » **Caractère stratégique : friches d'intérêt SCoT/autres friches**
- » **Localisation : dans l'armature urbaine/hors armature urbaine**
- » **Surface : <4ha / >4ha**

## Friches industrielles et urbaines SCoT Vosges Centrales



## FICHE 6

# RÉALISER UNE REPRÉSENTATION (GÉO)GRAPHIQUE DE L'INVENTAIRE

|             |                                                                                                                                                          |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PÉRIMÈTRE   | Territoire.                                                                                                                                              |
| OBJECTIF    | Créer des couches spatialisées de représentation et de localisation des friches (qui intègrent et centralisent les informations des fiches précédentes). |
| LIVRABLES   | Couche SIG / Base de données.                                                                                                                            |
| INDICATEURS | Représentation géographique des friches, intégration et superposition avec d'autres couches.                                                             |

INVENTAIRE

RISQUE POLLUTIONS

MUTABILITÉ

HIÉRARCHISATION



**La réalisation d'une représentation spatiale des données collectées fait partie de la démarche de diagnostic. Cette opération se déroule conjointement à la réalisation des étapes précédentes.**

### SPATIALISATION VIA LES SIG

L'utilisation des SIG permet de produire des représentations cartographiques des friches sur le territoire, mais également de fournir un outil d'aide à la décision. La description des friches dans l'outil cartographique va permettre de les inscrire dans le contexte territorial et de croiser l'ensemble des données structurées sous forme de couches déjà disponibles (urbanisme, transports...). Cette représentation géographique peut s'accompagner de fiches individuelles afin de disposer rapidement des informations principales de chaque friche.

#### 1/ CRÉATION DE LA COUCHE « FRICHE »

Une friche sera décrite comme un polygone qui délimitera son périmètre (parcelle, unité foncière...). Sur cette couche, l'ensemble des informations collectées sur les friches doit être renseigné.

#### 2/ CRÉATION D'UNE FICHE POUR CHAQUE FRICHE

Pour chaque friche, une fiche informative peut être créée recensant les informations principales. Cette fiche permet de visualiser les contraintes de la friche et son intégration dans l'écosystème urbain. Dans cette fiche sera recensé l'ensemble des informations récoltées lors des différentes étapes de caractérisation des friches (localisation, risques de pollution, état des bâtis, propriété, réseaux, etc.).

#### 3/ REPRÉSENTATION GRAPHIQUE

À partir de la couche SIG produite il est possible de représenter une grande diversité d'informations et de révéler des enjeux liés à cette spatialisation (forte concentration de friches dans un secteur donné, proximité avec des ressources en eaux vulnérables, place dans l'armature urbaine...).

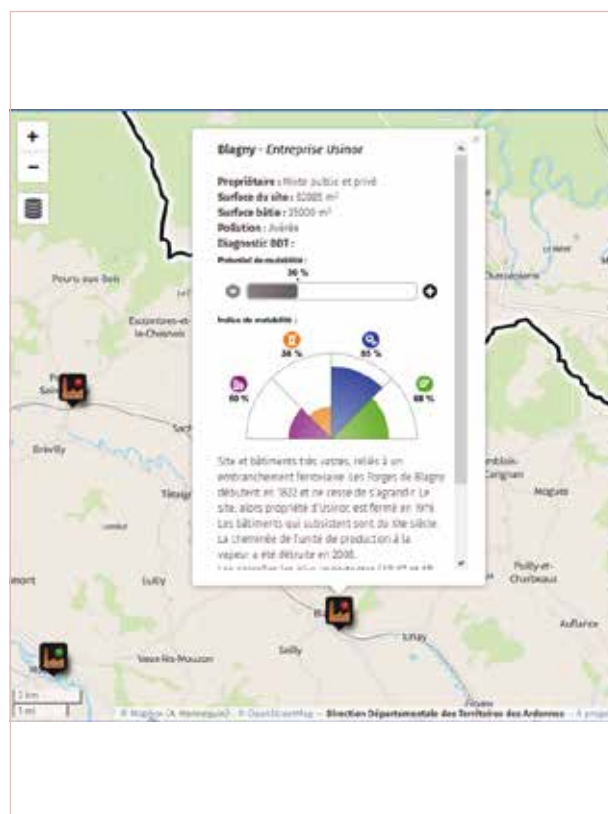
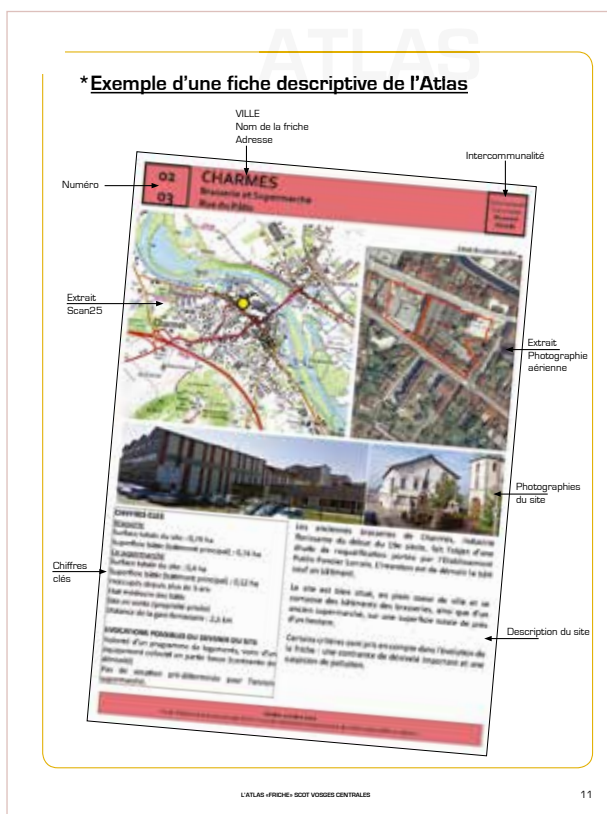


Figure 7 : Exemples de Fiches descriptives

## POINTS D'ATTENTION

- » Le géo référencement de chaque friche doit être validé. Il n'est pas rare d'observer dans les bases de données des incohérences de localisation.
- » Il est nécessaire de vérifier les polygones de l'emprise de chaque friche afin de s'assurer de l'absence d'erreurs de géoréférencement. En effet, un même site peut avoir plusieurs localisations différentes dans différentes bases de données (adresse ou numéro de parcelle cadastrale, par exemple).

- » Le format de couche SIG créé doit être interopérable avec les autres outils développés dans le document de planification.

## i POUR ALLER PLUS LOIN

- Fiche 5.3, CEREMA : [Lien](#)
- Observatoire Ardennes : [Lien](#)
- Observatoire de Savoie : [Lien](#)

## 2. QUELLE PLACE POUR LES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION DANS LES STRATÉGIES DES TERRITOIRES (PADD) ?

Le PADD constitue la pierre angulaire des documents d'urbanisme en ce qu'il est l'expression politique, philosophique, stratégique et prospective du projet de territoire mis en œuvre dans les SCoT et les PLU. S'il n'est pas directement opposable aux documents de planification de rang inférieur (pour le SCoT) ni aux autorisations d'urbanisme (pour le PLU), le PADD irrigue l'ensemble des pièces opposables et prescriptives que constituent, selon le cas, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) ou le règlement et les orientations d'aménagement et de programmations (OAP).

Au vu des orientations générales du PADD (et du PAS), le potentiel de renouvellement urbain et de mutation d'usages des friches potentiellement polluées a pleinement sa place dans les politiques d'urbanisme et de lutte contre l'étalement urbain : recyclage urbain, relocalisation par priorité sur les extensions urbaines...

Toutefois, selon les enjeux et priorités appréciés dans le diagnostic territorial, ainsi que la sensibilité des élus, d'autres axes stratégiques peuvent être développés, isolément ou de façon combinée.



### 2.1. INSCRIRE LA RECONQUÊTE DES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION DANS LE PROJET URBAIN DU GRAND TERRITOIRE

#### 2.1.1. Donner un rôle stratégique à la reconquête des friches potentiellement polluées dans le projet urbain

Dans la construction du PADD, il est important de clarifier les ambitions principales qui guident le processus de reconquête afin de mettre en cohérence les différentes dispositions du projet. **L'ambition reflète à la fois les enjeux, potentialités et priorités mises en évidence dans le diagnostic (cf. chapitre précédent) ainsi que la sensibilité des élus du territoire à certaines dimensions du développement territorial.**

**Ainsi, plusieurs axes stratégiques ou fils conducteurs de la reconquête ont été ou peuvent être mobilisés.** Dans la plupart des territoires, il s'agit de considérer en priorité les friches urbaines, les espaces déjà dégradés et urbanisés comme une ressource foncière et un levier contre l'artificialisation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ([cf. Partie 2 : Chapitre 2.1.2.](#)).

De nombreux territoires affirment une ambition de transformation, de renouveau, de reconversion économique et un regain d'attractivité territoriale au travers de cette reconquête, notamment dans les anciens bassins miniers (SCoT du Val de Rosselle/ SCoT du Grand Douaisis/ SCoT Rhin et Vignoble/ SCoT Agglo Messine).

La volonté d'engager une requalification urbaine et paysagère d'espaces dégradés qui perturbent le fonctionnement du territoire afin de les intégrer pleinement dans les polarités de demain constitue un autre axe stratégique des projets :

- » Requalifier les vallées industrielles qui fracturent le territoire (SCoT Agglo Messine)
- » Réinvestir les « trous » dans les espaces urbains et les centralités (SCoT Val de Rosselle)
- » Remobiliser les friches industrielles en cœur d'agglomération (Bassin de Thau)
- » Restaurer le patrimoine industriel support de développement culturel/ mémoire
- » Transformer les friches en territoires de projets (tous)

## BONNES PRATIQUES

## — SCoT Val de Rosselle

*Le SCoT définit des vocations adaptées et diversifiées tant pour le renouvellement urbain que pour la qualité écologique et paysagère.*

**PADD - VERSION APPROUVÉE LE 20 JANVIER 2020**

### AXE 3 - AFFIRMER UNE STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE ET UN ENVIRONNEMENT DE QUALITÉ



#### 1 - LE TRAITEMENT DES SEQUELLES DU PASSÉ INDUSTRIEL ET DE L'INNOVATION POUR L'AVENIR



*Des reconversions tirant profit de leur passé industriel : le site Vouters*

##### 1.1 - Conforter et valoriser l'héritage mémoriel du territoire

L'héritage bâti lié aux mines est encore très riche mais mérite une meilleure attention. Les paysages des sites d'extraction sont les plus spectaculaires. Mais les tissus des cités ouvrières participent également du pittoresque et de l'identité du territoire. Tout en préservant cette « ressource » via des mesures conservatoires adaptées, le SCoT doit permettre d'accentuer les efforts de promotion engagés (comme avec le musée de la Mine ou par le développement de parcours pédestres, cyclistes, équestres).

##### 1.2 - Donner une vocation aux friches industrielles

La question des friches industrielles n'est pas un sujet en soi.

Sa politique de traitement doit contribuer à concrétiser les objectifs validés dans le SCoT. 3 catégories de situations ont été définies :

- Les sites sans enjeux qui doivent retourner à la nature, et qui, de ce fait, nécessitent un investissement minimal, voire laissés en l'état. Cela représente environ entre 600 et 850 hectares de friches (sites non constructibles).
- Les sites à vocation de loisirs, culture et mémoire. Deux sites sont concernés :
  - la carrière de Freyming-Merlebach occupant une superficie de 260 hectares, bordée de falaises de 80 mètres de hauteur. Ce site mérite un programme de loisirs exceptionnel. C'est un atout considérable pour la notoriété de la région ;

- le carreau Wendel et les Puits Simon 1 et 2 tournés vers les activités culturelles, de mémoire (l'actuel Musée de la Mine), d'exposition et de manifestations culturelles temporaires.

- Les sites dédiés à accueillir à moyen-long terme de l'activité économique. Il s'agit des friches pour lesquelles la pollution de sols ne pénalise pas la reconversion économique des sites. 130 hectares sont aujourd'hui concernés pour accueillir de nouvelles entreprises à l'échelle du SCoT.

- Les sites contigus aux deux axes de développement doivent être mobilisés pour densifier et animer les espaces.

Certains projets sont connus comme l'Eurozone de Forbach. D'autres, en particulier dans le domaine de l'habitat, sont à planifier en corrélation avec une stratégie de dépollution des sites.



### 2.1.2. Mobiliser les friches à risque de pollution comme ressource foncière de développement urbain

Les documents de planification doivent préciser leurs ambitions en termes de maîtrise de la consommation d'espaces en précisant le cas échéant le rôle des friches à risque de pollution dans les ambitions de maîtrise de l'artificialisation des sols et de la lutte contre l'étalement urbain.

**Il convient d'évaluer si le rôle des friches polluées est central ou marginal dans le projet urbain au regard de l'ensemble des potentialités de renouvellement urbain du territoire.**

Des leviers de facilitation pourront être mobilisés, avec des exigences de densité plus faibles par exemple (cf. [Partie 2 : Chapitre 3](#)).

Selon le niveau de connaissances disponibles des sites, les vocations en termes de destination peuvent être précisées et intégrées dans la stratégie foncière du SCoT en ciblant des vocations privilégiées : Activités industrielles / Activités économiques mixtes / Habitat / Équipements et espaces publics / Zones de loisirs / Logistique du dernier kilomètre (Ex. SCoT Grand Douaisis).

#### BONNES PRATIQUES

##### — SCoT Agglo Messine (PADD)

*Les deux friches industrielles et militaires principales représentent 96% de la surface totale du potentiel de renouvellement urbain du SCoT. Elles ont donc un rôle central dans la stratégie de limitation de l'artificialisation des sols. Aussi, un cap fort est fixé aux collectivités :*

- » développer des stratégies foncières pour faciliter la mutabilité et l'opérationnalité des projets de reconversion,
- » accorder une priorité à la reconversion des 2 projets stratégiques du territoire.

## 2.2. DÉFINIR LE RÔLE DE LA RECONQUÊTE DES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET ÉCOLOGIQUE DES TERRITOIRES

Au vu des potentialités, vocations possibles et contraintes mises en évidence dans la caractérisation et la hiérarchisation en phase diagnostic, il convient d'intégrer les friches industrielles dans tous les axes clés de la stratégie territoriale.

En effet, toutes les friches potentiellement polluées n'ont pas vocation à être urbanisées ou valorisées dans le projet urbain.

Ainsi, les friches à risque de pollution peuvent apporter une contribution positive au territoire qu'il convient de mettre en avant dans le projet.

Ces rôles possibles sont les suivants :

- » **Une ressource foncière déjà artificialisée pour localiser les implantations industrielles et fortement consommatrices d'espaces** que sont les équipements de production d'énergies renouvelables comme les fermes photovoltaïques (Ex du PLUi de Guingamp/Paimpol).
- » **Des zones de restauration de la qualité écologique des milieux naturels :**
  - une trame verte et bleue fonctionnelle,
  - des sols vivants,
  - une qualité des eaux restaurée.
- » **Des espaces de compensation et de renaturation** dans le cadre de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette ».
- » **Des espaces intégrés à la trame bioclimatique et la stratégie d'adaptation au changement climatique :** conservation d'espaces non bâtis dans les villes et lutte contre les îlots de chaleur.
- » **Des espaces de reconquête de la qualité agronomique des sols et du potentiel productif**, en particulier des zones de production de produits non alimentaires comme les matériaux biosourcés.



## BONNES PRATIQUES

## — SCoT Grand Douaisis (PADD)

« Tous les gisements fonciers n'ont pas vocation à être artificialisés car leurs multifonctionnalités peuvent amener à les maintenir voire les valoriser (agronomique, biodiversité, qualité des sols, préservation de la ressource en eau, adaptation au changement climatique...) :

- » Faire des éléments forts du patrimoine paysager des marqueurs du territoire pouvant alimenter la promotion ou le « marketing territorial ».
- » Favoriser une nouvelle réaffectation du patrimoine bâti et paysager minier.
- » Désigner des Territoires de projet qui soient des lieux de transformation et de qualification du paysage urbain en particulier dans l'arc urbain. »

## 2.3. INTÉGRER LES POLLUTIONS EXISTANTES OU SUSPECTÉES DANS LA STRATÉGIE GLOBALE DE PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DES RESSOURCES NATURELLES (SOLS/EAU)

Les PADD des documents d'urbanisme doivent introduire les besoins liés à l'amélioration des connaissances des sites potentiellement pollués de façon à favoriser une bonne prise en compte du risque dans le projet d'aménagement de ces espaces.

Les secteurs stratégiques en matière de risque de pollution ou de contamination peuvent être identifiés à cette phase du projet et mis en avant comme devant faire l'objet d'une attention particulière. Le recyclage de friches à proximité de secteurs sensibles doit tenir compte des enjeux de traitement des sols pollués et prévoir une gestion des eaux de pluie appropriée au contexte et à la protection de la nappe.

**Ainsi, les documents d'urbanisme font le lien entre friches à risque de pollution, pollution des sols et pollution de l'eau, dans le cadre d'une vision transversale décloisonnée.**

## BONNES PRATIQUES

## — SCoT Métropole Lilloise

« Se mobiliser pour la dépollution des sols  
La métropole a dû gérer le lourd héritage des friches industrielles dont les sols pollués se situent en plein cœur du tissu urbain. Le défi de la résorption de ces pollutions demeure néanmoins de taille, l'enjeu étant de réussir la réaffectation des sites pollués, en respectant en priorité la santé des populations et la préservation de la ressource en eau.

Pour poursuivre ces objectifs, il s'agit de :

- » améliorer la connaissance des sites ;
- » développer la recherche et l'expérimentation ;
- » se doter d'outils et de compétences pour le « recyclage » des sites pollués ;
- » mettre en place une gouvernance cohérente et transparente ;
- » concevoir des montages financiers appropriés (programmes nationaux et européens).

