

RAPPORT
juin 2010

F RICHES INDUSTRIELLES ET POLLUTIONS HISTORIQUES

Mission d'information et d'évaluation

Président de la Mission : Michel Pacaux

Rapporteur de la Mission : Christian Decocq

[Cliquez ici : pour retourner au sommaire](#)

Lille
Métropole
COMMUNAUTÉ
URBAINE

Mission d'information et d'évaluation

FRICHES INDUSTRIELLES ET POLLUTIONS HISTORIQUES

Rapport de M. Christian Decocq

avril 2010







Préface de Christian Decocq, Rapporteur de la mission

Le conseil de communauté a voté à l'unanimité une mission d'information et d'évaluation sur les friches industrielles et les pollutions historiques dont j'ai l'honneur d'être le rapporteur.

Ce rapport, approuvé par l'ensemble des membres de la mission, conclut 11 mois de travail. Il est le fruit d'une réflexion nourrie par de nombreuses auditions d'experts, d'élus, de personnalités, de visites et d'études documentaires. Il comprend un état des lieux complet, dont l'analyse a permis d'identifier 53 recommandations articulées autour de 5 propositions.

Le dossier des friches industrielles et des pollutions historiques est un des grands enjeux environnementaux et sanitaires de notre métropoles. Les pollutions historiques des sols pourraient bien être après l'eau et l'air l'une des priorités des politiques publiques de demain.

Le recyclage des friches industrielles qui constitue le moteur du développement de la politique de renouvellement urbain concerne toutes les compétences de l'établissement communautaire (l'économie, l'habitat, l'espace naturel, les infrastructures, ...). Il devient le mode classique d'urbanisation sur notre territoire, mais surtout il apparaît être un défi futur égal aux grandes réalisations passées de la métropole (canal, grand boulevard, métro). Pendant longtemps, il a été affirmé que les friches industrielles n'étaient pas toujours polluées. C'était sans compter sur l'avancée des préoccupations en matière de santé environnementale et la survenance de plusieurs crises sanitaires. Ces événements ont conduit à une réadaptation de la politique nationale des sites et sols pollués et à l'émergence du principe de précaution. Si on ajoute que cette politique ne repose sur aucun texte réglementaire ou législatif mais sur de simples circulaires, on en déduit rapidement que le jeu des responsabilités où sont impliquées, notamment la communauté urbaine et les communes en est d'autant plus complexe, voire angoissant...

Le recyclage des friches, éclairé de ces éléments nouveaux, ne peut se poursuivre aux yeux de la mission sans être assorti de conditions permettant de garantir la sécurité sanitaire des opérations de recyclage. On pense tout particulièrement à la construction de logements et d'écoles sur d'anciennes friches polluées. Pourtant la visite de la mission en région flamande a montré qu'il était possible de traiter efficacement ces questions et l'Eurométropole pourrait être le lieu idéal d'un échange d'expériences.

Un pilotage, une ligne de conduite est à formaliser par la communauté urbaine pour intégrer ces évolutions et mobiliser les acteurs institutionnels, de la recherche et du secteur privé autour du projet ambitieux du recyclage des friches industrielles et des sols pollués. C'est à cette condition que l'établissement pourra mériter la confiance des habitants. C'est l'objet de ce rapport d'en convaincre les élus communautaires.

Christian DECOcq
Rapporteur de la mission
Conseiller communautaire
Ancien Député du Nord.



Préface de Michel Pacaux, Président de la mission

Les friches industrielles et les pollutions historiques sont des sujets auxquels je suis confronté depuis plusieurs années, en tant que Vice-Président de la Communauté Urbaine mais aussi en tant que Maire de Frelinghien.

Je sais que les friches avant de constituer des opportunités de projet sont aussi des espaces dangereux et de non droit, sources de nombreux soucis pour les maires. Cette préoccupation guide mon action à la communauté urbaine et dans la commune dont je suis le Maire.

La communauté urbaine a progressivement investi le champ des friches industrielles en accompagnement de la politique du renouvellement urbain. Il s'agit d'une décision politique motivée par l'ampleur du phénomène et la nécessité d'accompagner les maires dans la résorption de grands sites industriels. Nous avons mobilisé l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais et les services communautaires pour opérer le recyclage des friches.

Dès 2004, un cadrage, visant à définir les modalités d'acquisition des friches industrielles par l'établissement communautaire, a été acté en coordination communautaire sous la Présidence de Monsieur Pierre Mauroy qui indiquait dans son allocution « dans un contexte économique et budgétaire contraint, et face aux risques de pollution qui pèsent sur les friches, il est impératif de sélectionner nos interventions et d'avancer dans un cadre juridique, technique et financier ».

