



Réhabilitation de Friches Industrielles

Sites pollués,
comment réinvestir nos villes ?

LF(Constat) – SITES POLLUÉS, COMMENT RÉINVESTIR NOS VILLES

Besoins croissants en terrain du fait de l'augmentation de la population:

- *un million de logements manquants,*
- *trois cents à quatre cents mille logements neufs construits par an,*
- *8 à 9 millions de m² de zones d'activité par an,*
- *Infrastructures collectives en augmentation permanentes: école, route, administration...*

Pour répondre à ces besoins plusieurs possibilités :

- *Empiéter de plus en plus sur le domaine agricole et le requalifier en zone à aménager en continuant à sacrifier de 50 000 à 100 000 hectares/an.*
- *Monter la ville, c'est-à-dire construire plus haut et densifier alors que les français rêvent de maison individuelle.*
- *Reconstruire la ville sur la ville.*

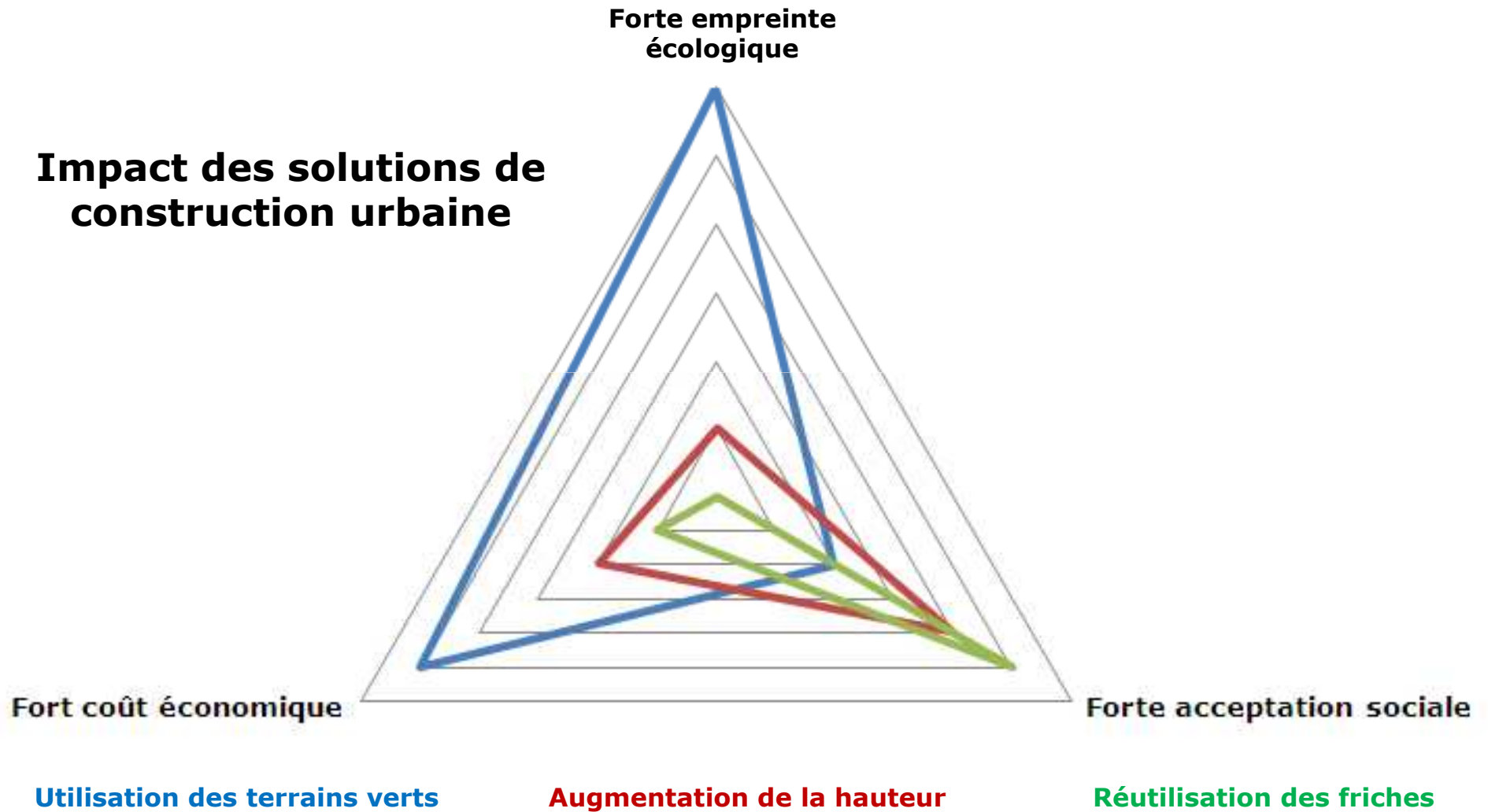
LF (Constat) – SITES POLLUÉS, COMMENT RÉINVESTIR NOS VILLES