La question des sites de stockage de boues de curage, parfois toxiques, est également importante. Ces besoins de stockage doivent être pris en compte et planifiés lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux. En adéquation avec les caractéristiques physico-chimiques de ces produits, la filière de valorisation doit être privilégiée. »

# 3. QUELS LEVIERS ET DISPOSITIONS POUR ACCÉLÉRER LA RECONQUÊTE DES FRICHES À RISQUE DE POLLUTION DANS LE SCOT (DOO) ?

**Le DOO est le document chargé de transcrire les orientations du PADD (et du nouveau PAS).**

Il bénéficie d'une portée normative lui permettant de développer des outils prescriptifs pour l'ensemble des thématiques qui lui incombent : gestion économe de l'espace, protection d'espaces naturels, agricoles et urbains, habitat, transports et déplacements, équipement commercial et artisanal, qualité urbaine, architecturale et paysagère, équipements et services, infrastructures et réseaux de communications électroniques, performances environnementales et énergétiques, zones de montagne, zones littorales.

**“ Au travers du DOO, le SCoT vise à accélérer les processus de réinvestissement, de requalification et de projets urbains.**

## 3.1. CONSTRUIRE UN SCOT FACILITATEUR ET ACCÉLÉRATEUR DU PROCESSUS DE RECONQUÊTE

Les friches industrielles, polluées ou à risque de pollutions sont des espaces résistants, difficiles à reconquérir car les freins sont nombreux.

**Le SCoT au travers de son DOO doit être avant tout facilitateur : il vise à créer les conditions favorables et à accélérer les processus de réinvestissement, de requalification et de projets urbains. Pour ce faire, il doit combiner différents leviers pour rendre possible des projets localement difficiles à mettre en œuvre.**

### 3.1.1. Mobiliser tous les leviers liés à la consommation d'espace

**Limiter les contraintes d'urbanisation pour faciliter la réutilisation des fonciers en friche et potentiellement pollués**

La détermination d'objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain constitue un des leviers majeurs du SCoT pour limiter l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Afin de faciliter la réutilisation des ressources foncières à risque de pollution, il convient de créer des conditions plus favorables et incitatives, voir déroatoires.

Les dispositions facilitatrices suivantes ont été proposées dans les territoires étudiés :

- » Ne pas comptabiliser les friches urbaines à risque de pollution dans les objectifs de consommation d'espaces (Ex : SCoT Agglo Messine et Val de Rosselle) afin de valoriser le renouvellement urbain. Cela permet à cette reconquête des friches d'être considérée comme « vertueuse » pour les élus car n'impactant par leurs capacités foncières, tout en n'ayant aucun impact sur les ENAF.
- » Définir un « compte foncier en renouvellement urbain » et un phasage qui apporte une souplesse dans le temps (SCoT du Grand Douaisi). Ce compte foncier n'induit pas de baisse des droits à construire en extension urbaine, si le renouvellement urbain est supérieur aux objectifs.
- » Supprimer les objectifs de densité résidentielle en cas de renouvellement urbain dans les friches industrielles (SCoT du Val de Roselle).

## BONNES PRATIQUES

## — SCoT Agglo Messine

Objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière par EPCI.

**Par ailleurs, les projets réalisés dans le tissu urbain, en renouvellement ou en densification ne seront pas déduits de l'enveloppe puisqu'il ne s'agit pas d'extensions consommatrices de foncier naturel, agricole ou forestier.** C'est notamment le cas des projets de reconversion des deux grandes friches que compte le territoire du SCoTAM : l'ancienne base aérienne 128 (Plateau de Frescaty) et l'ancien site sidérurgique des Portes de l'Orne. Les intercommunalités concernées disposeront donc d'autant d'espaces d'accueil pour implanter des activités, qu'elles que soient leur niveau de rayonnement.

## — SCoT Grand Douaisis

Le compte foncier en renouvellement urbain.

## Synthèse du compte foncier du SCoT par fonctions

| Vocation du compte foncier            | Renouvellement urbain (ha) | Artificialisation (ha) |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Résidentiel et mixte                  | 70,8                       | 435,4                  |
| Économique et commercial              | 174,1                      | 398,8                  |
| Grands équipements et infrastructures | 0                          | 20                     |
| TOTAL SCoT                            | 244,9                      | 854,2                  |

Les enveloppes foncières en renouvellement urbain identifiées dans le DOO constituent des valeurs indicatives qui doivent être précisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Le diagnostic sur le potentiel en foncier des espaces densifiables et mutables, réalisé notamment à l'occasion de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux, peut modifier ces valeurs.

Les nouvelles enveloppes foncières en renouvellement urbain identifiées à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme ou lors de la réalisation des Schémas d'Aménagement des Zones Économiques se substituent à celles identifiées ci-dessous.

Dans l'hypothèse où une estimation actualisée du gisement foncier en renouvellement urbain ferait apparaître une valeur supérieure à l'enveloppe énoncée dans le DOO, cela n'a pas d'incidence sur le compte foncier en artificialisation de la commune. Toutefois, les élus peuvent le faire s'ils le souhaitent.

**Cette règle vise à inciter davantage les élus à recenser de manière exhaustive les fonciers mutables et les gisements en renouvellement urbain puisqu'elle leur donne un droit à construire supplémentaire.**

### 3.1.2. Anticiper la mise en place de stratégies foncières

La question de la mobilisation du foncier résistant comme les friches à risque de pollution nécessite d'orienter les PLU(i) sur les instruments qu'ils vont devoir développer. Ainsi le DOO peut fixer les orientations suivantes :

- » Promouvoir le développement de stratégies foncières intercommunales : réalisation d'une stratégie intercommunale de reconversion de friches, incluant le fait que la reconquête des friches peut prendre plusieurs formes et répondre à plusieurs objectifs (urbain, paysager, environnemental, énergétique, mobilité).
- » Proposer de mobiliser les outils de préemption.
- » Prescrire l'étude de la mutabilité des emprises foncières mobilisables, à travers plusieurs critères : occupation du site, localisation, configuration, statut foncier, état du bâti, niveau d'appropriation d'un projet à venir par les habitants (SCoT Grand Amiénois).

**i** **CF. PARTIE 2, CHAPITRE 4.3.**  
Instruments du PLU(i).

### 3.1.3. Mobiliser les leviers liés à la qualité de l'insertion urbaine et à la souplesse de programmation

Dans le cadre de sites présentant des enjeux importants en termes de projet urbain, il convient d'inciter les PLU(i) à utiliser les OAP de secteurs d'aménagement qui permettent de guider les projets de renouvellement urbain complexe en mettant l'accent notamment sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ou la qualité environnementale et les risques, sans imposer de règlement (outils issus du décret de décembre 2015 de modernisation du PLU).

Cet instrument permet de laisser de la souplesse aux projets urbains ou de reconversion sur les friches à risques de pollution et d'offrir la possibilité de développer de l'urbanisme et des projets transitoires.

**i** **CF. PARTIE 2, CHAPITRE 4.3.**  
Instruments du PLU(i).

### 3.1.4. Manier avec précaution les dispositions restrictives ou les conditionnalités préalables à l'urbanisation

#### → Le recours à l'utilisation prioritaire des friches urbaines

Le régime modernisé issu de la Loi Elan met à disposition du DOO un nouvel outil réglementaire concernant la problématique des friches urbaines.

#### **Art. L141-7 du Code de l'urbanisme** (entré en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2021)

« Le document d'orientation et d'objectifs peut subordonner l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau ou des secteurs à urbaniser à moyen et long terme à :

- 1° L'utilisation prioritaire des friches urbaines**, de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-11 et des zones déjà ouvertes à l'urbanisation ;
- 2° La réalisation d'une étude de densification** des zones déjà urbanisées, permettant d'apprécier la capacité de densification des territoires. »

Ce dispositif permet de formaliser une politique vertueuse en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Toutefois, les dispositions qui vont conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la réutilisation prioritaire des friches urbaines sont à manier avec précaution et à cibler sur des secteurs ultra stratégiques à l'échelle SCoT.

En effet, en l'absence de retours d'expérience, les analyses partagées sur la mise en œuvre de ce nouvel outil mettent en exergue plusieurs points de vigilance.

Il conviendra ainsi de **s'interroger sur la définition du champ d'application territorial de la mesure en veillant à adapter la priorisation à des secteurs géographiques pertinents** tenant compte :

- » de la localisation et du nombre de friches stratégiques,
- » de l'armature territoriale définie par le SCoT,
- » des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace par secteur géographique,
- » des périmètres des PLU couverts par le SCoT.

Il conviendra par ailleurs de s'interroger sur la mise en cohérence de la priorisation avec les nouveaux usages projetés, en fonction des prévisions démographiques et économiques et des besoins identifiés en matière de développement résidentiel, d'habitat, de développement commercial, d'équipements ou de protection de l'environnement.



Ainsi, le rôle du diagnostic est essentiel pour définir le caractère stratégique des friches, les usages potentiels mais aussi pour évaluer la faisabilité opérationnelle de la reconversion d'une friche polluée sur le temps du SCoT et des PLU(i) : dureté foncière, temps et coût de la dépollution, acteurs potentiels...

### → Le recours aux règles des PLU(i)

Dans le cadre de sites présentant de forts enjeux architecturaux et patrimoniaux, le SCoT peut cadrer le niveau d'exigence attendu en termes de protection patrimoniale dans les PLU(i). Il convient, dans un esprit de facilitation, de trouver le juste équilibre entre la préservation d'un patrimoine industriel de forte valeur (par ex, les façades uniquement) et les besoins de souplesse du projet de reconversion (éviter des contraintes trop fortes qui grèveraient la faisabilité économique ou technique du projet).

**i** **CF. PARTIE 2, CHAPITRE 4.3.**  
Instruments du PLU(i).

### 3.2. Prévoir des mécanismes de compensation dans le cadre de la trajectoire « ZAN »

**Les friches identifiées comme à faible potentiel de mutabilité (voir séquence diagnostic) ou très résistantes au renouvellement urbain tout en offrant des qualités écologiques, peuvent être valorisées comme espaces de compensation de l'artificialisation dans le cadre de la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) issue de la Loi Climat et Résilience.**

Il conviendra de valoriser le diagnostic des friches pour identifier, cartographier et quantifier le gisement de sites « renaturables » en milieu urbain qui peuvent être intégrés dans la stratégie ZAN du document de planification.

La renaturation peut être le fruit d'une démarche assistée par l'homme. Dans ce cas, elle correspond à des interventions ciblées faisant appel à l'ingénierie écologique. La renaturation peut également simplement consister en l'arrêt des perturbations humaines : ce type de démarche vise à une recolonisation spontanée des milieux.

Dans tous les cas, **les sites devront avoir une vocation naturelle prioritaire et les documents d'urbanisme locaux devront la préserver par un zonage et des orientations d'aménagement adaptés.**

### 3.3. Identifier des sites stratégiques assortis d'orientations territorialisées

#### → Une méthode largement utilisée par les territoires au passé industriel marquant

Dans certains contextes territoriaux, (très forte présence de friches à risque de pollution, territoire peu dynamique ou à faible pression foncière, etc.) il peut s'avérer nécessaire de concentrer les efforts de définition d'orientations sur des sites stratégiques à l'échelle SCoT (fortement portés localement par des élus motivés et volontaires) plutôt que de viser l'exhaustivité, avec son risque de dilution inéluctable.

Il est ainsi possible de présenter des niveaux différents d'intégration des friches à risques de pollution dans les documents de planification.

#### BONNES PRATIQUES

##### — Études de cas :

- » Les territoires de projet (SCoT Grand Douaisis)
- » Les grands sites en reconversion (SCoT Agglo Messine)
- » Les sites pilotes (SCoT Grand Amiénois)
- » Site d'intérêt SCoT (Vosges Centrales)

*Tous les SCoT exemplaires étudiés ont fait ce choix, notamment lors de la révision et du passage entre le SCoT 1<sup>ère</sup> génération et le SCoT révisé.*

## BONNES PRATIQUES

## — SCoT Grand Douaisis (DOO)

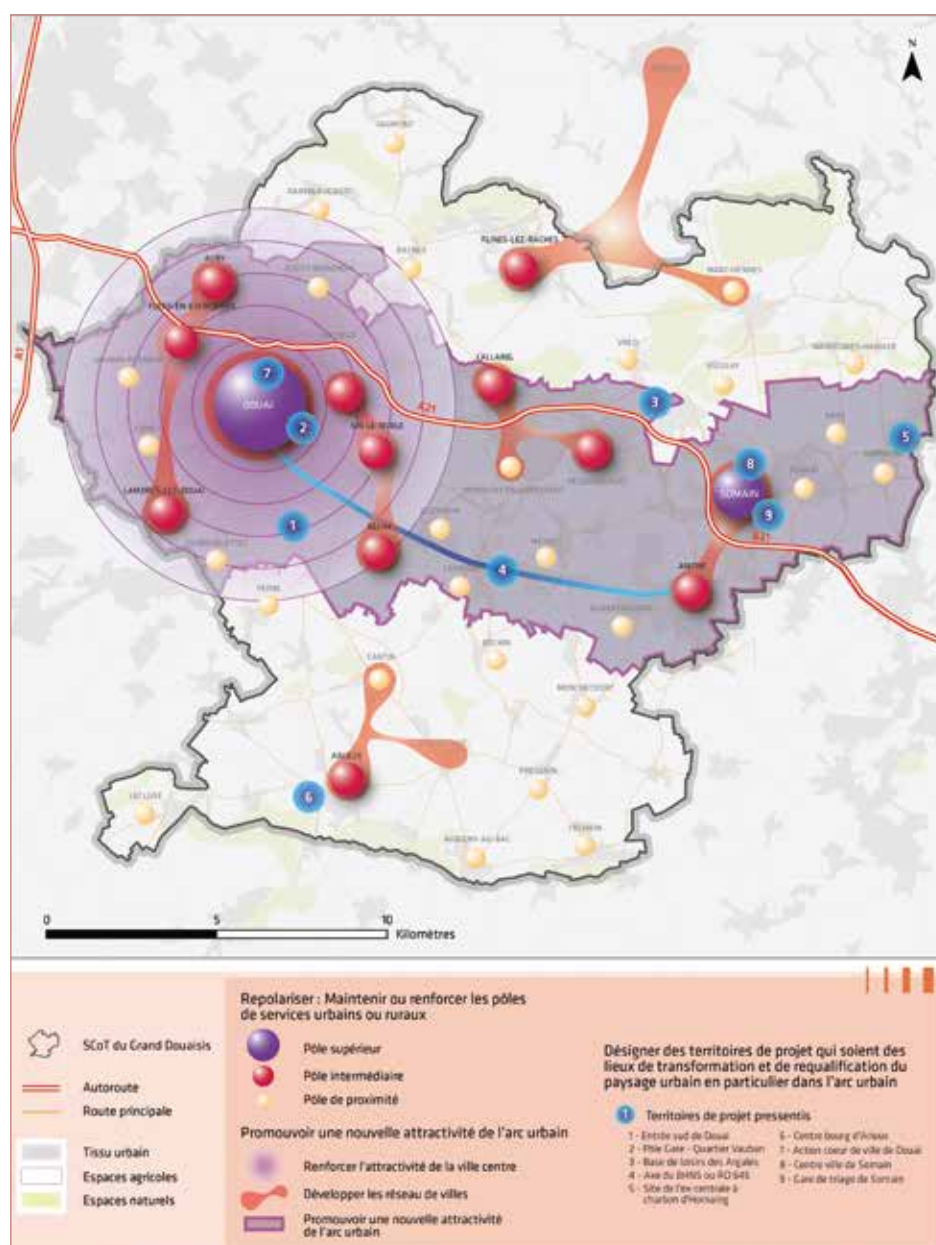
**Orientation : Désigner des territoires de projet qui soient des lieux de transformation et de qualification du paysage urbain en particulier dans l'arc urbain.**

La démarche des « Territoires de projet » participe au développement d'un urbanisme de projet dont la vocation est de faire converger l'ensemble des acteurs du territoire vers une ambition commune sur des périmètres présentant des enjeux intercommunaux (attractivité territoriale, résidentielle et économique, d'environnement, de patrimoine urbain et paysager, de mobilité et d'accessibilité, de mixité sociale, de renouvellement urbain, de revitalisation urbaine...) et une forte valeur ajoutée pour le territoire. Elle s'inscrit en complémentarité des outils de planification réglementaire.