C'est dans cet esprit que j'ai présidé de nombreux comités de pilotage (Rhodia Marquette-Lez-Lille, Saint-André, La Madeleine, PCUK à Wattrelos, d'études de faisabilité économique), en parfaite collaboration avec les élus des communes et les services de l'Etat. Avec l'appui des services communautaires, techniques et administratifs, dont je tiens à saluer le professionnalisme et l'implication, nous avons engagé de grands chantiers, surmonté de nombreux obstacles et obtenu de beaux succès.

L'arrivée de nouvelles compétences, notamment l'habitat, les évolutions récentes liées au développement durable, la montée en puissance du thème santé-environnement sont autant d'événements constitutifs d'une nouvelle ère pour le recyclage des friches industrielles.

Les auditions ont montré que nous n'étions pas en retard mais que le volume considérable de friches industrielles sur notre territoire et la diversification des projets urbains orientés davantage vers l'habitat, l'activité et les espaces récréatifs, nécessitaient de faire évoluer les approches pour suivre et anticiper ces changements. En effet, ma volonté est de poursuivre le recyclage avec excellence, dans la grande tradition du service public, qui anime la communauté urbaine.

C'est dans cet esprit que j'ai présidé cette mission à laquelle nombre de personnalités et d'experts m'ont fait l'honneur de contribuer. Il en résulte un travail riche et précieux pour notre institution. C'est maintenant à nous, élus de la métropole, qu'il appartient d'en décider l'avenir.

Michel PACAUX

Président de la mission

Vice-Président délégué aux Friches Industrielles





Création de la mission Friches industrielles et pollutions historiques

Conformément aux articles 62 et 63 du règlement intérieur de la communauté urbaine de Lille, le conseil de communauté par délibération 09C0104 du 17 avril 2009 a décidé la création d'une Mission d'information et d'évaluation «Friches industrielles - pollutions historiques» dont le texte est intégralement repris ci-après.

Conseil communautaire - Délibération 09C0104 du 17 avril 2009 - adoptée à l'unanimité. Création de la Mission d'information et d'évaluation «friches industrielles – pollutions historiques»

«Dans le contexte du renouvellement urbain sur d'anciens sites industriels, Lille Métropole Communauté urbaine a proposé sa candidature à un programme européen Interreg IVC, d'une durée de 36 mois, où elle serait chef de file. Les objectifs communs à l'ensemble des partenaires du projet sont de dégager une méthodologie adaptée au renouvellement urbain sur sites et sols pollués, tant en terme opérationnel que de stratégie de planification et de formuler des propositions concrètes visant à interpeller les autorités nationales et européennes, sur la mise en place de programmes spécifiques et adaptés à cette préoccupation de développement durable, récurrente en milieu urbain. Lors de la séance du 13 février 2009, le Conseil de Communauté a pris acte que : - Le montant prévisionnel total du projet est de 1 171 230 euros décomposés comme suit : 903 877 euros de fonds FEDER apportés par l'Union européenne et 267 353 euros apportés par les partenaires, - En ce qui concerne la communauté urbaine, le montant total prévisionnel est de 237 729 euros décomposés comme suit : 178 296,75 euros de fonds FEDER apportés par l'Union européenne et 59 432,25 euros apportés par la Communauté Urbaine, réparti sur les trois années du projet. A l'occasion de ce débat, il a été souhaité la création, conformément aux articles 62 et 63 du règlement intérieur, d'une Mission d'information et d'évaluation «Friches industrielles - pollutions historiques» chargée d'appréhender de manière globale la problématique des friches industrielles au sein de Lille Métropole. La Mission développera une analyse globale de la problématique, dans ses volets politiques, juridiques, techniques et financiers et qui intégrera notamment les concepts de développement durable et de biodiversité. A cet effet, la Mission pourra reposer sur l'audition de représentants de l'État dans ce domaine, de partenaires tels que l'Établissement Public Foncier mais également sur la base d'un Benchmarking notamment auprès de nos voisins Européens. La Mission devra rendre ses conclusions, conformément aux dispositions du règlement intérieur du Conseil, pour la fin de l'année 2009. La Mission d'information sera composée d'un Président, d'un rapporteur ainsi que de 11 élus Communautaires.»

