

Friche industrielle: un enjeu pour la ville de demain

De plus en plus de collectivités se penchent sur la reconversion de leurs friches industrielles afin d'anticiper la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui fixe l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Un objectif à 27 ans, c'est très proche à l'échelle du développement urbain d'un territoire et l'enjeu est de taille ! Faisons le point.

Quelle est la définition précise d'une friche ?

Petit rappel de la définition de la friche par l'INSEE :

> *Un espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales ou autres, abandonné depuis plus de 2 ans et de plus de 2 000 m²*
>
> *(Duny, 2016)*

Ce qui inclut de nombreux sites. Dans le cadre de l'objectif zéro artificialisation nette, seuls les espaces bâtis ou « artificialisés » (soit : imperméabilisés) sont concernés.

Une reconversion pour faire quoi ?

Chez Florès nous sommes régulièrement amenés à travailler sur des reconversions de friches, bâtiments isolés ou vastes tènements, dans le cadre d'études de programmation. Nous pouvons être face à plusieurs cas de figure :

Des sites avec une forte valeur patrimoniale ou architecturale

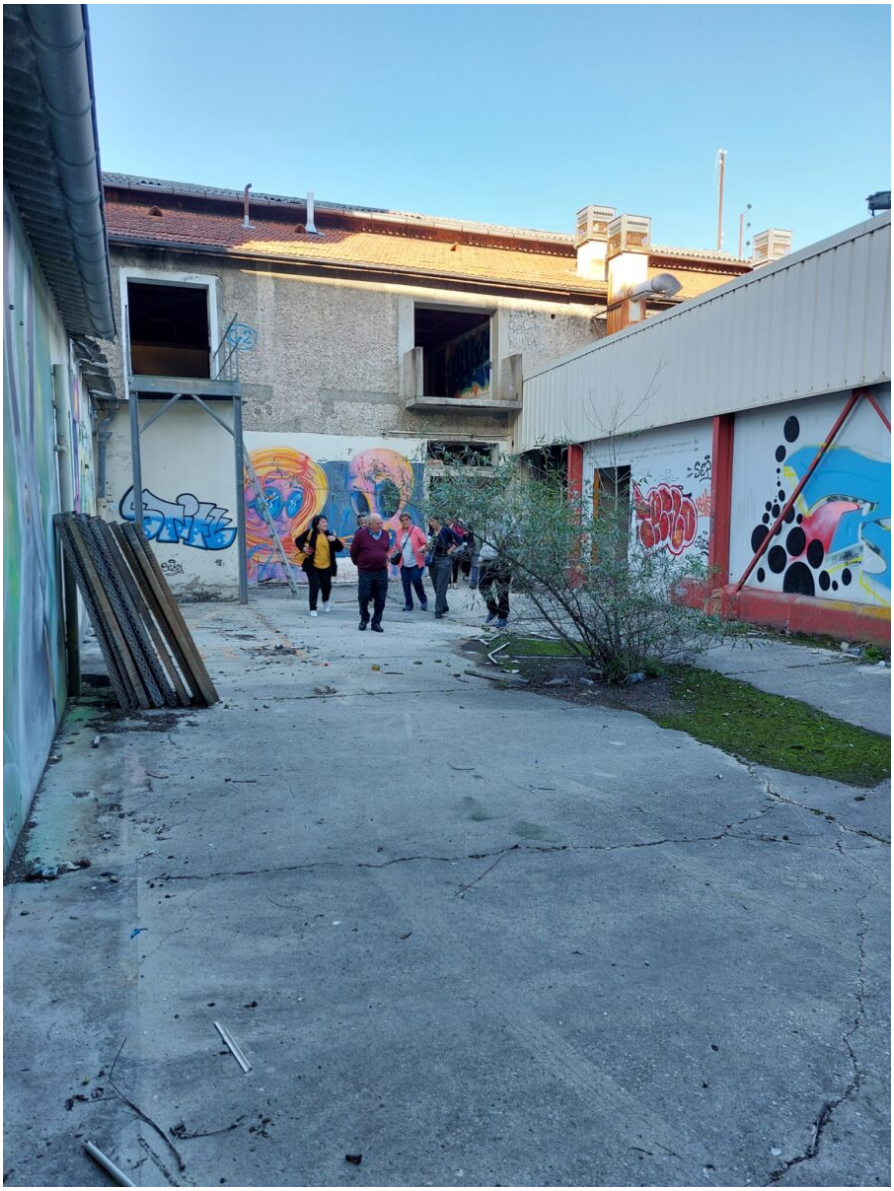


Le patrimoine industriel auvergnat reprend vie grâce à la reconversion de ces halles ferroviaires en ateliers pour verrier. Bois, béton et verre valorisent les vieilles pierres.

Il s'agit alors d'étudier la réhabilitation ou la requalification. Les études préalables requièrent de nombreux diagnostics techniques (structure, amiante, pollution, etc), une étude patrimoniale et des faisabilités pour des programmes adaptés à la typologie du bâtiment et à ses possibilités d'évolution. Peut-il être adapté pour répondre à la réglementation pour :

- accueillir du public ?
- des personnes à mobilité réduites ?
- pour limiter sa consommation énergétique ?

Des sites sans qualité particulière ou dont la forte valeur foncière incite à la démolition (en milieu urbain)



Se pose alors la question de la mémoire du site et de celle des gens qui l'ont fréquenté avant et après sa fermeture. Aujourd'hui la table rase n'est plus la solution ! Il s'agit alors de rencontrer les anciens salariés, les habitants du quartier, les associations, pour faire émerger cette mémoire et la traduire de manière concrète. Aménagements conservant des traces de l'occupation passée, circuit d'interprétation de l'histoire du site, fresques murales ou témoignages immatériels : reportage photographique, livre, site internet, etc. Si les bâtiments ont été également investis par des street-artistes. Il s'agit alors de questionner la conservation de ces œuvres, pérennes par nature.

Des sites dont la démolition n'est pas justifiée ou est reportée à plus tard (trop couteuse, absence de projet ou projet à très long terme)



Une occupation transitoire peut, dans ce cas, être envisagée. C'est le cas de nombreux programmes de tiers-lieux mais aussi de bureaux, d'ateliers, de parcs et potagers, etc. Pour cela, nous vous invitons à (re)lire cet article. L'installation de galeries d'art éphémères qui investissent entièrement un bâtiment tend également à se développer : La tour 13 à Paris, le labyrinthe street à Vannes, L'essentiel à Paris.

Des contraintes techniques fortes mais à adapter

Les contraintes pour reconvertir ces anciens bâtiments sont nombreuses. La problématique de la dépollution en est une et pas des moindres. Celle-ci est en effet très couteuse et concerne souvent de grandes surfaces car il est difficile de localiser précisément les zones affectées qui peuvent s'être étendues avec les années. Il existe cependant plusieurs techniques de dépollution, avec des fourchettes de coûts très larges, qui devront être choisies en fonction de l'occupation future envisagée. Elles seront différentes si on construit des logements ou si on aménage un parking. La dépollution par phytoremédiation (par les plantes) est également efficace mais encore peu utilisée car elle implique des délais longs.

Vers un urbanisme durable

La France compterait plus de 150 000 hectares de friches industrielles sur son territoire : un enjeu majeur d'urbanisme durable. La reconversion de ces surfaces permet de lutter contre l'étalement urbain, de traiter des pollutions qui peuvent rester nocives de longues années, mais aussi de récupérer des matériaux utiles pour du réemploi ou du recyclage.

L.V.