Deux Territoires de projet sont localisés sur des friches industrielles :

**Site n°3 :** Faire du terroir des Argales, un support d'attractivité dans le respect des enjeux environnementaux (site naturel et base de loisirs)

**Site n°5 :** Ancienne centrale à charbon d'Hornaing (3 5ha) - Vocation à définir



→ **Une approche en cohérence avec l'esprit de la loi et plus efficiente pour favoriser la traduction opérationnelle**

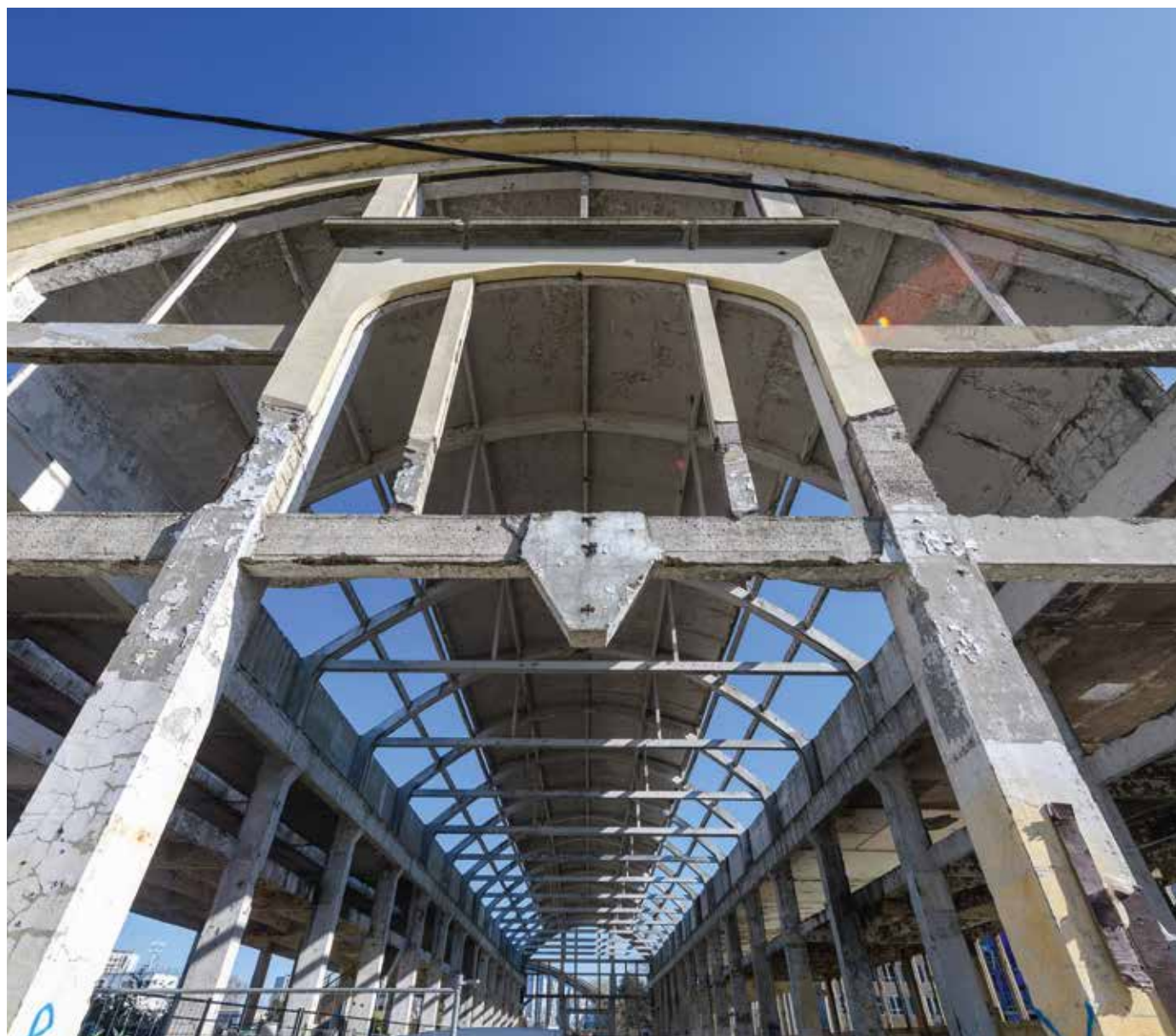
**Cette approche est cohérente avec l'esprit de la Loi : en effet le SCoT n'a pas vocation à être exhaustif en termes de localisation ou à tout encadrer, il doit donner les orientations générales, à son échelle.**

Cette approche est plus efficiente sur le terrain, car elle permet de concentrer les moyens humains, techniques, d'investigation et financiers sur les sites d'importance au regard des enjeux définis dans le diagnostic.

La définition de sites stratégiques permet de préfigurer le périmètre pertinent du projet de reconversion, ce qui est particulièrement important si le site est à cheval sur plusieurs communes ou une même intercommunalité.

Elle donne une visibilité aux sites et permet d'esquisser les premiers éléments de contenu voir de pré-programmation du projet urbain et du parti d'aménagement du site à l'échelle de la planification.

Dans certains cas, il peut être utile de préciser la ou les vocations principales au vu du travail de hiérarchisation opéré en phase diagnostic.



## BONNES PRATIQUES

## — Prévoir des orientations territorialisées - SCoT Agglo Messine

Des orientations particulières sont définies pour les « grands sites en reconversion ». De plus, le SCoT a identifié une friche destinée à intégrer la trame verte et bleue.



## CIBLE 6.10 : ORIENTATIONS PARTICULIÈRES AUX GRANDS SITES EN RECONVERSION

## OBJECTIFS ET PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le SCoTAM comporte deux grands sites en reconversion : l'ancien site sidérurgique, Portes de l'Orne et l'ancienne base aérienne 128, plateau de Frescaty. Sur chacun d'entre eux, les collectivités locales et leurs partenaires œuvrent à l'élaboration de principes directeurs pour l'aménagement et l'organisation de l'ensemble du site, qui puissent faire l'objet de phasage dans le temps. Les objectifs communs de ces démarches sont les suivants :

- Répondre aux objectifs de qualité paysagère définis aux cibles 3.1 et 3.10 ;
- Permettre des aménagements de court, moyen et long terme, coordonnés dans le temps et dans l'espace ;
- Donner du sens au projet d'ensemble, en veillant à la compatibilité des projets développés ;
- Améliorer les conditions d'accessibilité, notamment dans une logique multimodale ;
- Atténuer les effets de coupure en recréant des continuités internes ;
- Étudier les conditions de renouvellement des espaces, notamment au regard des contraintes de pollutions, des risques et des nuisances ;
- Intégrer les enjeux de renouvellement urbain des tissus urbains qui bordent les grands sites de reconversion ;
- Densifier et préserver des traces du passé ayant une valeur patrimoniale.

## Les Portes de l'Orne

Le site sidérurgique des Portes de l'Orne est constitué de plusieurs friches apparues au fur et à mesure des fermetures des industries sidérurgiques. Actuellement il compte une seule entreprise en activité, le laminier à couronnes et à barres (325 emplois). Il s'étend de Rombas à Richemont et se situe à un carrefour stratégique au regard des infrastructures multimodales existantes.

Pour ce site, les orientations sont :

- Effacer la coupure urbaine que représente l'emprise du site dans la conurbation, notamment :
  - En consolidant l'articulation entre les espaces est et ouest de la vallée de l'Orne et en recréant une continuité entre le nord et le sud de la vallée ;
  - En permettant un accès depuis la VR52 vers le réseau autoroutier ;
  - En menant une réflexion sur la desserte par la voie d'eau et le fer ;
  - En améliorant la desserte en transports collectifs ;
  - En intégrant les gares de Rombas et de Gandrange-Amnéville à la réflexion sur l'aménagement.

- Mettre en place un maillage d'espaces publics qualitatifs permettant de recréer des liaisons dans le site (automobiles, transports collectifs et modes actifs (marche, vélo, trottinette, roller, etc.)), ainsi que vers les quartiers périphériques ;
- Créer un véritable bassin de vie, notamment par l'accueil de fonctions urbaines mixtes et d'équipements ;
- Retrouver des continuités écologiques et paysagères ;
- Envisager un aménagement des berges de l'Orne et de ses abords ;
- Concourir à l'amélioration globale du cadre de vie.

## Le plateau de Frescaty

L'ancienne base aérienne 128, qui s'étend sur les communes d'Augny, de Marly et de Moulins-lès-Metz, se compose de plusieurs entités aux caractéristiques différentes et aux logiques de fonctionnement parfois distinctes.

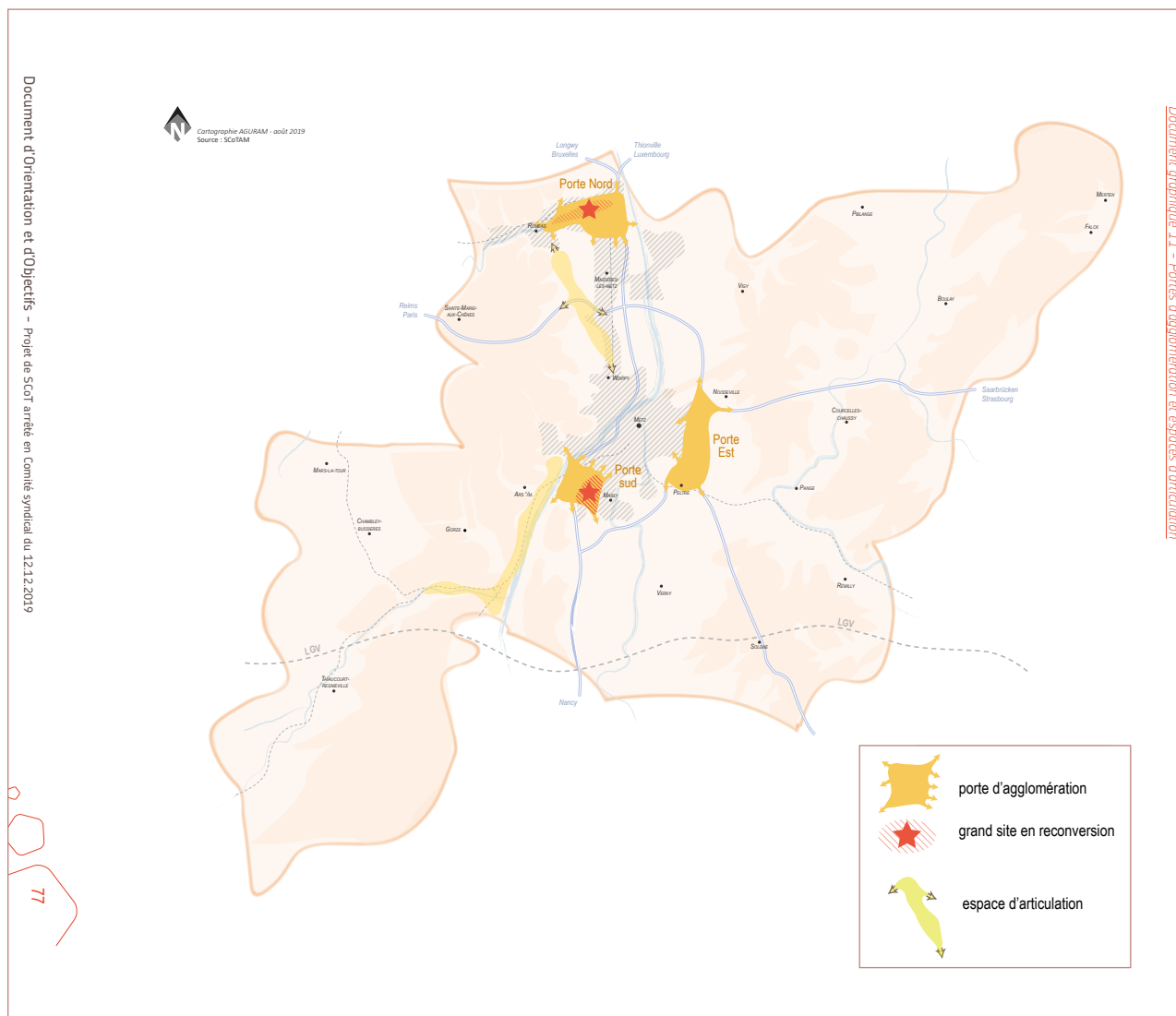
Pour ce site, les orientations sont :

- Contribuer au renouveau de l'image en veillant au caractère exemplaire et innovant des projets ;
- Promouvoir la mixité fonctionnelle ;
- Désenclaver le site en prévoyant la création des liaisons nécessaires au maillage de l'agglomération ;
- Envisager une desserte en transport collectif adaptée et un maillage de cheminements modes actifs (marche, vélo, trottinette, roller, etc.) connectés au reste de l'agglomération ;
- Penser le redéveloppement du site en lien avec sa périphérie, qu'ils s'agissent d'espaces agricoles, naturels, ou de tissus urbains (Actisud, tissu urbain de Marly, Montigny-lès-Metz et Moulins-lès-Metz) ;
- Maintenir des espaces écologiques et paysagers structurants pour renforcer l'armature écologique du territoire ;
- Pérenniser le fonctionnement écologique et hydraulique du site (réseau hydraulique, ruisseaux, étangs et espaces induits) y compris dans les secteurs urbanisés ;
- Promouvoir l'agriculture périurbaine.

## LES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX

- Intègrent et précisent les orientations d'aménagement définies pour chacune des portes d'agglomération ;
- Définissent des objectifs de qualité paysagère propres aux différents espaces.

### — Carte de localisation des grands sites en reconversion



### 3.4. INTÉGRER ET RÉDUIRE LES RISQUES LIÉS AUX POLLUTIONS

**Principe : le SCoT est garant de la sécurité et de la bonne prise en compte des risques liés aux pollutions.**

Si le SCoT doit être facilitateur, il doit aussi encadrer et guider les collectivités et porteurs de projet pour une prise en compte adaptée du risque et des contraintes d'usage liées aux pollutions. Il respecte l'ensemble des règles applicables au titre des sites et sols pollués et les relaie.

#### 3.4.1. S'assurer de la bonne identification des sites à risque de pollution dans les documents d'urbanisme locaux

##### → Prévoir une orientation générale dans le DOO

Il est fortement recommandé de **prévoir une orientation générale dans le DOO afin de relayer les obligations (ou l'importance) selon les contextes des besoins de renforcement des connaissances du risque dans les documents d'urbanisme locaux.**

Ainsi, le SCoT peut demander aux DUL :

- » de recenser les friches à risque de pollution, sur la base de l'inventaire réalisé dans le SCoT, des pollutions anciennes et des secteurs d'information sur les sols (SIS) mis en place par le préfet ;
- » d'identifier le risque de pollution direct ou indirect lié à la présence de sites et sols pollués et d'en tenir compte dans leur zonage (zonage indicé « sites et sols pollués ») ;
- » de conseiller de réaliser une **étude diagnostic pour tout nouveau projet situé sur des secteurs pollués** lors de la révision ou de l'élaboration du document d'urbanisme local.

#### BONNES PRATIQUES

##### — SCoT du Grand Amiénois

##### Identifier les sites et sols pollués existants

*Il s'agit, à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme, de favoriser leur connaissance en s'appuyant notamment sur les bases de données gérées par les services de l'État, dans l'optique de prévoir les conditions d'usage du sol en conséquence et de faciliter les opérations de renouvellement urbain. Des mesures de protection voire de dépollution pourront être précisées.*

##### → Prévoir des orientations territorialisées pour les secteurs à forts enjeux ou stratégiques

Le SCoT peut demander expressément aux communes comportant des friches stratégiques à risque de pollution identifiées dans le rapport de présentation d'apporter les connaissances sur les niveaux de pollution et de prévoir des zonages indicés « sites et sols pollués ».

#### BONNES PRATIQUES

##### LES RISQUES DE POLLUTION ET LA QUALITÉ DES EAUX

##### — SCoT de Lille

*La zone de vulnérabilité totale est aujourd'hui entièrement réglementée par l'arrêté de DUP (périmètres de protection immédiate et rapprochée). La résorption des friches et sites pollués y constitue une priorité absolue. Le traitement des pollutions doit être systématiquement recherché à l'occasion des opérations d'aménagement et mis en adéquation avec les enjeux et spécificités des sites.*

*Dans les secteurs les plus sensibles de l'aire d'alimentation des captages, il convient de veiller à ce que les niveaux de dépollution répondent aux objectifs de reconquête de la ressource en eau.*

##### — SCoT Grand Douaisis

*Pour les secteurs artificialisés identifiés en zone « très vulnérable » à « assez vulnérable » dans la cartographie « Préserver le gisement quantitatif et qualitatif des nappes » :*

- » *La résorption des friches et sites et sols pollués ou leur renaturation constituent une priorité et tiennent compte des enjeux environnementaux identifiés.*
- » *Le foncier en renouvellement urbain est prioritairement mobilisé. Les choix d'aménagement devront être adaptés, en fonction du milieu et de la nature du sol, pour garantir, voire améliorer la qualité et la quantité de la ressource en eau (résorption des pollutions, dé-densification...).*

### 3.4.2. Définir des usages et des conditions d'aménagement adaptés à la hiérarchisation des friches

Si le SCoT est capable d'aller finement dans une sélection de sites stratégiques bien connus et documentés, dans la définition de vocations prioritaires et d'usages recommandés grâce à des projets urbains locaux relativement avancés, **les dispositions réglementaires peuvent être affinées.**

Si le SCoT est généraliste en matière de friche à risque de pollution, en raison d'une connaissance imparfaite, les **dispositions devront rester au niveau du cadre et des principes généraux** et renvoyer vers les collectivités locales porteuses de projets.

#### → Les usages : admis, proscrits ou transitoires

En fonction du niveau de connaissance, du risque de pollution ainsi que de la hiérarchisation effectuée en phase diagnostic, le DOO peut préciser les usages qui seront privilégiés ou proscrits dans le PLU(i) et également prévoir une phase de dépollution transitoire (usages transitoires/ dépollution naturelle...).

Comme précédemment, il peut prévoir des orientations générales ou territorialisées. Il peut préciser, notamment pour les secteurs stratégiques, la liste des usages qui seront privilégiés au regard de la ou des vocation(s) du site caractérisé dans le projet.

Par exemple un site considéré comme non compatible avec l'accueil du public selon les éléments du diagnostic (hiérarchisation et vocations potentielles), doit proscrire les établissements sensibles.

Il s'agit donc de valoriser les données recueillies en phase diagnostic pour mieux guider la transposition dans les PLU(i) et la définition de projets adaptés aux enjeux de la friche considérée.

## BONNES PRATIQUES

### FAVORISER LES USAGES TEMPORAIRES

#### — SCoT de Lille

« Il convient de réfléchir, dans le respect des dispositions réglementaires, aux usages temporaires des friches qui concourent à leur transformation urbaine (boisements, mise à disposition des artistes, étudiants, associations ou artisans).

À défaut de l'affectation d'un usage transitoire possible ou d'une reconversion pérenne, ces espaces peuvent être notamment réaffectés à la renaturation. Il est également recommandé de : [...] développer les expériences de phytoremédiation et de plantations provisoires des friches en attente de projet d'aménagement. »



### 3.5. INTRODUIRE LES OUTILS ET DISPOSITIFS DE MISE EN ŒUVRE

Le SCoT modernisé (cf. encadré) peut se doter d'un programme d'actions pour renforcer les moyens opérationnels et contractuels du document de planification. Les territoires étudiés, étant antérieurs à l'ordonnance ELAN, n'en disposaient pas.

Néanmoins, les structures en charge de l'élaboration du SCoT ont proposé des pistes d'accompagnement de la mise en œuvre ou des actions conduites par les structures en charge de l'élaboration du SCoT, qui pourraient être intégrées dans un programme d'action.