Membres de la mission «friches industrielles – pollutions historiques» : M. Michel PACAUX - Président de la Mission, M. Bernard HAESBROECK - Vice-président de la mission, M. René VANDIERENDONCK - Vice-président de la mission, M. Christian DECOCQ - Rapporteur de la Mission. Les autres membres de la Mission étant : M. Paul DEFFONTAINE, Mme. Audrey LINKENHELD, M. Jean Louis MERTENM, M. Akim OURAL, M. Jean Pierre BRAND, M. Jean DELEBARRE, M. Gérald DARMANIN, M. Bernard DESPIERRE, M. Michel VANTICHELEN, M. Richard OLSZEWSKI, M. Marcel DUWELZ, M. René GABRELLE.

NB : Mr Paul Deffontaine a été remplacé au cours des travaux par Mr Delahousse.





Lettre de cadrage de la mission Friches industrielles et pollutions historiques

La «Mission d'information et d'évaluation Friches industrielles - pollutions historiques» a fait l'objet d'une Lettre de cadrage adressée par Martine Aubry, Présidente de Lille métropole Communauté urbaine à M. Christian Decocq, rapporteur, dont le texte est intégralement repris ci-après :

Monsieur Christian DECOCQ

A l'occasion du dernier Conseil de Communauté, nous avons évoqué l'opportunité de la création d'une mission chargée d'appréhender de manière globale la problématique des friches industrielles au sein de notre Métropole.

Témoins de mutations socio-économiques souvent brutales, ces friches représentent bien souvent de véritables ruptures urbaines et même culturelles. Mais elles constituent aussi des potentiels de développement, de valorisation et d'aménagement importants pour une métropole chiche en réserves foncières.

C'est pourquoi, avec Michel Pacaux, Vice-Président en charge de ce dossier, nous souhaitons une forte mobilisation de notre établissement sur ce sujet. En lien avec les Vice-Présidents René Vandierendonck et Bernard Haesebroeck et sous la Présidence de M. Michel Pacaux, je souhaite vous confier la tâche de rapporteur d'une mission à ce sujet. Vous y serez accompagné par six élus communautaires.

Il apparaît en effet nécessaire de hiérarchiser précisément les friches compte tenu de la nature de leur pollution et de l'appréciation du risque qui en dépend. A la lumière de ces analyses, il vous reviendra d'apprécier le niveau de réponse qui pourra être donné à chacune des catégories de friche déterminée. Lorsque le site est très pollué, telle la friche Rhodia de Wattrelos par exemple, il pourra être envisagé par exemple des plantations massives assurant à long terme une dépollution par phytoremédiation. Au contraire, les friches aux pollutions plus contenues pourront être valorisées plus rapidement, à l'instar de ce que nous accomplissons à l'Union ou sur les Rives de la Haute-Deûle.

Une fois le niveau des contraintes et des potentiels clairement défini, il vous faudra élaborer des préconisations relatives aux procédures de traitement de ces friches et à leur inscription dans nos différents documents d'urbanisme : PLU, SCOT, etc.

Parallèlement, ce travail devrait pouvoir aboutir à des propositions de structuration d'une filière en matière de développement économique. Dans une région qui concentre 50 % des friches industrielles nationales, il semble en effet que le savoir-faire régional constitue un véritable potentiel économique. Dès lors, Lille Métropole pourrait être à l'initiative d'un pôle d'excellence dans ce domaine et je souhaiterais que vous en formalisiez la préfiguration.

Enfin, ce travail doit s'envisager également dans une perspective nationale et internationale. Comment mieux mobiliser les financements européens sur le sujet, comment à l'aune du Grenelle II de l'environnement, mieux relayer cette préoccupation auprès du Gouvernement, comment envisager une plus grande solidarité nationale sont des questions que je vous demande d'appréhender. Les concours de l'Etat aux collectivités concernées pourraient par exemple introduire ce critère dans leur répartition, la TVA sur la reconquête de ces sites pourrait être réduite, un fonds ad hoc pourrait être alimenté dans le cadre du Plan de relance : toutes les pistes doivent être envisagées.

Dans vos travaux, vous veillerez ainsi à développer une analyse globale de cette problématique, dans ses volets politiques, juridiques, techniques et financiers. De même, vous développerez une approche volontariste et opérationnelle, intégrant les concepts de développement durable et de biodiversité.

A l'issue de cette mission qui peut donner lieu à un benchmarking notamment auprès de nos voisins européens, vous rendrez des conclusions, pour le 1^{er} août 2009. Je donnerai bien entendu des instructions aux services communautaires concernés de vous apporter leur plein concours.