Impact des solutions de construction urbaine

Description	Empreinte écologique	Acceptation sociale	Coût économique	Impact	Commentaires
Utiliser les terrains verts disponibles	---	-	--	Gaspiller	Au rythme actuel, perte de l'indépendance alimentaire en France vers 2050. Eloignement entre le domicile et le lieu de travail. Risque de ghettoïsation péri-urbaine.
Augmenter la hauteur des constructions	++	+	+	Densifier	Gestion des surdensités humaines. Perte du caractère des villes.
Réutiliser les friches	+++	++	++	Recycler	Utilisation d'espaces abandonnés à bon compte. Retour des habitants et de l'emploi dans les villes. Suppression des zones de paupérisation.

LF(Constat) – SITES POLLUÉS, COMMENT RÉINVESTIR NOS VILLES

Impact des solutions de construction urbaine



LF(Constat) – SITES POLLUÉS, COMMENT RÉINVESTIR NOS VILLES



Les friches industrielles font parties du quotidien de nos agglomérations. Elles occupent une part significative du foncier aménagé.

Ces friches paupérissent les quartiers où elles se trouvent et peuvent y créer des zones d'incivilité voir de délinquance.

LF(Exemple) – NIEPPE, NORD



Superficie: 8.5 hectares

Localisation: centre
urbain – zone urbaine de
Lille

Exploitations: teinture,
ennoblissement textile

Pollution: métaux lourds,
HAP, hydrocarbures

LF(Postulat) – **SITES POLLUÉS, COMMENT RÉINVESTIR NOS VILLES**

Notre postulat est qu'il vaut mieux retraiter des friches polluées situées dans des zones déjà aménagées pour fournir :

- aux collectivités,**
- aux promoteurs,**
- aux industriels,**

des terrains utilisables répondant à leurs besoins tout en revalorisant, revitalisant un quartier urbain plutôt que de détruire des terrains agricoles.