Il convient de souligner que ce programme peut également s'adresser à des partenaires publics comme les éta-blis-sements publics fonciers locaux (EPFL), ou privés, et ne concerne pas uniquement les EPCI.

#### CADRE LÉGAL

##### Le programme d'actions du SCoT

L'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 dote le SCoT modernisé d'un nouvel outil programmatique à travers la possibilité d'établir un programme d'actions destiné à améliorer la mise en œuvre et le suivi du SCoT et d'intégrer, au besoin, des dispositifs contractuels. Art. L141-19 du Code de l'urbanisme (entrée en vigueur au 1er avril 2021)

##### Art. L141-19 du Code de l'urbanisme (entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2021)

« Le schéma de cohérence territoriale peut comprendre un programme d'actions visant à accompagner sa mise en œuvre.

Ce programme précise les actions prévues sur le territoire pour mettre en œuvre la stratégie, les orientations et les objectifs du schéma de cohérence territoriale, que ces actions soient portées par la structure en charge de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale, les établissements publics de coopération intercommunale membres de cette structure, ou tout autre acteur public ou privé du territoire concourant à la mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale ou associé à son élaboration, en prenant en compte les compétences de chacun.

Ce programme peut également identifier les actions prévues relatives aux objectifs nationaux de l'État et aux objectifs régionaux, ou les mesures prévues dans les conventions ou contrats qui les concernent, quand ils existent, dès lors que ceux-ci concourent à la mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale. »

Ces propositions sont les suivantes :

- » démarches méthodologiques d'économie de foncier permettant d'intégrer le renouvellement urbain dans les projets locaux ;
- » prescriptions sur la démarche à suivre pour la réhabilitation des friches (Grand Amiénois) ;
- » développement de « Boîte à outils » pour la reconversion (ADUGA/ Grand Amiénois).

#### BONNES PRATIQUES

##### PRÉVOIR DES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE AU SEIN DU SCOT

###### — SCoT Grand Amiénois

*Une recommandation du DOO est spécifique à la réhabilitation des friches pour guider les collectivités dans leur mise en œuvre :*

- 1) Anticiper le devenir des sites via la connaissance du terrain.
- 2) Mobiliser les partenaires et outils permettant d'évaluer le potentiel de reconversion.
- 3) Traduire ces projets dans les documents de planification.
- 4) Rechercher et mobiliser des partenaires et des financements.

*Des recommandations sur la création d'un EPF local et sur la définition d'une politique d'acquisition foncière à court et moyen terme, pour anticiper les obstacles susceptibles de contrarier l'action des collectivités notamment en matière de reconversion des friches.*

*Des prescriptions sur le recensement par les EPCI des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments pour créer des logements, et sur l'étude par les communes des procédures d'acquisition de biens sans maître pour faciliter la remise sur le marché de logements.*

*Par ailleurs l'Agence d'urbanisme a produit une Boîte à outils (Fiches pédagogiques) sur la réhabilitation des friches, à destination des communes et EPCI (cf. [Partie 3](#)). Enfin l'ADUGA s'inscrit depuis 2012 dans une mission permanente d'appui aux collectivités du Grand-Amiénois qui souhaitent étudier la reconversion de sites pilotes.*

###### — SCoT Agglomération Messine

*Des prescriptions détaillées sur les étapes à mener par les communes/EPCI pour mener leur démarche d'économie de foncier.*

# 4. QUELS LEVIERS POUR FACILITER ET ACCÉLÉRER LA RECONQUÊTE DES FRICHES POLLUÉES DANS LE PLU(i) ?

L'objectif du chapitre est d'identifier les leviers réglementaires à vocation (pré)opérationnelle permettant de transcrire les orientations stratégiques du PADD relatives à la mobilisation des friches polluées dans le projet de territoire, d'orienter/cadrer les projets, d'intégrer la problématique pollution par la collectivité et les porteurs de projet, de mettre en place des stratégies foncières.

Sans prétendre à l'exhaustivité, il s'appuie sur les bonnes pratiques identifiées dans les PLU(i) des territoires ressources retenus pour l'élaboration du Guide.

## 4.1. FACILITER L'IDENTIFICATION DES SITES ET SOLS POLLUÉS

Le règlement graphique constitue la transcription spatiale des orientations du PADD puisqu'il définit le périmètre des zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières et fait figurer l'ensemble des prescriptions graphiques qui s'imposent aux projets urbains et de constructions.

Les études de cas révèlent que nombre de PLU(i) font figurer un zonage spécifique « sites et sols pollués » sur leur règlement graphique à travers un indice particulier.

Il s'agit, d'une part, de spatialiser et de relayer les SIS identifiés sur le territoire et d'alerter les propriétaires fonciers ainsi que les porteurs de projets sur leurs obligations en matière d'information dans les phases pré-opérationnelles ou de prise en compte du risque dans la conception du projet (étude de sol).

Il s'agit, d'autre part, au-delà des SIS, de faciliter le repérage des zones dans lesquelles le règlement définit des prescriptions afférentes à la prise en compte de la pollution des sols.

## 4.2. DÉTERMINER LES USAGES DES FRICHES À RECONVERTIR

### 4.2.1. Des usages à définir : le choix des possibles

En cohérence avec les orientations du PADD, le règlement écrit définit les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activités admises ou soumises à conditions dans les différentes zones délimitées par le règlement graphique. Il constitue ainsi l'outil privilégié pour déterminer les usages au regard des orientations stratégiques retenues pour la reconversion des friches.

**Dès lors, les auteurs des PLU(i) devront s'interroger sur le degré de contrainte réglementaire des usages autorisés :**

- » **cibler les nouveaux usages** (habitat, activités, équipements, installations d'énergies renouvelables, espace nature...) en fonction :
  - des choix stratégiques opérés par le PADD
  - des projets connus ou engagés
  - des changements d'usage prévus par un tiers demandeur ou un porteur de projet sur un site ICPE mis à l'arrêt, validés par le processus de consultation préalable ([cf. Partie 2 : Chapitre 2.1.2.](#))
- » **ou, au contraire, prévoir une mixité fonctionnelle pour plus de souplesse et d'adaptabilité** (en faisant évoluer, au besoin, le document d'urbanisme).



## BONNES PRATIQUES

**DÉTERMINER LES VOCATIONS :  
DEUX ATTITUDES POSSIBLES****— PLU(i) DE LA COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION DE BLOIS**

*Cadrer les destinations sur les emprises privées pour maîtriser le devenir des zones et les changements d'usages à terme.*

- » Miser sur des porteurs de projets pérennes (étude de faisabilité préalable ?).
- » Cadrer les destinations au regard de l'environnement proche.

**— PLU(i) DE CHÂTEAURoux- MÉTROPOLE**

*Ne pas figer les usages, garder une souplesse pour pouvoir capter les opportunités proposées par les propriétaires / opérateurs.*

**4.2.2. Déterminer les usages au regard  
de la connaissance de la pollution****→ Prendre en compte le risque dans la détermination  
des usages**

**La prise en compte des sites et sols pollués ou potentiellement pollués peut justifier d'interdire ou d'admettre sous conditions certaines destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités dans le règlement.**

En effet, le règlement « peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. » (Art. L151-9 du Code de l'urbanisme).

À ce titre, « pour des raisons de sécurité ou salubrité (...), le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- » certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,
- » les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. » (Art. R151-30).

Il peut également interdire ou soumettre à des conditions spéciales les constructions et installations de toutes natures, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols dans les secteurs où les nécessités de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques le justifient. (Art. R151-31 & R151-34).

**→ Adapter les usages à la connaissance de la pollution**

**Pour une mise en œuvre circonstanciée, la détermination des restrictions d'usages requiert d'être adaptée à la connaissance de la pollution.** Il est ainsi possible d'établir des règles graduées :

- » Dans l'attente de la caractérisation de la pollution et de sa compatibilité avec l'usage projeté, un principe de précaution peut justifier une interdiction de tous usages des sols.
- » En fonction de la connaissance des pollutions, des résultats des études des sols et/ou des plans de gestion des sites et sols pollués<sup>7</sup>, le règlement peut déterminer, pour chaque site, les usages, transitoires ou pérennes, compatibles avec les pollutions existantes.

À terme, les restrictions d'usages peuvent être levées, lorsque les mesures de gestion sont mises en œuvre, et être affinées pour prendre en compte les pollutions résiduelles lorsqu'elles restent incompatibles avec certains usages. Un maintien dans le temps des mesures de gestion est essentiel et peut justifier de maintenir des restrictions d'usages.

Au-delà de la détermination du caractère stratégique de la friche, le diagnostic est donc un élément fondamental dans la connaissance de la pollution pour la détermination des usages.

<sup>7</sup> Cf Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués - Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer - Direction générale de la Prévention des Risques - Bureau du Sol et du Sous-sol - 2017.

## BONNES PRATIQUES

## — PLU(i) VAL DE SOMME

**Prescriptions particulières au sein du secteur à protéger pour des raisons sanitaires (terrains pollués) au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme :**

» Dans ce secteur, toute construction est interdite en raison des problématiques de pollution repérées.

## — PLU(i) ORNE LORRAINE CONFLUENCES

**Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :**

Secteurs concernés par des sols pollués :  
Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage par le figuré suivant « sites et sols pollués » :

- » tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe phréatique au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
- » l'infiltration de l'eau pluviale ;
- » les équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des populations sensibles tels que les équipements petite enfance, locaux d'enseignement, etc.
- » les constructions à usage d'habitat.

### → Inciter à vérifier la compatibilité des usages avec la pollution

Certains PLU(i) étudiés interpellent les porteurs de projets sur la présence d'une pollution avérée ou résiduelle ou un risque de pollution et incitent à une vérification préalable de la compatibilité des usages envisagés avec l'état des sols.

Cette incitation pourra déboucher, hors cas obligatoire des SIS, sur la conduite d'études des sols et/ou des mesures de dépollution destinées à garantir une occupation compatible avec l'environnement et la santé des utilisateurs du site.

Pour rappel, hors des cas limitativement prévus par le Code de l'environnement<sup>8</sup>, le PLU n'est pas habilité à imposer des études des sols dès lors qu'elles ne figurent pas parmi les pièces complémentaires exigibles dans une demande d'autorisation d'urbanisme<sup>9</sup>.

L'actualisation annuelle des SIS est donc un levier fondamental pour pouvoir imposer une étude des sols. À défaut, le PLU ne peut porter que des recommandations.

## BONNES PRATIQUES

## — PLU(i) VAL DE SOMME

« Les activités déployées sur le site peuvent avoir généré certaines formes de pollution. Il est conseillé aux développeurs des projets futurs de vérifier la compatibilité des usages envisagés avec l'état des sols concernés. »

### → Soumettre l'urbanisation aux travaux de dépollution

Certains PLU(i) étudiés font, à travers leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des travaux de dépollution un préalable nécessaire à tout projet d'urbanisation ou de construction, y compris sur des terrains où les usages sont déterminés.

Si les moyens de contrôle semblent limités, la loi ASAP du 7 décembre 2020 est venue introduire l'obligation de faire attester, par une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués, de la mise en œuvre des mesures proposées pour la réhabilitation d'un site ICPE.

## 4.3. DÉTERMINER LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DES FRICHES À RECONVERTIR

### 4.3.1. Les OAP pour favoriser une planification de projet

#### Art. L151-6 du Code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

### → Point de méthodologie générale : adapter le degré de contrainte réglementaire aux objectifs de reconversion du site

Le Code de l'urbanisme propose deux types d'outils au service du projet urbain, qui recouvrent des forces d'opposabilité différentes : le règlement écrit et graphique d'une part, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'autre part.

<sup>8</sup> Article L556-2 du Code de l'environnement.

<sup>9</sup> Et mentionnées à l'article R431-16 du Code de l'urbanisme.

Le règlement écrit et graphique édicte des normes d'application stricte qui s'imposent par un rapport de conformité à la conception du projet urbain et aux autorisations d'urbanisme.

Les OAP constituent un outil de planification plus souple. S'appliquant par un rapport de compatibilité, elles définissent de manière plus ou moins contraignante les principes et conditions d'aménagement qui peuvent être exprimés spatialement à travers un schéma d'aménagement.

**« Les auteurs de PLU sont donc invités à concevoir ces outils en fonction :**

- » du niveau de contrainte qu'ils souhaitent imposer ;
- » des incitations qu'ils souhaitent mettre en place ;
- » de leur capacité à instruire des projets encadrés par des orientations fixant des objectifs, des règles qualitatives, des règles quantitatives. (...)

*Chaque collectivité doit donc s'interroger, au regard de son projet, sur l'équilibre souhaité entre contrainte et incitation, encadrement strict et souplesse, dans le respect de son projet d'aménagement et de développement durables. En fonction des circonstances locales et des zones réglementées, les auteurs de PLU pourront être amenés à privilégier l'un ou l'autre de ces outils ou une combinaison des deux. »*

*(Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme - ministère du Logement et de l'habitat durable - Avril 2017 - page 23)*

Pour répondre aux enjeux et objectifs de l'aménagement de la friche, il est impératif de faire le bon choix dans le dispositif réglementaire à mettre en place dans le PLU.

### → Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles peuvent « porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. » (Article L151-7 4° du Code de l'urbanisme).

Elles définissent « les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. »

**Les OAP sectorielles permettent d'exprimer un parti d'aménagement en définissant des principes cadres qui se combinent avec les dispositions du règlement écrit (règles d'emprise au sol, d'implantations...).**

Les PLU(i) ayant fait l'objet des études de cas recourent le plus souvent à des OAP de secteurs pour déterminer les conditions d'aménagement des friches polluées à reconvertir. Elles recouvrent généralement des secteurs de friche de taille modeste. Elles peuvent revêtir une expression simple laissant une grande latitude au porteur de projet ou exprimer une réflexion plus poussée pour cadrer un projet déterminé.



## BONNES PRATIQUES

## — PLU(i) Lintercom Lisieux

**Saint-Désir Centre - OAP n°37 Ancienne fromagerie :**

- » Surface : 3,8 ha
- » Principes d'aménagement :
  - Affectation des espaces (logement, espace vert, jardins familiaux)
  - Principes de desserte viaire et cheminements modes doux
  - Principes de gestion paysagère et environnementale
- » Prise en compte des sites et sols pollués :
  - « Compte tenu de son ancienne affectation et de sa localisation, la réalisation des présents objectifs reste en partie dépendante des études qui sont à conduire sur le site (études de sols, pollution...). »



## SAINT DÉSIR CENTRE 37- SECTEUR DE L'ANCIENNE FROMAGERIE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Le site de l'ancienne fromagerie s'étend sur environ 3,8 ha. Il est situé en fond de vallée le long du Cirioux au sein de la zone pavillonnaire qui prolonge le centre-bourg le long de la RD511. Compte tenu de son ancienne affectation et de sa localisation, la réalisation des présents objectifs reste en partie dépendante des études qui sont à conduire sur le site (études de sols, pollution...).

### STRUCTURATION URBAINE

#### Circulations & Stationnement

L'accès à la zone se fera par l'unique passage possible depuis la Route de Falaise. Une voie de circulation intérieure dessert la zone.

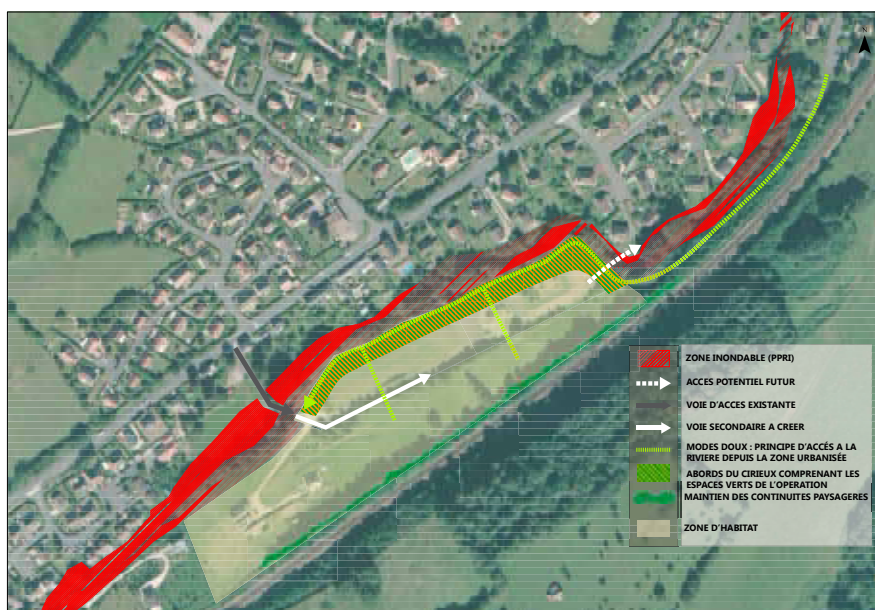
#### Espaces ouverts & paysage

Le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Touques engage des travaux de renaturation du Cirioux. Cette opération consiste notamment à reprendre le tracé naturel du Cirioux et à redessiner le talus qui longe la rivière. Cette opération réduit le potentiel d'urbanisation du site de la fromagerie mais il apporte une nouvelle qualité paysagère au site. Pour profiter du cours d'eau et des travaux il est proposé de s'appuyer sur le tracé de la rivière pour dessiner un espace commun au sein de l'opération.

#### Habitat & Construction

Ce secteur urbain devra privilégier de plus fortes densités à proximité de l'espace vert commun.

Pour s'assurer de la diversification du parc de logements sur la commune, 2 secteurs ont été identifiés : le site de l'ancienne fromagerie et/ou la zone AU de la Route de Caen. Pour autant, les besoins dans ce secteur sont limités. En conséquence, la réalisation d'une opération respectant les objectifs de mixité sociale sur l'un des deux sites sera suivie d'une modification du document d'urbanisme afin de lever la servitude de mixité sociale établie sur l'autre. L'objectif serait d'atteindre à minima 20 logements par ha en tenant compte des espaces non constructibles (prise en compte des risques: inondations, chutes de blocs). Au final, environ 2ha sont réellement mobilisables. Cette surface sera retenue pour le calcul du potentiel.