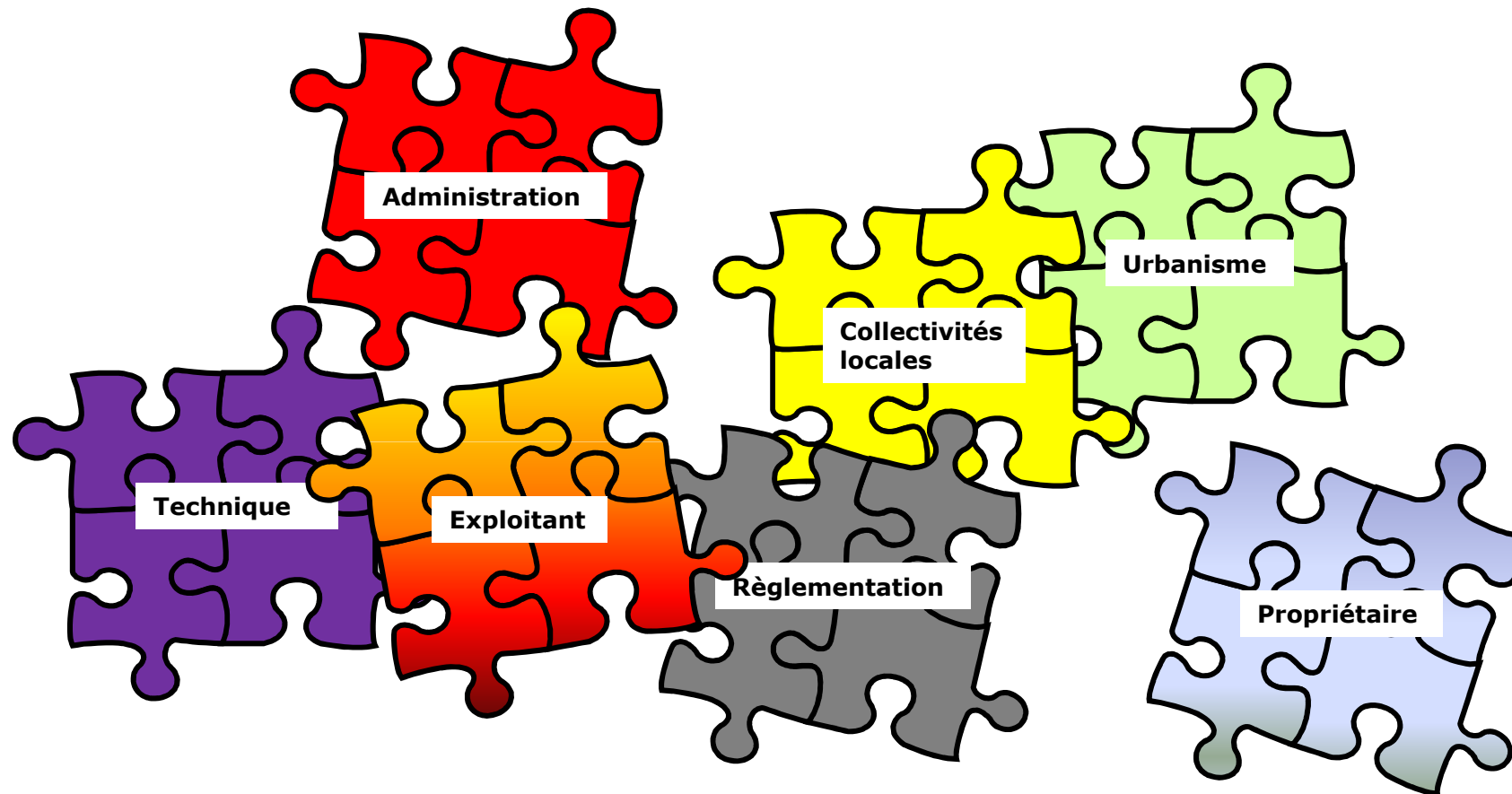
Notre démarche s'inscrit dans ce cadre et vise à prendre en charge les conditions financières et techniques de la revalorisation des sites pollués.

LF(Process) – SITES POLLUÉS, COMMENT RÉINVESTIR NOS VILLES

Cet objectif ambitieux repose sur une série de « due diligence » que nous allons vous présenter.

Ce process permet de cumuler dans une ingénierie d'évaluation et de gestion des risques les contraintes techniques liées à la remédiation, les contraintes urbanistiques, les contraintes juridiques et financières.

LF(Process) – SITES POLLUÉS, COMMENT RÉINVESTIR NOS VILLES



La revalorisation d'une friche industrielle ressemble, souvent faute de méthode de projet et de financement à un casse-tête incomplet.

LF(Process) – SITES POLLUÉS, COMMENT RÉINVESTIR NOS VILLES

Due diligence marketing:

« Quelle utilisation correspondrait le mieux à ce site? »

Due diligence techniques :

« Comment pouvons nous remédier ce site et à quel coût ? »

Due diligence juridiques et règlementaires :

« Où en est juridiquement le site ? Comment faut il accompagner l'exploitant pour aboutir ? »

Due diligence urbanistiques et politiques :

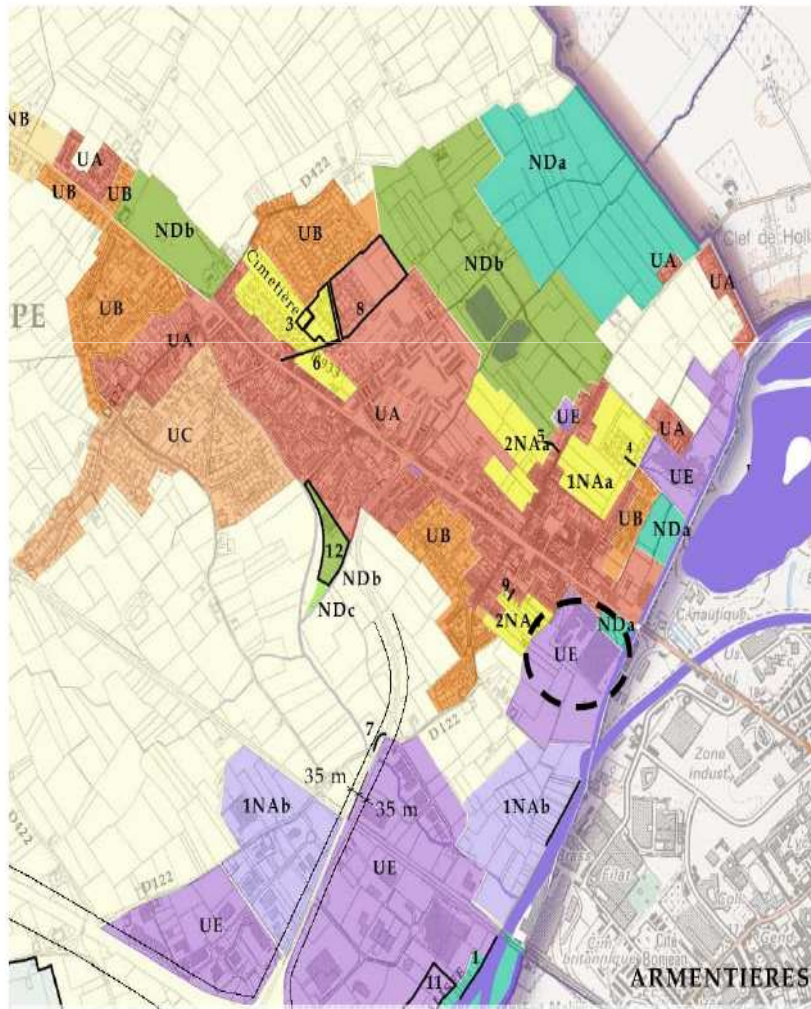
« Que souhaitent les élus locaux pour la collectivité dont ils ont la charge ? Comment pouvons nous inscrire dans ce projet? »

Due diligence promotion :

« Que souhaitent nos clients ? Comment le conjuguer avec les impératifs techniques, règlementaires et les souhaits des élus pour cette zone ? »

LF(Exemple) – NIEPPE, NORD

Documents d'urbanisme



Source : PROFIL INGENIERIE, Bureau d'études ODILE GUERRIER, MANUEL ERADES architecte

Le terrain étudié se situe en zone UE : zone urbaine destinée aux activités industrielles ou artisanales.

Il est bordé par une zone NDa : zone de protection du paysage, qui correspond au jardin public qui est à proximité de l'usine.