## BONNES PRATIQUES

## — PLU(i) Châteauroux Métropole

OAP Sassierges\_1D

- » Surface : 0,8 ha
- » Principes d'aménagement
  - Affectation des espaces (logement, espace vert, espace public)
  - Principes de desserte viaire
- » Prise en compte des sites et sols pollués :
  - « L'urbanisation du secteur est conditionnée à la dépollution des terrains sur la partie Nord (friche) si celle-ci s'avère nécessaire. »

**\_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation****Vocation du site et programmation :**

Le site a vocation à accueillir au moins 10 logements à l'hectare.

L'urbanisation du secteur est conditionnée à la dépollution des terrains sur la partie Nord (friche) si celle-ci s'avère nécessaire.

**Aménagement :****L'aménagement du site doit faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.**

L'opération s'organisera autour d'une voie de desserte principale reliant le chemin des cours à la rue Olivier Charbonnier (1). Des voies de desserte secondaires pourront être créées si besoin. A travers leur tracé, leur profil, leur aménagement, leurs matériaux et leur accompagnement végétal, ces dessertes devront constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse. Leur gabarit devra être cohérent avec leur fonction (rue traversante au cœur du bourg). Le découpage parcellaire, réfléchi à partir de ces voies, doit permettre de prolonger les séquences bâties existantes des rues du bourg et doit marquer le caractère bâti et aggloméré du secteur. La mitoyenneté et les faibles retraits par rapport à la voie (implantation entre 0 et 5 mètres) seront recherchés afin de prolonger les logiques d'implantation des constructions existantes alentours. Des accès individuels privatifs peuvent également être créés depuis les voies existantes (2). Leur mutualisation sera privilégiée.

Les constructions nouvelles sont implantées dans le respect des objectifs de performances bioclimatiques, notamment en termes d'ensoleillement.

Le projet pourra comprendre un espace commun (placette, aire de stationnement, espace vert...) (exemple : 3) qui à travers son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal contribuera à la qualité des espaces publics du bourg.



Cittànova

OAP



Châteauroux Métropole - Plan Local d'Urbanisme

163

## 1 Orientation précisée dans le corps du texte

## \_ VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné prioritairement à la création de logements
-  Espace destiné prioritairement à la création de logements majoritairement sous des formes denses
-  Espace privilégié pour accueillir différentes formes de logements (individuels, intermédiaires, collectifs)
-  Espace destiné aux équipements
-  Espace destiné aux commerces et services
-  Espace destiné à des activités économiques compatibles avec l'habitat
-  Espace destiné à des activités économiques
-  Espace naturel ou jardiné à créer ou à préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace dédié à un usage spécifique précisé dans le corps du texte des OAP

## \_ IMPLANTATION ET FORME URBAINE

-  Traiter les abords du site en contact avec la voie de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre et/ou dans le site (ex : front bâti...)
-  Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, notamment, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
-  Créer un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.) autour duquel les constructions pourront s'organiser (position indicative)
-  Préserver les murs anciens existants
-  Prévoir un traitement adapté de la limite du secteur afin de limiter les nuisances (sonores, visuelles...)
-  Soigner le traitement des façades des constructions et des abords de ces dernières

## \_ ACCES ET DESSERTE

-  Voie de desserte structurante à créer (position indicative)
-  Voie de desserte secondaire à créer (position indicative)
-  Amorce de voirie à prévoir (position indicative)
-  Accès aux constructions mutualisé ou individuel (position indicative)
-  Voie accessible aux véhicules motorisés
-  Liaison douce à créer (position indicative)
-  Chemin agricole à préserver

## \_ PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Maintenir, voire renforcer, les haies, les alignements d'arbres ou les arbres isolés existants
-  Préserver et mettre en valeur les espaces en eau
-  Espace préférentiel pour les dispositifs de gestion des eaux pluviales
-  Conserver des vues

### → Les OAP de secteurs d'aménagement (sans règlement)

#### Art. R151-8 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques
- 4° Les besoins en matière de stationnement
- 5° La desserte par les transports en commun
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les OAP de secteurs d'aménagement peuvent être définies sur les zones U et AU délimitées par le PLU(i) pour exprimer un urbanisme de projet dédouané de toute prescription réglementaire. **Généralement appliquées sur des secteurs stratégiques de grande ampleur, elles permettent un cadrage répondant aux besoins d'adaptabilité, voire d'évolutivité, des projets et offrent une stabilité du PLU(i) face à la temporalité des projets.** Elles sont ainsi particulièrement adaptées aux projets de renouvellement urbain complexe.

Cet instrument est intéressant dans les cas de travaux de dépollution ou changements d'usages en fonction des résultats du plan de gestion à venir.



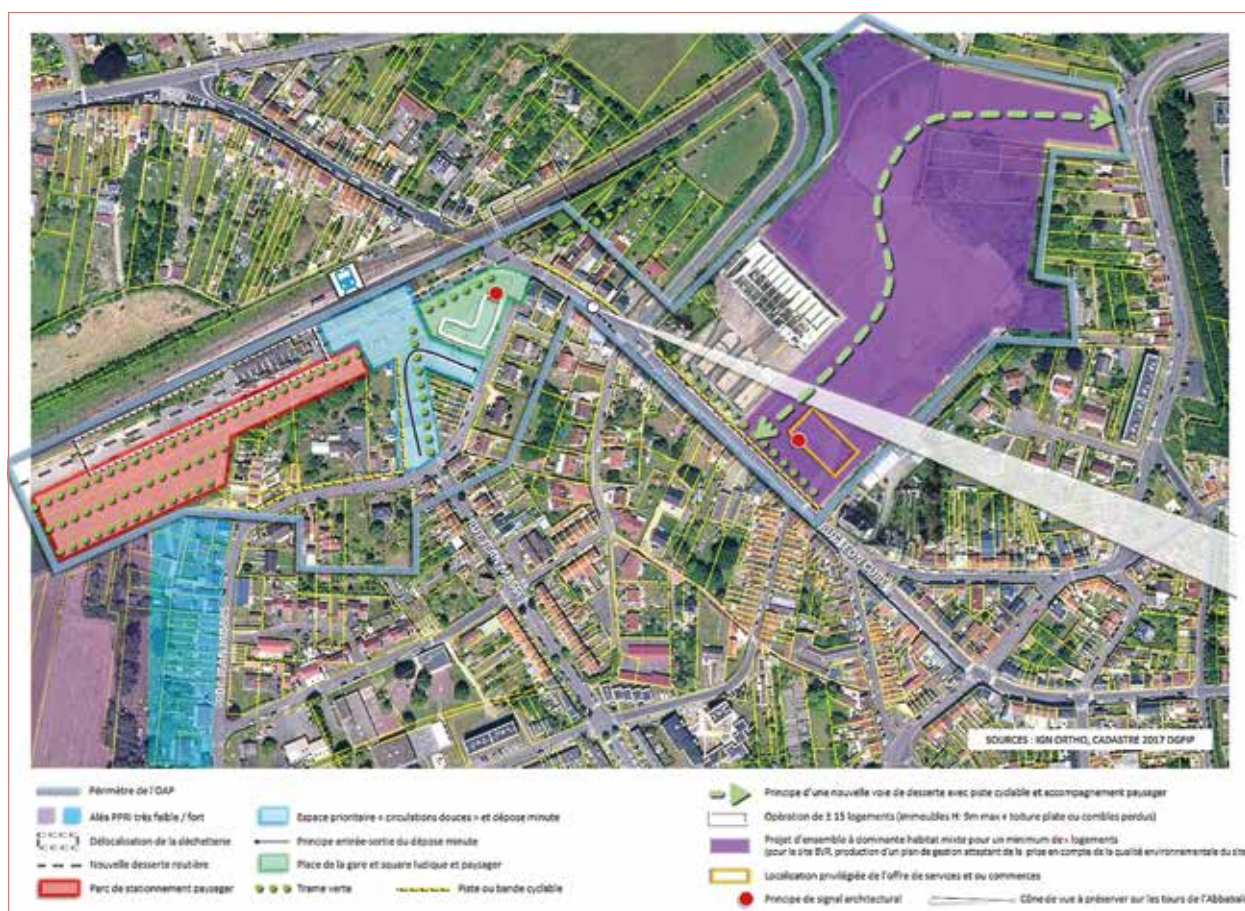
## BONNES PRATIQUES

## — PLU(i) Val de Somme

« Le PLU(i) Val de Somme recourt à des OAP de secteurs d'aménagement sur des sites de renouvellement urbain complexe. Le choix d'un dispositif qui laisse plus de place à l'OAP qu'au règlement correspond à une volonté de privilégier le projet par rapport à la règle. Il s'agit de laisser plus de latitude aux porteurs de projet, à la fois pour privilégier l'innovation et pour s'adapter à des conditions d'aménagement complexes. »

## OAP Gare de Corbie\_1D

Le projet de renouvellement urbain de la gare de Corbie a pour objectif de valoriser la gare et ses abords comme véritable entrée de ville en requalifiant les espaces déshérités et en valorisant les connexions aux équipements et services proches, ainsi qu'aux atouts naturels et touristiques de la vallée. Ce projet d'ampleur doit notamment composer avec la pollution résiduelle des sols issue d'un ancien site textile et de l'ancienne déchetterie intercommunale.



## BONNES PRATIQUES

## — PLU(i) Val de Somme

■ **Expression des orientations d'aménagement et de programmation**• **Le périmètre de l'OAP**

Il correspond à « l'espace de recomposition » augmenté du site BVR (A), dont la reconversion est engagée, et de son extension au nord-est (B). Cet ensemble constitue un levier efficace pour valoriser la gare dans son contexte et contribuer au renforcement de la dynamique de ce pôle urbain.

L'opération de revalorisation du site BVR pourra être phasée sous réserve que la mise en œuvre de chaque phase respecte le projet d'ensemble préalablement arrêté. La priorité d'engagement reposera sur la phase 1 identifiée au schéma de synthèse et qui correspond aux connexions du site au tissu urbain environnant.

• **La qualité environnementale et la prévention des risques**

Le quartier d'Etampes est concerné par le risque d'inondation et la sensibilité de zones humides. L'extrémité nord-est de l'OAP est concernée par l'Aléa inondation « très faible » de niveau 4 que toute opération projetée devra prendre en compte par une étude de sol préalable. L'activité déployée sur le site BVR a généré une pollution qui a été traitée après démolition de l'ensemble des bâtiments.

**Il est toutefois conseillé aux développeurs des projets futurs de vérifier la compatibilité des usages envisagés avec l'état des sols résultant. Il en sera de même pour l'aménagement des abords de la gare.**

• **L'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Trame verte et paysagement d'espaces publics guident et instaurent le dialogue entre la gare et les grandes zones naturelles voisines (marais de la Somme). Les principaux axes urbains, y compris la voie nouvelle gare-« Enclos » bénéficieront d'un traitement paysager qualitatif et structurant. Dans les différents espaces réaménagés la gestion des eaux pluviales sera intégrée aux aménagements paysagers. L'OAP favorise également une architecture nouvelle et parfois singulière pour créer des signaux sur l'axe gare-centre-ville. Enfin le cône de vue depuis la rue Léon Curé sur les tours de l'Abbatiale sera préservé.

• **La mixité fonctionnelle et sociale**

La rue Léon Curé a perdu une part importante de sa vitalité. L'OAP privilégie donc l'installation en front à rue des commerces et services qui seraient projetés sur l'ancien site BVR (A). L'opération attendue place de la gare (C) a une vocation dominante habitat mais pourra également recevoir des locaux d'activité. La densité de cette opération correspond à de petits immeubles de 3 niveaux (sans sous-sol) peu présents dans ce secteur densifiable. La reconversion du site BVR intègre logements aidés et libres, en locatif ou accession à proximité immédiate des principaux équipements communaux et intercommunaux. En dehors de ces espaces, les terrains inclus dans le périmètre de l'OAP, généralement occupés par des pavillons, pourront accueillir une densité plus importante et des logements comportant 3 niveaux.

• **Les besoins en matière de stationnement**

Le déplacement de la déchetterie intercommunale permettra la réalisation d'un parc de stationnement au voisinage de la gare et dimensionné dans un 1<sup>er</sup> temps pour 150 places. Ce parc paysager sera traité afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, il sera accessible, notamment, par la rue Jean Jaurès. Le stationnement dédié aux personnes à mobilité réduite sera implanté aux abords immédiats de la gare. L'opération place de la gare (C) comprendra 1,5 emplacement par logement. Les opérations sur le site BVR (A) comprendront également 1,5 emplacement par logement sauf pour la phase 1 proche des commerces et services qui proposera 1 emplacement par logement en plus des emplacements générés par les activités de commerce et de service. Les logements individuels proposés au nord-est du site BVR (B) disposeront de 2 emplacements de stationnement sur chaque parcelle. En dehors de ces opérations, la densification du tissu intégrera 1 emplacement par logement sur chaque parcelle. D'une façon générale la conception de tout espace de stationnement intégrera la recherche de perméabilité des sols affectés.

## BONNES PRATIQUES

## — PLU(i) Val de Somme

- **La desserte par les transports en commun**

L'agrandissement du parking public et la mise en œuvre d'un dépose minute, mais aussi l'installation de pistes ou bandes cyclables améliorent l'attractivité du transport ferroviaire et s'inscrivent dans la découverte touristique du Val de Somme. L'aménagement des abords de la gare dans le cadre de la mise en service de la nouvelle desserte de CORBIE permettra également la réservation d'un espace intermodal pour le car.

- **La desserte des terrains par les voies et réseaux**

Réservation de l'espace dédié à l'implantation de la nouvelle desserte de Corbie (cf schéma et document servitudes du PLUi).

Création de la voie nouvelle doublée d'un espace cyclable sur l'ancien site BVR et son prolongement met en relation directe les deux générateurs de déplacement que sont le site de l'enclos (équipements publics) et la gare. Le prolongement de la rue Jean Massé par un dépose minute, une piste cyclable et un espace piétonnier favorise la liaison au quartier d'Etampes. Enfin, la mise en œuvre de la nouvelle desserte de CORBIE favorisera l'accès, depuis les communes voisines, à la gare et aux équipements publics. Inscrit en site urbain ce secteur d'OAP bénéficiera de l'ensemble des réseaux déjà disponibles et notamment de l'alimentation de bornes pour recharge des véhicules électriques.

Les nouveaux réseaux seront enterrés. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

- **Détail de programmation du bâti**

**PLACE DE LA GARE [C]**

Superficie : 3000 m<sup>2</sup>, dont 1400 m<sup>2</sup> dédiés à l'habitat pour la réalisation d'au moins 15 logements.

- Cette opération entre dans l'objectif global de renouvellement urbain et de renforcement des espaces urbanisés de Corbie. Elle privilégie une offre de logements intermédiaires ou en petits collectifs et pourra intégrer des locaux dédiés à des activités commerciales et de services.
- La réalisation s'inscrira significativement dans l'alignement existant du versant ouest de la rue Jaurès.
- Le gabarit des immeubles sera du type RDC + 2 étages sans sous-sol et de hauteur maximale 12m au faîçage ou 10m à l'acrotère.
- L'expression architecturale de l'extrémité Nord de l'opération sur la rue Jean-Jaurès devra intégrer la qualité de « signal urbain » attendue.

**SITE BVR [A]**

Superficie : environ 37.000 m<sup>2</sup>, objectif de réalisation : au moins 110 logements.

- Cette opération entre dans l'objectif global de renouvellement urbain et de renforcement des espaces urbanisés de Corbie. Elle concerne la friche textile BVR dont la reconversion a été engagée par l'installation, en 2018, d'une surface commerciale alimentaire généraliste et sera complétée par le projet de lotissement [B] qui permettra un débouché de l'opération vers « l'enclos » (équipements scolaires, culturels, administratifs et sportifs).
- La programmation habitat proposera une mixité de formes : habitat individuel dense, intermédiaire et petit collectif constitueront au moins 50% de la programmation. Les logements locatifs aidés ou en accession aidée représenteront un peu plus de 20% de l'offre.

## BONNES PRATIQUES

## — PLU(i) Val de Somme

- La surface moyenne globale des terrains à usage d’habitat pavillonnaire n’excédera pas 500 m<sup>2</sup> et la densité brute minimale recherchée (hors espaces dédiés aux activités et nécessaires à la voie de liaison gare-site de l’enclos) sera d’au moins 25 logements à l’hectare.
- Sur le site BVR l’offre de commerces et services sera implantée prioritairement en façade sur la rue Léon Curé. Le traitement des espaces extérieurs permettra le prolongement de la trame verte réalisée sur le site LIDL et l’expression architecturale de ces constructions en façade sur la rue Léon Curé devra répondre à la qualité de « signal urbain » attendue.
- Le gabarit des immeubles sera du type RDC + 2 étages sans sous-sol et de hauteur maximale 12m au faîtage ou 10m à l’acrotère.

## | LOTISSEMENT NORD-EST, Bvd Camille ROLAND [B]

Superficie : environ 1 ha (comprenant la voirie de raccordement de la gare au site de l’enclos), objectif de réalisation : au moins 26 logements.

- Cette opération entre dans l’objectif global de renouvellement urbain et de renforcement des espaces urbanisés de Corbie. Elle accompagne la reconversion de la friche textile BVR et permet également l’aboutissement d’un nouvel axe de liaison gare – site de « l’enclos » (équipements scolaires, culturels, administratifs et sportifs).
- Les lots libres permettront l’installation d’habitat individuel dense (logements accolés deux par deux) en accession.
- La surface moyenne des terrains à usage d’habitat n’excédera pas 500 m<sup>2</sup> et la densité brute minimale recherchée sera d’au moins 25 logements à l’hectare.
- Le gabarit des immeubles sera limité à un RDC + 2 étages sans sous-sol et de hauteur maximale 12m au faîtage ou 10m à l’acrotère.