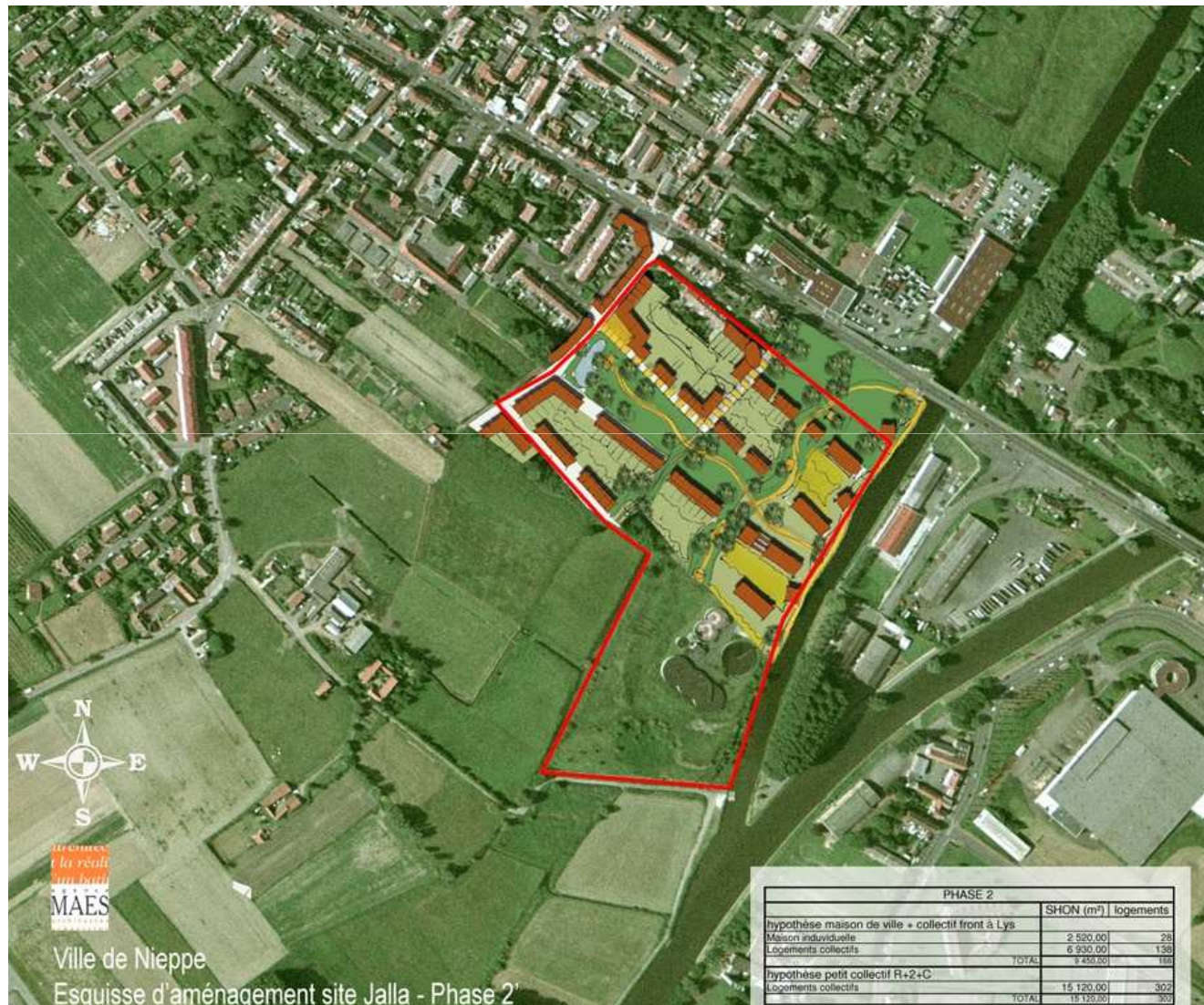
Le bâti qui borde la rue d'Armentières, est quant à lui classé en zone UA : zone urbaine centrale à vocation d'habitat, commerces, services, activités artisanales.

Au Nord Ouest du terrain est présente une zone 2NAa, qui prévoit une extension à long terme de l'agglomération.

Enfin, au sud, est se trouve un périmètre de zone 1NAb: implantation d'activités artisanales ou commerciales.

Le travail avec les collectivités locales a permis le changement de zonage du site et son intégration dans le tissu urbain.

LF(Exemple) – NIEPPE, NORD



La réhabilitation du site permettra l'installation de 300 familles directement en centre ville de Nieppe à proximité de tous les services et accès.

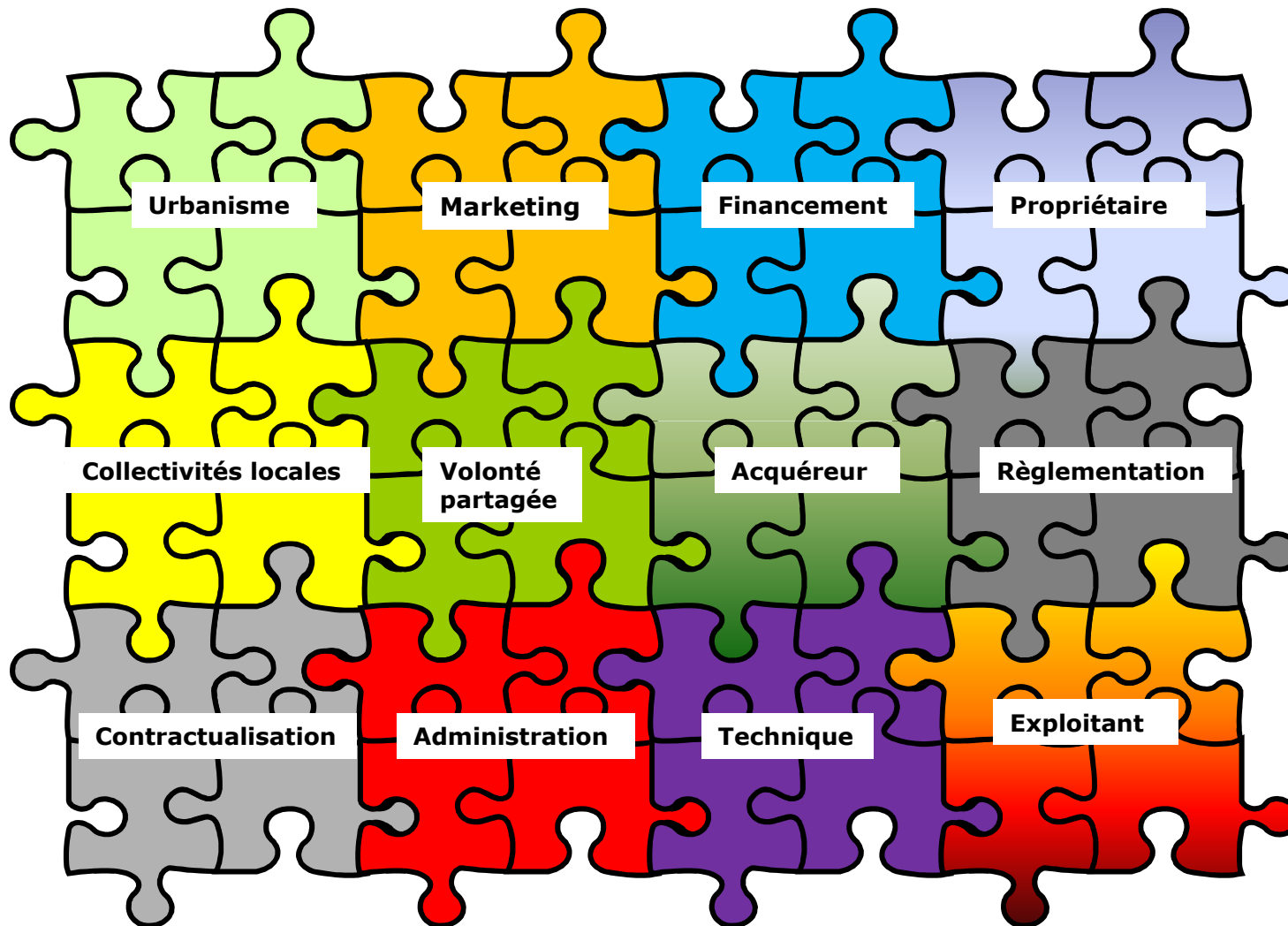
LF(Conclusion) – **SITES POLLUÉS, COMMENT RÉINVESTIR NOS VILLES**

Notre approche est une approche très technique de la revalorisation des sites pollués.

Elle vise à apporter à la collectivité, à l'exploitant et aux nouveaux utilisateurs une sécurité optimum.

La dépollution des sols et leur remise en état nécessitent des compétences multiples qui semblent évidentes mais dont la mise en œuvre requiert des savoirs faire et des fonds propres très importants.

LF(Process) – SITES POLLUÉS, COMMENT RÉINVESTIR NOS VILLES



**Notre maîtrise
des process, des
domaines
d'interventions et
la volonté
partagée des
intervenants
permet de
revaloriser
« écono-
logiquement »
une friche.**

Land**FORSE**

« **N**ous n'héritons pas de la terre de nos parents,
Nous l'empruntons à nos enfants »