## | HORS PLACE DE LA GARE ET SITE BVR

- Il s’agit des parcelles actuellement occupées, et situées sur les rues Léon Curé et Jean-Jaurès, qui pourront être densifiées par démolition-reconstruction ou par division parcellaire ou encore par création de niveaux supplémentaires jusqu’au gabarit de type RDC + 2 étages, sans création de nouveaux sous-sol, et de hauteur maximale 12m au faîtage ou 10m à l’acrotère.

## BONNES PRATIQUES

## — PLU(i) Val de Somme



Traversée sécurisée de  
la rue Jean- Jaurès

Opération immobilière (logements et services)  
Espace public aménagé (Place et squares)

Stationnement PMR

Simulation à titre illustratif

Espace public aménagé  
(Place et squares)

Opération immobilière  
(logements et services)

Dépôt minute +  
Circulations douces



Simulation à titre illustratif

la gare

la section urbaine du contournement prioritaire pour les piétons

le stationnement  
sécurisé des cycles

### 4.3.2. Adapter l'aménagement aux enjeux patrimoniaux du site

À vocation industrielle, manufacturière ou militaire, les friches sont souvent le support d'un patrimoine bâti perçu comme un témoin de l'histoire d'une ville ou d'une région, un héritage autant culturel qu'architectural.

**La reconversion d'une friche peut être l'occasion de révéler et (re)valoriser un patrimoine bâti remarquable et de l'intégrer dans une stratégie de développement culturel ou touristique.**

#### 4.3.2.1. Les leviers du règlement

Les travaux de restauration et de modification d'un bâtiment existant et l'aménagement de leurs abords peuvent répondre à des prescriptions réglementaires particulières, différenciées des règles applicables aux constructions neuves, permettant de préserver leurs qualités architecturales et patrimoniales.

#### → Différencier les règles entre le bâti existant et le bâti nouveau

##### Art. L151-18 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

#### → Identifier et préserver les éléments de patrimoine

##### Art. L151-19 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. »

Ce dispositif de protection correspond à un régime d'autorisation d'urbanisme spécifique qui permet de contrôler la nature des travaux et leurs effets sur le patrimoine bâti : les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable, la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Il convient néanmoins de bien identifier l'élément patrimonial à préserver ou à requalifier (au moyen par exemple d'un diagnostic patrimonial, d'un diagnostic structure...) pour trouver le juste équilibre entre préservation et faisabilité économique ou technique du projet de reconversion d'un site.

Cela signifie également que les travaux de dépollution doivent intégrer cette contrainte dès leur conception.

## BONNES PRATIQUES

## — PLU(i) VAL DE SOMME

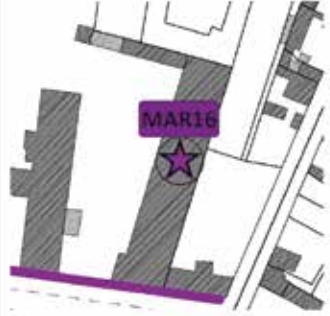
**Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (dont la liste est annexée au présent règlement)**

« Il est interdit de détruire (sauf avis favorable du maire en cas de bâtiment en ruine susceptible de représenter un danger), d'endommager ou de masquer les édifices majeurs localisés sur les documents graphiques par des étoiles en référence au L151-19 du Code de l'urbanisme. Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Il convient de conserver, restaurer ces édifices suivant les règles de l'art cohérentes avec leurs édifications : composition urbaine et architecturale, couverture, charpente, décors et équipement de toiture, maçonnerie, façades, menuiseries, clôtures, portails, grilles, parcs et jardins.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (espace public, pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

Les vues sur ces édifices depuis l'espace public doivent être préservées. Aucun élément pouvant nuire à leur lisibilité, leur caractère et leur identité architecturale et patrimoniale ne doit encombrer le domaine public. »

| N° | Extrait de plan : Marcelcave                                                        | Photographie                                                                         | Commentaire                                                                                                                             |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15 |  |  | Logement patronal de l'ancienne bonneterie<br><br>A préserver : forme et aspect des façades et toitures. Forme et rythme des ouvertures |
| 16 |  |  | Anciens ateliers<br><br>A préserver : forme et aspect des façades et toitures.                                                          |
| 17 |  |  | Alignement des clôtures et façades de l'ancienne bonneterie<br><br>A préserver : alignement et aspect des façades et clôtures sur rue   |

## 4.3.2.2. Les OAP patrimoniales



Le PLU(i) peut contenir des OAP patrimoniales « portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. » (Art. R151-7 du Code de l'urbanisme).

## BONNES PRATIQUES

## — PLU(i) VAL DE SOMME

## OAP TNE Marcelcave

## « Pourquoi une OAP patrimoniale ?

*Il s'agit de guider la réalisation d'un projet d'ensemble qui, s'il peut recevoir une programmation mixte (habitat, équipement - activité non nuisante...), doit aussi concilier nouveaux usages du site et qualité patrimoniale. Ainsi, l'OAP identifie les constructions et espaces paysagers à préserver. Le périmètre de l'OAP correspond à l'emprise complète de l'ancien site d'activité installé sur 10 800 m<sup>2</sup> entre la rue Jean-Lheureux et la rue du 8 mai. »*



1. Protection de l'ensemble de la façade du site sur la rue du 8 mai, qu'il s'agisse des pignons des bâtiments ou de la clôture
2. Protection de l'ancien logement patronal
3. Protection de l'ensemble ateliers-chaufferie en limite Est du site
4. Le petit parc arboré sur la rue du 8 mai doit être maintenu
5. Dans l'hypothèse où le parc sur la rue Jean Lheureux doit être investi, préservation optimale de la perméabilité des sols
6. Le projet étudiera la possibilité de retrouver une perméabilité de cet espace fortement minéralisé

#### 4.4. INSCRIRE LA RECONQUÊTE DES FRICHES POLLUÉES DANS LA TEMPORALITÉ DU PLU(i)

La reconversion des friches polluées est un processus long, qui peut excéder le seul temps du PLU(i) généralement fixé à 10 ans.

L'inscription de la reconquête des friches polluées dans la stratégie territoriale définie par le PLU(i) - et, le cas échéant, la priorisation de l'utilisation des friches urbaines dictée par le SCOT modernisé - doit donc intégrer la notion de temps.

Elle doit par ailleurs s'articuler avec les réponses données aux besoins identifiés par le diagnostic (en matière d'habitat, d'équipements, d'activités économiques...) et à leur temporalité, ainsi qu'avec les orientations stratégiques du PADD relatives aux renouvellement et développement urbains et les moyens financiers à mobiliser.

L'horizon temporel de reconversion doit ainsi être cohérent avec celui du document d'urbanisme, plus particulièrement pour les friches stratégiques qui contribuent à l'atteinte des objectifs du PADD. Pour les friches dont le processus de reconversion prévisible excède le temps du PLU, celui-ci peut enclencher une dynamique à travers un phasage qui s'étalera sur plusieurs PLU successifs.

##### → Phaser l'ouverture à l'urbanisation des friches polluées

Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des friches polluées peut permettre :

- » de formaliser une hiérarchisation temporelle dans les sites à reconvertir,
- » de prioriser l'utilisation des friches par rapport aux développements urbains,
- » de répartir dans le temps les coûts d'investissement pour les travaux sur les réseaux, les travaux de dépollution, les opérations d'acquisition foncière, notamment pour les processus de reconversion de friches qui excèdent le temps du PLU.

Le phasage pourra s'exprimer à travers les choix de zonage (zones U/ AU « ouverte » / AU « fermée » en considération du niveau d'équipement de la zone) ou être formalisé dans les OAP à travers un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. (Art. L151-7 3° du Code de l'urbanisme).

Cela nécessite toutefois de pouvoir appréhender « l'opérationnalité » des différents projets de reconversion des friches polluées afin de mettre un phasage cohérent.

**L'horizon temporel de reconversion d'une friche polluée doit être en cohérence avec celui du document d'urbanisme.**

##### → Le périmètre d'attente de projet d'aménagement

Lorsque la friche ne fait l'objet d'aucun projet d'aménagement, le PLU(i) peut instituer un périmètre d'attente de projet d'aménagement au sens de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme afin de maîtriser l'évolution d'un site dans l'attente de l'émergence d'un projet d'ensemble.

En effet, le règlement peut instituer des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global (Art. L151-41 5° du Code de l'urbanisme).

En matière de sites et sols pollués, ce dispositif réglementaire permet de s'adapter à la temporalité du processus de reconversion des friches : diagnostic de sites et sols pollués et/ou définition d'un plan de gestion, détermination des usages compatibles, identification des porteurs de projets et mobilisation des financements nécessaires, définition de projets urbains en contexte de renouvellement complexe...

## BONNES PRATIQUES

## — PLU(i) VAL DE SOMME

« Cet outil est mobilisé dans le PLU(i) du Val de Somme sur plusieurs sites :

**Le site Top Industrie à Villers-Bretonneux**

Cet espace est actuellement occupé par une entreprise. Il est idéalement situé à proximité de la gare. L'hypothèse du déplacement de cette entreprise vers un autre site (s'agissant d'une ICPE, le contexte urbain n'est pas le plus adapté à son développement) a été étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLU(i) (groupe de travail renouvellement urbain complexe), sans qu'il semble envisageable à court terme. Un périmètre d'attente est institué afin de préserver l'intégrité du site de favoriser un projet d'ensemble à long terme.

**Le site de l'ancienne bonneterie à Marcelcave (TNE)**

Ce site de renouvellement urbain complexe fait l'objet d'une OAP patrimoniale. Idéalement situé au cœur de Marcelcave, il revêt un intérêt stratégique pour la commune. Le périmètre d'attente permet de préserver l'intégrité du site tant qu'un projet global n'a pas émergé.

**L'ancienne usine Lebeurre à Le Hamel**

Cet ancien site industriel est situé au cœur du village de Le Hamel. Utilisé jusqu'à maintenant pour stocker du matériel, l'occupant actuel souhaite déplacer son activité. Il n'y a pas de projet alternatif pour le site à l'heure actuelle, d'où l'intérêt de délimiter un périmètre d'attente.

**Une friche dans la vallée de l'Ancre à Heilly**

Ce site en friche se situe au cœur de la vallée de l'Ancre : une chute d'eau se trouve au fond du terrain, tandis que l'ancien château se trouve à proximité. Ce terrain pourrait présenter un intérêt dans le cadre d'une valorisation touristique. Il n'y a pas de projet connu sur le site actuellement, d'où la mise en place d'un périmètre d'attente. »

Extrait du Rapport de présentation  
Tome 2 « Justifications »  
Pages 196-197

## 4.5. DÉFINIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE POUR ACCÉLÉRER LA RECONQUÊTE DES FRICHES POLLUÉES

La problématique de la maîtrise foncière des friches polluées apparaît comme un paramètre déterminant de leur réemploi et de la mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain efficiente. **Si, en phase diagnostique, la dureté foncière constitue un élément déterminant dans la définition du potentiel de mutabilité d'une friche, la mise en place d'une stratégie d'acquisition foncière peut faciliter la reconquête des fonciers résistants.**

Outre les mécanismes d'acquisition foncière à disposition des collectivités locales (acquisition amiable, droit de préemption, acquisition de biens sans maître, expropriation...), le PLU(i) tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUI-H) peut définir les modalités d'une stratégie foncière à travers son Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

## → Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Exclusivement attaché aux PLUI-H, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) est une pièce stratégique qui expose les mesures et tous éléments d'information nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie par le PLUI-H.

Il permet ainsi de définir une politique foncière ciblée et coordonnée et de définir les actions et modalités d'accompagnement des communes :

- » Identification des gisements fonciers permettant l'atteinte des objectifs du PADD
- » Priorisation des gisements en secteur de renouvellement urbain (friches)
- » Définition d'une stratégie d'acquisitions foncières (modalités, temporalité)
- » Établissement des partenariats et des modalités de financement

## BONNES PRATIQUES

## — PLU(i) LINTERCOM LISIEUX

Un POA impulsant **la définition d'une politique d'acquisitions foncières** pour atteindre les objectifs de production de logement, notamment en secteurs de renouvellement urbain (friches et fonciers sous-densifiés), et **l'établissement d'une première liste d'espaces prioritaires** à étudier avec les partenaires et notamment l'EPF de Normandie afin de définir les tènements fonciers où l'intervention publique et les dispositifs complémentaires de financement sont nécessaires pour viser un équilibre d'opérations.

## BONNES PRATIQUES

## — PLU(i) ORNE LORRAINE CONFLUENCES

**Action 1.2 : Mettre en œuvre un plan stratégique d'intervention foncière****OBJECTIFS**

- Organiser une véritable stratégie foncière basée sur les objectifs définis par le PLUI-H, visant à s'appuyer sur les potentialités du tissu urbain (dents creuses, friches...), afin d'économiser l'espace dédié à de nouvelles affectations du sol.
- Inciter les communes à déterminer et prioriser les gisements à maîtriser sur lesquels elles souhaiteraient mener une opération de qualité et développer une offre diversifiée, dans les 2 à 3 premières années de mise en œuvre du PLUI-H.

**CONTENU DE L'ACTION**

*Orne Lorraine Confluences définira les conditions pour que l'étude stratégique foncière et les études de redynamisation des centres bourgs en cours, permettent d'organiser le Plan Stratégique d'intervention foncière, en lien avec l'EPFL.*

Celui-ci sera organisé selon :

- **Priorisation des gisements fonciers et immobiliers à maîtriser et organisation des conditions de leur mobilisation** pour monter une opération de qualité en neuf ou dans l'ancien, en lien avec les bailleurs sociaux. Dans ce sens, l'organisation d'un partenariat avec l'EPFL, permettra d'orienter son plan stratégique d'intervention foncière pour être réactif sur les marchés fonciers et acheter aux meilleures conditions. Pour cela, il est important de disposer d'une cartographie des sites à acquérir et des informations nécessaires à la négociation. Cette approche donne de précieuses indications quant aux prix de sortie admissibles dans un contexte territorial donné, avec des indications sur les charges foncières maximales admissibles.

**Ces gisements constitueront les projets d'intérêt communautaires.**

- **Organisation des conditions du partenariat avec l'EPFL**

**Deux types de conventions basées sur les gisements à mobiliser :**

- **Une convention cadre (sur la base des projets d'intérêt communautaire) permettant d'assurer :**
  - Veille foncière (cadre observatoire foncier) ;
  - Organisation des outils nécessaires à l'anticipation foncière et à la régulation des prix (cadre observatoire) ;
  - Mobilisation du foncier (amiable, préemption...) ;
  - Mise en œuvre du DPU et des outils d'acquisition
  - Portage et cession.
- **Une convention de redynamisation de centre bourg**, (suite à l'étude en cours sur Jœuf et Homécourt) qui constitue un outil très opérationnel pour **anticiper la mise en œuvre d'un projet global** à l'échelle d'une commune.

**Les communes**

- Définiront leurs projets et les gisements fonciers et immobilier liés.
- Veilleront à ce que ces projets soient inscrits dans la convention cadre.

## BONNES PRATIQUES

## — PLU(i) ORNE LORRAINE CONFLUENCES

**MAÎTRISE D'OUVRAGE**

OLC, communes : stratégie foncière

**PARTENARIAT**

EPFL : conventions cadres

**COÛTS****Premier temps**

- Étude foncière /conditions de mobilisation de gisements fonciers et immobiliers : à définir au cas par cas pour les communes engagées dans des démarches de redynamisation urbaine : étude complémentaire 20 K€.

**Deuxième temps**

- Acquisitions foncières et immobilières et portage :  
EPFL - convention cadre + convention de redynamisation centres anciens

**FINANCEMENTS POTENTIELS**

- > Etude foncière/gisements à mobiliser : EPFL, OLC
- > Fonds d'acquisitions foncières et immobilières : EPFL et OLC : à définir

**Critères d'évaluation**

- > Nombre de sites stratégiques par commune + nombre de gisements retenus : caractéristiques (tailles, contraintes, propriété...);
- > Suivi / mobilisation des gisements (localisation, taille, prix);
- > Nombre de logements vacants remis sur le marché, par commune et par strates / objectifs PLH.

**CALENDRIER PRÉVISIONNEL**

- > Engagement convention EPFL : 2020/2025

# METTRE EN ŒUVRE ET FAIRE VIVRE LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION



|           |                                                                                                                                  |            |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1.</b> | <b>ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION</b>                                                               | <b>96</b>  |
| 1.1.      | Animer, sensibiliser et accompagner les acteurs locaux                                                                           | 96         |
| 1.2.      | Concevoir et mettre en œuvre un dispositif de suivi évaluation                                                                   | 100        |
| <b>2.</b> | <b>RELAYER LES OBLIGATIONS D'INFORMATION ET DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES DE POLLUTION DANS LES PHASES (PRÉ)OPÉRATIONNELLES</b> | <b>101</b> |
| 2.1.      | Des obligations d'information pour la protection des tiers                                                                       | 101        |
| 2.2.      | La prise en compte de la pollution dans les projets de construction et de lotissement                                            | 103        |

# 1. ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

L'approbation des documents d'urbanisme ne constitue pas une fin en soi. Bien au contraire, elle est le commencement d'une nouvelle étape : celle de la mise en œuvre du document et donc de la production des effets attendus. Ces effets sont réalisés soit au travers de la déclinaison dans les documents d'urbanisme locaux pour le SCoT, soit via le démarrage des projets de reconversion pour le PLU(i).

Les EPCI en charge de SCoT ou de PLU(i) ont une mission d'accompagnement de la mise en œuvre et de suivi de leurs documents réglementaires. Ceci est particulièrement vrai en ce qui concerne les ambitions de reconversion des friches à risque de pollution compte tenu de la complexité des projets concernés.

Quelques pistes relatives à la mise en œuvre et au suivi des documents d'urbanisme sont données dans cette partie mais le manque de retour d'expériences, à ce stade, n'a pas permis de les développer outre-mesure.

## 1.1. ANIMER, SENSIBILISER ET ACCOMPAGNER LES ACTEURS LOCAUX

### 1.1.1. Animer le territoire pour favoriser l'émergence des projets de reconversion

Il est souvent nécessaire d'accompagner les Territoires de projet, les sites pilotes, dans leur projet de reconversion et dans leur démarche pré-opérationnelle. En effet, le déficit d'ingénierie dans les petites intercommunalités ou communes est un frein majeur pour enclencher la phase pré-opérationnelle dans le cadre de projets de renouvellement urbain complexes.

Les structures en charge des documents d'urbanisme (syndicat mixte de SCoT, agence d'urbanisme, communauté d'agglomération ou de communes) peuvent ainsi accompagner les collectivités locales par une animation, des conseils, une organisation de projet, des appuis méthodologiques ou même financiers.

Cette animation permet également de réunir les partenaires incontournables à la bonne échelle de projet dans un comité de pilotage ou un groupe de travail par exemple : EPCI et élus des différentes communes, acteurs du foncier (EPFL, SEM...), partenaires institutionnels (État, Région, Département, ADEME...), éventuellement investisseurs potentiels...

### BONNES PRATIQUES

- » *Accompagnement des communes par le SCoT Grand Douaisis pour la mise en œuvre des Territoires de projet (délimitation des périmètres, mesures pour analyser le potentiel de densification et de mutation du foncier...).*
- » *Accompagnement des sites pilotes (ADUGA) : le mode opératoire mis au point permet aux élus de contrôler la programmation future du site et de la tester auprès d'acteurs potentiels... avant d'engager des études externalisées ou d'envisager l'acquisition du site.*

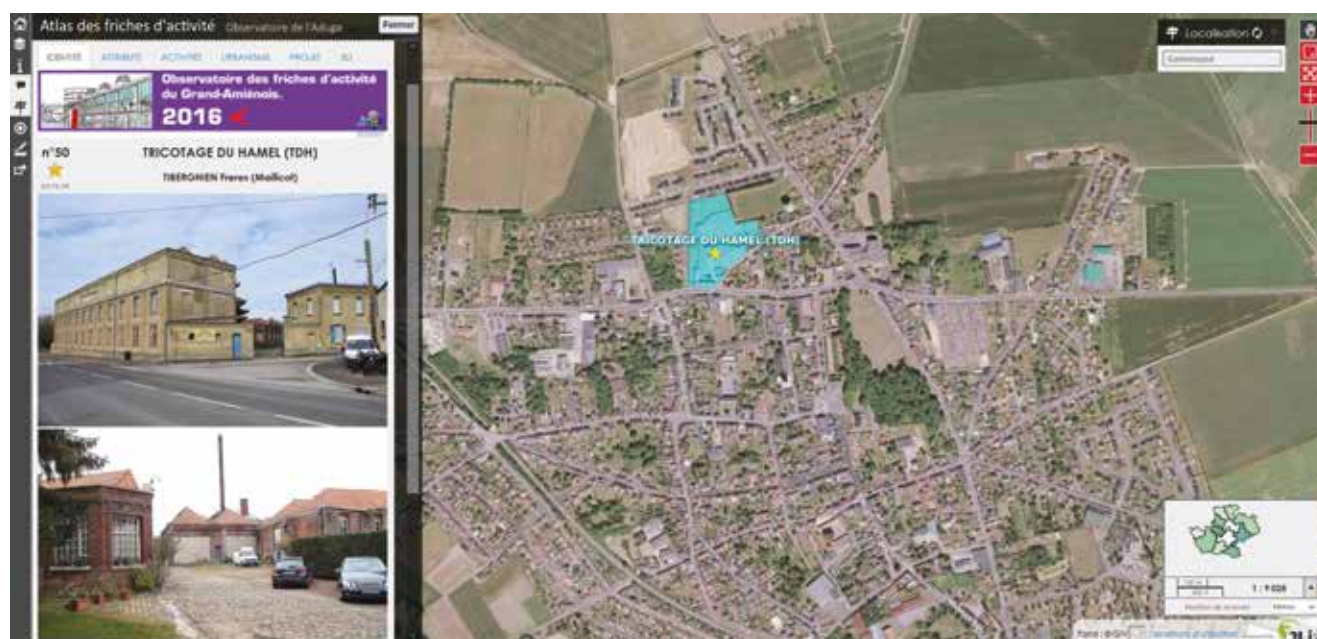
### 1.1.2. Produire des documents d'information et de sensibilisation aux enjeux et potentialités des sites

Il convient de valoriser le travail de diagnostic et de définition des ambitions réalisé dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme pour muscler le « porter à connaissance » à l'échelle des secteurs concernés. En ce qui concerne le SCoT, il s'agit par exemple de transmettre aux collectivités des fiches par site avec les éléments de diagnostic, les potentialités et un rappel des orientations prévues dans le document. Pour le PLU(i), les fiches peuvent comprendre un diagnostic de la friche complété par les règles applicables au site (OAP et/ou zonage et règlement), les projets en cours, ainsi que les obligations qui vont éventuellement s'imposer ([cf. Partie 3 : Chapitre 1.2.](#)).

Ces fiches peuvent être produites sous forme d'atlas interactif mis en ligne et actualisé régulièrement.

## BONNES PRATIQUES

L'ADUGA a développé un atlas interactif qui permet de localiser et de connaître les caractéristiques principales des friches d'activité du territoire du Grand Amiénois. Les informations spécifiées sont les suivantes : identité du site, attributs (surfaces, bâtiments...), types d'activité, urbanisme et risques (dont pollutions), projets (dont avancement de la reconversion).



### 1.1.3. Communiquer ou produire des documents méthodologiques en faveur de la reconversion des friches d'activité, à risque de pollution

Il est utile et parfois nécessaire de valoriser, voire de produire des outils méthodologiques à destination des collectivités ou des porteurs de projets locaux pour faciliter la reconquête des friches en cohérence avec la stratégie du document de planification.

Ainsi, on pourra **mettre en avant des méthodologies de reconversion visant le renouvellement** mais également **aider à faire émerger des projets visant des usages alternatifs** comme la qualité environnementale du territoire (production d'énergie renouvelable, trame verte et bleue) ou un urbanisme transitoire...

De nombreux territoires au passé industriel et fortement marqués par la présence de friches d'activité à risque de pollution ont produit des guides méthodologiques qui sont cités dans l'encadré ci-après (voir également les annexes bibliographiques).



### FRICHES DU GRAND AMIÉNOIS

Guide de reconversion  
Propositions méthodologiques (2017)



### QUELS USAGES ALTERNATIFS POUR LES FRICHES ?

Guide de fiches pratiques  
IDfriches Région Auvergne-Rhône-Alpes (2020)



### LES FRICHES URBAINES ET INDUSTRIELLES

Comprendre pour mieux intervenir  
EPF Vendée (2018)



### DE LA FRICHE URBAINE AU PROJET

Méthodologie d'identification et de reconversion des délaissés pour l'élaboration de projets de renouvellement urbain - DDT du Puy de Dôme et Agence d'Urbanisme et de Développement de Clermont-Métropole (2016)



### RECONQUÉRIR LES FRICHES INDUSTRIELLES ET URBAINES DANS LES VOSGES CENTRALES

Guide méthodologique Syndicat Mixte des Vosges centrales et EPF de Lorraine (2013)

## 1.2. CONCEVOIR ET METTRE EN ŒUVRE UN DISPOSITIF DE SUIVI DE L'ÉVALUATION

Les documents d'urbanisme, en tant que politiques publiques, sont soumis à une obligation d'évaluation des effets de leur mise en œuvre (bilan). **Il convient donc d'inclure dans la conception du tableau de bord du SCoT et du PLU(i), les indicateurs spécifiques pour appréhender les effets du document d'urbanisme sur la remobilisation et la reconversion des friches à risque de pollution**, ainsi que les réponses aux différents enjeux pointés dans le diagnostic.

Le suivi de l'évaluation détermine des indicateurs d'état à la date d'arrêt d'entrée en vigueur du document (par exemple nombre de fiches à risque de pollution) et des indicateurs de réponse (par exemple nombre de friches engagées dans un processus de reconversion) mesurant les moyens mis en œuvre sur la période de suivi (6 ans à compter de l'approbation).

La conception des indicateurs doit s'appuyer, d'une part sur les enjeux et caractéristiques mises en évidence dans le diagnostic, d'autre part sur les réponses ou moyens apportés pour les inclure dans le projet de territoire (volets stratégiques et réglementaires).

### → Quelques indicateurs possibles

#### Les indicateurs d'état (échelle SCoT et EPCI)

- » Évolution globale de la présence des friches à risque de pollution (nombre et surfaces/ taux d'évolution)
- » Évolution de la présence des sites à fort niveau de risque de pollution (nombre et surfaces/ taux d'évolution)

#### Les indicateurs de moyens

- » Sites engagés dans un processus de reconversion (nombre et surfaces)
- » Projet de renouvellement urbain sur des friches d'activité à risque de pollution (nombre et surfaces)
- » Projet de renaturation/ compensation sur des friches à risque de pollution (nombre et surfaces)
- » Projet de production d'ENR sur des friches à risque de pollution (nombre et surfaces)



## 2. RELAYER LES OBLIGATIONS D'INFORMATION ET DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES DE POLLUTION DANS LES PHASES (PRÉ)OPÉRATIONNELLES

### 2.1. DES OBLIGATIONS D'INFORMATION POUR LA PROTECTION DES TIERS

#### 2.1.1. Les obligations des collectivités locales

##### → L'information dans les certificats d'urbanisme

L'obligation d'information faite à l'État et aux collectivités locales à travers leurs documents de planification (cf. [Partie 1 : Chapitre 2.3.2.](#)) se prolonge dans la phase pré-opérationnelle, à travers le certificat d'urbanisme. Défini à l'article L410-1 du Code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme a vocation à assurer l'information des pétitionnaires sur les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain. Lorsque le pétitionnaire a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, le certificat d'urbanisme doit en outre indiquer si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

L'article L125-6 IV du Code de l'environnement issu de la loi ALUR spécifie que le certificat d'urbanisme doit en outre indiquer si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

Cette obligation est reprise à l'article R410-15-1 du Code de l'urbanisme, lequel fait également obligation au certificat d'urbanisme d'indiquer si le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols (SIS), venant combler une incertitude liée à l'absence d'obligation expresse à l'article L125-6 de mentionner les SIS dans les certificats d'urbanisme.

Ce faisant, l'obligation d'information dans le cadre du certificat d'urbanisme excède le champ des obligations d'information échéant à l'État : le service instructeur, saisi d'une demande de certificat d'urbanisme, doit faire mention de tout élément de connaissance d'ancien site industriel ou de service, au-delà des seuls sites désignés par l'État dans les SIS ou la carte CASIAS.

**Les collectivités locales ont donc un rôle majeur dans la diffusion de l'information et la protection des tiers, qui nécessite une coopération interservices en direction plus particulièrement de la bonne information des services instructeurs.**

Les limites des effets de cette obligation résident dans le fait que le certificat d'urbanisme n'est qu'une démarche pré-opérationnelle facultative. En son absence et au seul regard des obligations d'information dans les documents d'urbanisme locaux (annexe SIS), le pétitionnaire est susceptible de n'accéder qu'à une information partielle en la matière. La contribution des collectivités locales à la création et à la révision des SIS au regard de leurs propres connaissances est donc essentielle.

Le pétitionnaire peut néanmoins accéder à l'information à travers les obligations incombant à d'autres intervenants.

#### 2.1.2. Les obligations des autres parties-prenantes

##### → Les obligations du vendeur

Le vendeur d'un terrain pollué ou potentiellement pollué est débiteur d'une obligation d'information en deux hypothèses, ouvrant des garanties d'action au bénéfice de l'acquéreur. Lorsque le terrain est situé en SIS, l'obligation du vendeur constitue le prolongement direct des obligations faites à l'État et aux collectivités locales. Lorsque le terrain a accueilli une ICPE, l'obligation d'information, préexistante à la Loi ALUR, a été substantiellement réformée.

**Lorsque le terrain est situé en secteur d'information sur les sites (SIS)**

**Dès lors qu'un terrain faisant l'objet d'un contrat de vente est situé en SIS, l'article L125-7 du Code de l'environnement fait obligation au vendeur d'en informer par écrit l'acquéreur et de lui communiquer les informations rendues publiques par l'État en application de l'article L125-6.**

L'obligation d'information dont est débiteur le vendeur permet ainsi à l'acquéreur de contractualiser de manière éclairée, en connaissance de la pollution en présence.

Cette obligation produit des garanties d'action à l'acquéreur contre le vendeur en cas de manquement d'exécution. Dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur a le choix de demander la résolution du contrat ou de se faire restituer une partie du prix de vente. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Toutefois, le manquement à l'obligation d'information ne permet pas à lui seul de déclencher l'action contre le vendeur : pour qu'une action puisse être déclenchée, la pollution constatée doit rendre le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat de vente.

L'acheteur dispose donc d'un délai maximal de deux ans pour évaluer le niveau de risque de la pollution découverte au regard de l'usage envisagé.

Ce dispositif est calqué sur l'obligation d'information tenant au vendeur d'un terrain ayant accueilli une ICPE existant préalablement à la Loi ALUR mais que celle-ci est venue réformer substantiellement.

#### **Lorsque le terrain a accueilli une ICPE soumise à autorisation ou enregistrement**

**Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur le terrain concerné par un contrat de vente, l'article L514-20 du Code de l'environnement fait obligation au vendeur d'en informer par écrit l'acheteur et, pour autant qu'il les connaisse, de l'informer des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.**

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives.

En cas de manquement, l'acheteur dispose de garanties d'action contre le vendeur, analogues à celles offertes sur les terrains en SIS : l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix et demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

La Loi ALUR a réformé ce dispositif pour l'assortir de deux conditions substantielles s'apparentant aux conditions du Code civil tenant à la législation sur les vices cachés et que l'on retrouve dans le régime applicable aux terrains en SIS :

- » d'une part, la pollution constatée doit rendre le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat de vente,
- » d'autre part, l'action à l'encontre du vendeur est enfermée dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution.

En l'absence de précision du Code de l'environnement, les modalités de preuve de l'incompatibilité entre la pollution constatée et l'usage des sols pourraient s'apparenter à celles permettant de déterminer l'existence d'un vice caché, la charge de la preuve incombant à l'acheteur.

#### **Lorsque le terrain a accueilli une ICPE soumise à autorisation ou enregistrement - Droit de préemption**

En matière de préemption, la Loi ALUR a introduit l'obligation d'information dans les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) en réformant l'article L213-2 du Code de l'urbanisme. **La déclaration préalable en mairie doit ainsi mentionner les informations dues au titre de l'article L514-20 du Code de l'environnement concernant les terrains sur lesquels une ICPE a été exploitée.**

Le titulaire du droit de préemption peut adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. Il a également la possibilité de demander à visiter le bien.

#### **→ Les obligations du bailleur**

Lorsqu'un terrain situé en SIS fait l'objet d'un contrat de location, le bailleur est soumis au même régime d'information que le vendeur. Il est tenu d'en informer par écrit le locataire et de lui communiquer les informations rendues publiques par l'État en application de l'article L125-6.

Les mêmes garanties d'action sont ouvertes au locataire qui peut, dans les mêmes conditions de délai que l'acquéreur, demander la résolution du contrat de location ou obtenir une réduction du loyer dès lors que la pollution constatée rend le terrain impropre à l'usage précisé dans le contrat. Il n'a toutefois pas la possibilité de demander la réhabilitation du terrain aux frais du bailleur.

## → Les obligations du notaire

Les articles L125-7 et L514-20 du Code de l'environnement précisent que l'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de l'information écrite par le vendeur ou le bailleur. Dans le cas de vente, le notaire devient ainsi le garant de la bonne information de l'acquéreur.

## 2.2. LA PRISE EN COMPTE DE LA POLLUTION DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTION ET DE LOTISSEMENT

Pendant de l'obligation d'information, la Loi ALUR définit les mesures de prise en compte de la pollution dans les projets de construction et de lotissement incombant aux pétitionnaires d'autorisations d'urbanisme afin d'assurer la protection des tiers.

### 2.2.1. La gestion de la pollution dans les terrains situés en SIS

**Au terme de l'article L125-6 du Code de l'environnement, l'élaboration des secteurs d'information sur les sols a pour objectif de recenser les terrains où la connaissance de la pollution justifie la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.**

Il en découle une obligation de prise en compte de la pollution dans les projets de construction et de lotissement en fonction de l'usage projeté du terrain, dont les modalités sont précisées à l'article L556-2 du Code de l'environnement.

Le pétitionnaire doit diligenter une étude des sols permettant de définir les mesures de gestion de la pollution à exécuter au regard de l'usage envisagé, préalablement au dépôt de sa demande d'autorisation d'urbanisme. Le projet sera alors conçu dans le sens des mesures préconisées par l'étude des sols.

La réalisation de l'étude des sols et la prise en compte des mesures de gestion de la pollution sont attestées par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués (il s'agit d'une prestation ATTES, NF X31-62010, à faire réaliser par un bureau d'étude ayant la certification LNE ou équivalent). Cette attestation constitue une pièce obligatoire du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme au titre des pièces complémentaires exigibles en fonction de la situation ou de la nature du projet (Art. R431-16 et R442-8-1 du Code de l'urbanisme).

Le service instructeur est alors chargé de vérifier la complétude du dossier déposé par le pétitionnaire et, le cas échéant, de demander l'attestation manquante.

L'attestation n'est toutefois pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.

L'attestation n'est pas non plus requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.

### 2.2.2. La gestion de la pollution en cas de changement d'usage des terrains ayant accueilli une ICPE

**Lorsqu'un opérateur envisage, dans les conditions visées à l'article L556-1 du Code de l'environnement, un changement d'usage de terrains ayant accueilli une ICPE mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée au regard de l'usage de référence, celui-ci est tenu de définir des mesures de gestion de la pollution des sols et de les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.**

Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette prise en compte par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués.

Le cas échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager. Le cas échéant, s'il demeure une pollution résiduelle sur le terrain concerné compatible avec les nouveaux usages, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage en informe le propriétaire et le représentant de l'État dans le département. Ce dernier peut créer sur le terrain concerné un secteur d'information sur les sols (SIS).

En cas de modification de la consistance du projet initial, le maître d'ouvrage à l'initiative de cette modification complète ou adapte, si nécessaire, les mesures de gestion initialement définies.

## SYNTHÈSE DES OBLIGATIONS D'INFORMATION ET DE PROTECTION DES TIERS DANS LES SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)

| Titulaire de l'obligation                                | Support de l'obligation                        | Code                                               | Article                       | Obligation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFORMATION</b>              |                                                |                                                    |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| État                                                     | Secteurs d'information sur les sols (SIS)      | Code de l'environnement                            | L125-6 I<br>R125-43           | L'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Commune ou EPCI compétent en matière d'urbanisme         | Documents d'urbanisme (PLU ou carte communale) | Code de l'environnement                            | L125-6 III<br>R125-46         | Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et annexés au plan local d'urbanisme (ou au document d'urbanisme en tenant lieu) ou à la carte communale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                          |                                                | Code de l'urbanisme                                | R151-53<br>R161-8             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Service instructeur                                      | Certificat d'urbanisme                         | Code de l'urbanisme                                | R410-15-1                     | Le certificat d'urbanisme indique si le terrain est situé sur un secteur d'informations sur les sols prévu à l'article L. 125-6 du code de l'environnement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Vendeur ou bailleur                                      | Vente ou location d'un bien                    | Code de l'environnement                            | L125-7                        | Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DE LA POLLUTION</b> |                                                |                                                    |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Pétitionnaire                                            | Demande d'autorisation d'urbanisme             | Code de l'environnement<br><br>Code de l'urbanisme | L556-2<br>R431-16<br>R442-8-1 | Les projets de construction ou de lotissement situés dans un secteur d'information sur les sols tel que prévu l'article L. 125-6 font l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.<br><br>Pour les projets soumis à permis de construire ou d'aménager, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis une attestation garantissant la réalisation de cette étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent. |

## SYNTHÈSE DES OBLIGATIONS D'INFORMATION ET DE PROTECTION DES TIERS HORS SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)

| Titulaire de l'obligation                   | Support de l'obligation                                           | Code                    | Article   | Obligation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFORMATION</b> |                                                                   |                         |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| État                                        | Carte CASIAS                                                      | Code de l'environnement | L125-6 IV | L'État publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Service instructeur                         | Certificat d'urbanisme                                            | Code de l'environnement | L125-6 IV | Le certificat d'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de service mentionnée à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement ou dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                             |                                                                   | Code de l'urbanisme     | R410-15-1 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Vendeur                                     | Vente d'un terrain ayant accueilli une ICPE                       | Code de l'environnement | L514-20   | <p>Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.</p> <p>Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.</p> |
|                                             | Vente d'un terrain ayant accueilli une ICPE - Droit de préemption | Code de l'urbanisme     | L213-2    | Toute aliénation visée à l'article L. 213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix, ainsi que les informations dues au titre de l'article L. 514-20 du code de l'environnement.                                                                                                                             |

## SYNTHÈSE DES OBLIGATIONS D'INFORMATION ET DE PROTECTION DES TIERS HORS SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)

| Titulaire de l'obligation                                                                          | Support de l'obligation                   | Code                    | Article | Obligation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFORMATION</b>                                                        |                                           |                         |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage d'un terrain ayant accueilli une ICPE</b> | <b>Demande d'autorisation d'urbanisme</b> | Code de l'environnement | L556-1  | <p>Sans préjudice des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1, sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues par ces mêmes articles, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, santé ou salubrité publiques, agriculture et environnement au regard du nouvel usage projeté.</p> <p>Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette prise en compte par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent. Le cas échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager.</p> |

|                                                |     |
|------------------------------------------------|-----|
| <b>RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES</b> .....       | 108 |
| <b>SIGLES ET ACRONYMES SIGNIFICATION</b> ..... | 110 |
| <b>LES SCOT ÉTUDIÉS</b> .....                  | 112 |
| <b>LES PLU(i) ÉTUDIÉS</b> .....                | 112 |

# RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Les références bibliographiques mentionnées ici concernent l'ensemble des ouvrages véritablement utilisés pour rédiger le présent Guide.

1. ADEME, 2020. **Évaluer les bénéfices socio-économiques de la reconversion de friches pour lutter contre l'artificialisation. Outil BENEFRICHES.**
2. ADEME, 2018. **La reconversion des sites et des friches urbaines polluées - Comment démarrer ? Les bonnes questions à se poser - Fiche « Clés pour agir ».**
3. ADEME, 2018. **La reconversion des friches polluées au service du renouvellement urbain : enseignements technico-économiques.**
4. AFNOR, 2018. **NF X31-620-2 : Qualité du sol - Prestations de services relatives aux sites et sols pollués - Partie 2 : exigences dans le domaine des prestations d'études, d'assistance et de contrôle.**
5. Agence de développement et d'urbanisme du Grand Amiénois, 2016. **Cahier des Fiches du Grand Amiénois - Rapport d'étude.**
6. Agence de développement et d'urbanisme du Grand Amiénois, 2017. **Fiches du Grand Amiénois - Guide de reconversion - Propositions méthodologiques.**
7. Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise (AGAM), 2018. **Benchmark. L'occupation de transition.**
8. Assemblée des communautés de France (AdCF), Territoires d'industrie, 2019. **Organiser la reconquête des friches industrielles. Contribution des Territoires d'industrie : 10 propositions.**
9. Assemblée des communautés de France (AdCF), Territoires d'industrie, 2019. **La revitalisation des friches industrielles : Enjeux et synthèse de 40 fiches-actions portées par les Territoires d'industrie.**
10. Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole (AUCAME), 2016. **Les friches : entre contrainte et potentiel de renouvellement urbain. Observatoire Foncier. Vol (2).**
11. Agence d'urbanisme, de développement économique et Technopole du Pays de Lorient (Audélor), 2018. **Dents creuses et friches dans les zones d'activités du pays de Lorient : un gisement à valoriser. Note de l'observatoire territorial. Vol (99).**
12. BRGM ; ARTELIA ; COLLET Jean-Luc ; Mines Douai ; Mines ParisTech, 2013. **REFRINdd : REdéveloppement de FRiches INdustrielles prenant en considération le Développement Durable.**
13. BRGM. Matrice Activités-Polluants. 2018. <http://ssp-infoterre.brgm.fr/matrice-activites-polluants>
14. Bulletin de droit de l'environnement - DS avocats, 2016. **Loi ALUR, sites et sols pollués et secteurs d'informations sur les sols - Hebdo édition publique n° 432.**
15. Bulletin de droit de l'environnement - DS avocats, 2018. **Sites et sols pollués, responsables et tiers demandeurs - Hebdo édition publique n° 525.**
16. Bulletin de droit de l'environnement - Savin Martinet Associés - Cabinet d'avocats-conseils, 2014. **Les principaux apports de la loi ALUR en matière de gestion des sites et sols pollués - Hebdo édition publique n° 351.**
17. CERTU, 2009. **30 Fiches pour intégrer les risques dans l'environnement. Fiche 5.3.**
18. CHARBONNEL France, TESSIER Valentine et HÉRAUT Julia, cabinet Seban & Associés, 2014. **Le maire et la gestion des sols pollués - Le Courrier des maires n° 279.**
19. Direction départementale des territoires des Ardennes, 2016. **Observatoire des friches.**
20. Direction départementale des territoires des Ardennes, 2016/17. **Les friches dans les Ardennes. Guide à l'usage des collectivités territoriales.**

**21.** Direction départementale des territoires des Ardennes, 2017. **Outil d'évaluation du potentiel de mutabilité des friches industrielles.** Fiche explicative.

**22.** Direction départementale des territoires du Puy de Dôme et Agence d'urbanisme et de développement de Clermont-Métropole (2016). **De la friche urbaine au projet. Méthodologie d'identification et de reconversion des délaissés pour l'élaboration de projets de renouvellement urbain.**

**23.** Direction départementale des territoires et de la mer de la Somme, 2019. **Étude en vue de construire une méthodologie d'inventaire des friches pouvant être restituées à l'activité agricole et forestière dans la Région des Hauts de France.**

**24.** Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes, 2019. **Petit guide pour la reconversion des friches.**

**25.** Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nord Pas de Calais, 2013. **Méthodologie pour l'identification des friches d'activité dans le Nord-Pas-de-Calais.**

**26.** Établissement public Foncier de Savoie, 2017. **Création de l'observatoire des friches économiques de la Savoie - Outil d'analyse de la mutabilité.**

**27.** Établissement public foncier de Vendée, 2018. **Les friches urbaines et industrielles : Comprendre pour mieux intervenir. Collection innovation foncière.**

**28.** ID Friches Région Auvergne-Rhône-Alpes, 2020. **Quels usages alternatifs pour les friches ? Guide de fiches pratiques.**

**29.** Laboratoire d'initiatives foncières et territoriales innovantes (LIFTI), MONNIER Louis et POTIER Chloé, 2018. **Inventaire des inventaires des friches. Synthèse.**

**30.** Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer - Direction générale de la prévention des risques - Bureau du Sol et du Sous-Sol, 2017. **Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués.**

**31.** Ministère de la transition écologique et solidaire - Direction générale de la prévention des risques - Bureau du sol et du sous-Sol, 2018. **Guide méthodologique à l'attention des collectivités relatif aux secteurs d'information sur les sols (SIS) et à la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS).**

**32.** Réseau LIFTI. Wikifriches. 28/03/2018. [http://wikifriches.lifti.org/wiki/Types\\_de\\_friches](http://wikifriches.lifti.org/wiki/Types_de_friches)

**33.** Syndicat mixte des Vosges centrales et EPF de Lorraine, 2013. **Reconquérir les friches industrielles et urbaines dans les Vosges centrales - Guide méthodologique.**

**L'ensemble des pièces des documents de planification des territoires cités en [page 12](#) ainsi que dans la liste ci-après a été étudié et valorisé dans le présent guide.**

# SIGLES ET ACRONYMES

**ADEME**

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

**AEU**

Approche Environnementale de l'Urbanisme

**ALUR**

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

**BASIAS**

BAse de données des anciens Sites Industriels et Activités de Services

**BASOL**

BAse de données sur les sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués)

**BNSEE**

Bénéfices Nets Socio-Économiques et Environnementaux

**BRGM**

Bureau de Recherches Géologiques et Minières

**CASIAS**

Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service

**CEREMA**

Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement

**COPIL**

Comité de Pilotage

**DDT**

Direction Départementale des Territoires

**DDTM**

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

**DGFIP**

Direction Générale des Finances Publiques

**DOO**

Document d'Orientation et d'Objectifs

**DV3F**

Base d'information des valeurs foncières de la DGFIP

**ELAN**

Loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

**ENAF**

Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

**EPCI**

Établissement Public de Coopération Intercommunale

**EPF(L)**

Établissement Public Foncier (Local)

**ICPE**

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

**INB**

Installation Nucléaire de Base

**LEVE**

Levée de doute (pollution)

**OAP**

Orientation d'Aménagement et de Programmation

**PADD**

Projet d'Aménagement et de Développement durables

**PAS**

Projet d'Aménagement Stratégique

**PLU(i)**

Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal)

**POA**

Programme d'Orientations et d'Actions

**PPRI**

Plan de Prévention des Risques Inondations

**PPRN**

Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles

**PPRT**

Plan de Prévention des Risques Technologiques

**SCoT**

Schéma de Cohérence Territoriale

**SEM**

Société d'Économie Mixte

**SIG**

Système d'Information Géographique

**SIS**

Secteur d'Information sur les Sols

**SRU**

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

**SSP**

Site et Sol Pollués

**TVB**

Trame Verte et Bleue

**ZAC**

Zone d'Aménagement Concertée

**ZAE**

Zone d'Activité Économique

**ZAN**

Zéro Artificialisation Nette

## LES SCOT ÉTUDIÉS

### SCoT de l'Agglomération Messine - Grand Est (57)

**Béatrice GILET**

14 rue de la Mouée - 57070 METZ ACTIPÔLE  
bgilet@metzmetropole.fr

### SCoT du Grand Amiénois - Hauts de France (80)

**Magalie DELBOUILLE**

47 boulevard du Cange - 80000 AMIENS  
magali.delbouille@grandamienois.com

### SCoT du Grand Douaisis - Hauts de France (59)

**Adeline PEROTIN**

36 rue Pilâtre de Rozier - 59500 DOUAIS  
aperotin@grand-douaisis.org

### SCoT de Lille Métropole - Hauts de France (59)

**Didier DECOUPIGNY**

2 boulevard des Cités Unies  
CS 70043 - 59040 LILLE CEDEX  
ddecoupigny@adu-lille-metropole.org

### SCoT du Pays Rhin Vignoble Grand Ballon - Grand Est (68)

**Fiona MACRI**

170 rue de la République - 68500 GUEBWILLER  
f.macri@rvgb.fr

### SCoT du Val de Rosselle - Grand Est (57)

**Cédric KACZYNSKI**

2 rue de Savoie - 57800 FREYMING-MERLEBACH  
cedric.k@cc-freyming-merlebach.fr

### SCoT des Vosges Centrales - Grand Est (88)

**Laurence BERTRAND**

9 rue du Colonel Demange - 88000 ÉPINAL  
laurence.bertrand@scot-vosges-centrales.fr

## LES PLU(i) ÉTUDIÉS

### PLU(i)-HD de la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys - Centre Val de Loire (41)

**Philippe LAVALLART**

**Betina LOBERT**

34 rue de la Villette - 41000 BLOIS  
philippe.lavallart@agglopolys.fr  
Bettina.LOBERT@agglopolys.fr

### PLU(i) de Châteauroux Métropole - Centre Val de Loire (36)

**Élodie VIGNERON**

Hôtel de ville - 36000 CHÂTEAUROUX  
elodie.vigneron@chateauroux-metropole.fr

### PLU(i) de Guingamp Paimpol Agglomération - Bretagne (22)

11 rue de la Trinité - 22200 GUINGAMP

### PLU(i) de Lintercom Lisieux Pays d'Auge - Normandie (14)

**Alexandre FRUCHART**

6 rue Alençon - 14100 LISIEUX  
afruchart@agglo-lisieux.fr

### PLU(i)-H Orne Lorraine Confluences - Grand Est (54)

1 place du général Leclerc - 54580 AUBOUE  
urbanisme@olc54.fr

### PLU(i) du Val de Somme - Hauts de France (80)

**Agence de développement et d'urbanisme du Grand Amiénois (AGUGA)**

**Frédéric PELLETIER**

**Nicolas DELBOUILLE**

Enclos de l'Abbaye - 31 ter rue Gambetta - 80800 CORBIE  
60 rue de la Vallée - 80000 AMIENS  
f.pelletier@valdesomme.com  
n.delbouille@aduga.org

## L'ADEME EN BREF

À l'ADEME – l'Agence de la transition écologique – nous sommes résolument engagés dans la lutte contre le réchauffement climatique et la dégradation des ressources.

**Sur tous les fronts**, nous mobilisons les citoyens, les acteurs économiques et les territoires, leur donnons les moyens de progresser vers une société économe en ressources, plus sobre en carbone, plus juste et harmonieuse.

**Dans tous les domaines** - énergie, économie circulaire, alimentation, mobilité, qualité de l'air, adaptation au changement climatique, sols... - nous conseillons, facilitons et aidons au financement de nombreux projets, de la recherche jusqu'au partage des solutions.

**À tous les niveaux**, nous mettons nos capacités d'expertise et de prospective au service des politiques publiques.

L'ADEME est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et du ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation.

### Les collections de l'ADEME



#### ILS L'ONT FAIT

##### L'ADEME catalyseur :

Les acteurs témoignent de leurs expériences et partagent leur savoir-faire.



#### EXPERTISES

##### L'ADEME expert :

Elle rend compte des résultats de recherches, études et réalisations collectives menées sous son regard.



#### FAITS ET CHIFFRES

##### L'ADEME référent :

Elle fournit des analyses objectives à partir d'indicateurs chiffrés régulièrement mis à jour.



#### CLÉS POUR AGIR

**L'ADEME facilitateur :** Elle élabore des guides pratiques pour aider les acteurs à mettre en œuvre leurs projets de façon méthodique et/ou en conformité avec la réglementation.



#### HORIZONS

##### L'ADEME tournée vers l'avenir :

Elle propose une vision prospective et réaliste des enjeux de la transition énergétique et écologique, pour un futur désirable à construire ensemble.



## GUIDE MÉTHODOLOGIQUE

### Intégrer les friches à risque de pollution dans les démarches de planification territoriale

**Résumé :** Le Guide « Intégrer les friches à risque de pollution dans les démarches de planification territoriale » est un outil de sensibilisation, de transfert de compétences et de bonnes pratiques.

Il vise à encourager les territoires de SCoT et de PLU(i) à s'emparer de leurs friches industrielles et à les intégrer pleinement dans leur stratégie d'aménagement spatial.

Ce document est le fruit d'un travail collaboratif, valorisant l'expérience des territoires, des praticiens et acteurs de terrain.

Le document aborde en premier lieu le cadre légal, tant du point de vue du régime des responsabilités en matière de sites et sols pollués, qu'au travers des clés d'entrée mobilisables dans la planification réglementaire et des obligations qui s'y appliquent.

Le cœur de l'ouvrage est constitué d'outils méthodologiques et de propositions de solutions pour utiliser à bon escient les leviers d'action fournis (ou permis) par le code de l'urbanisme pour mieux intégrer les enjeux des friches à risque de pollution dans la planification territoriale : Les clés du diagnostic / Le rôle stratégique et les axes possibles de reconquête des friches dans le PADD / Les différents leviers du SCoT (DOO) / Les leviers du PLU(i).

Enfin, la dernière partie du Guide aborde les enjeux et outils d'accompagnement de la mise en œuvre, notamment en termes d'obligation d'information en phase (pré)opérationnelle.