Martine Aubry
Présidente de Lille Métropole Communauté urbaine



Les travaux réalisés par la mission

30 auditions se sont tenues entre le 14 septembre 2009 et le 10 mars 2010 :

- M. Mossman – Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM), Directeur Régional
- M. Pascal – Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), Directeur Régional
- M. Michel – Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), Chef de la division «Risques»
- M. Philippe – Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), Chef du département sites et sols pollués
- M. Sol – Winston et Strawn, Avocat spécialisé
- M. Blondel – Union des Consultant et Ingénieur en Environnement (UCIE), Fondateur
- Mme. Olazabal – Commission Européenne, Direction Générale de l'Environnement, chef du secteur sol
- M. Delebarre – ville de Marquette, Maire
- M. Baert – ville de Wattrelos, Maire
- M. Kaszynski – Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais, Directeur
- M. Henno – ville de Saint André, Maire
- M. Leprêtre – ville de La Madeleine, Maire
- M. Cédou – Union Professionnelle des entreprises de Dépollution de Sites (UPDS), Président
- M. Meilliez – Université de Lille 1, Directeur de l'Unité de Formation et de recherche en Sciences de la Terre, Géologue
- M. Zuindeau – université de Lille 1, Maitre de conférence, docteur en économie
- M. Vernier – Institut National de l'environnement industriel et des risques (INERIS), Président
- M. Jégou – AMC Consulting, Gérant et consultant
- M. Lefebvre – Groupe Rabot Dutilleul, Nacarat, Dirigeant
- M. Michel – Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM), direction de la Prévention des Risques Chroniques, Directeur
- M. Perrin - Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM), chef de bureau des sites et sols pollués
- M. Subileau – SEM Euralille, Directeur
- M. Vanderschelden – LMCU, direction de l'Inspection Générale et Audit, Directeur
- M. Ramackers – DRIRE Nord Pas de Calais, Chef de la subdivision de Lille
- M Mutschler – Chargeur Research Engineering Application on Textile (CREAT), Marketing Manager
- M. Haguenoer – Président du comité scientifique Métaleurop, membre du comité de la Prévention et de la Précaution auprès du cabinet du ministre de l'Environnement, Toxicologue expert
- Mme. Villers – Association Environnement et développement Alternatif (EDA), Présidente
- Mme. Scharly – Vice-présidente communautaire en charge de l'agenda 21 et du développement durable.
- M. Mauss – Rhodia, direction de la réhabilitation environnementale
- M. Bougamont – LMCU, direction de l'Aménagement et du renouvellement Urbain (DARU), Directeur
- Mme. Blandin – Sénatrice du Nord

4 visites de sites / journée d'échanges

- Sites du versant Nord Est
- Sites de la couronne Nord
- Sites Fives Cail Babcock à Lille
- Rencontre avec l'OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffen Maatschappij) à Malines (Belgique)

8 Comités de suivi :

- 3 comités de pilotage
- 5 coordinations restreintes



5 comités techniques :

Présentation de la démarche

Pollution et urbanisme

Terres excavées

Valeur foncière des friches et sites pollués

Restitution

Membres des groupes techniques : M. Savy, DDASS - M. Di Lucas, DREAL - M. Breda, DDE 59 - M. Pommier, DDE 59 - Mme. Chaufaux, DDE 59 - M. Bastien, EPF NPDC - M. Huot Marchand, EPF NPDC - M. Teys, ADEME - M. Delcourt, CETE Nord Picardie - Mme. Herbin, CETE Nord Picardie - M. Burghgraeve, CETE Nord Picardie - M. Mossmann, BRGM - M. Cheppe, ville de Lille - M. Hirtzberger, LMCU - Mme. Devaux, LMCU - M. Dhainaut, LMCU - M. Descamps, LMCU - M. Prud'homme, LMCU - M. Demeyer, LMCU - Mme. Lafeuille, LMCU - Mme. Daussin, LMCU - M. Bougamont, LMCU - M. Wacq, LMCU - Mme. Tave, LMCU - M. DEJAEGGER, LMCU





SOMMAIRE

4	Préface de Christian Decocq, Rapporteur de la mission
5	Préface de Michel Pacaux, Président de la mission
7	Création de la « Mission friches industrielles et pollutions historiques »
9	Lettre de cadrage de la « Mission friches industrielles et pollutions historiques »
10	Les travaux réalisés par la mission
21	<i>AVANT PROPOS</i>
22	<i>De l'espace rural aux cités industrielles</i>
22	<i>Des systèmes industriels juxtaposés qui fondent des villes</i>
22	<i>Les connexions industrielles structurent la métropole</i>
23	<i>Gigantisme, reconstruction et transformation de l'industrie sur l'industrie – des usines sans cesse renouvelées.</i>
24	<i>Une gestion simple des produits toxiques</i>
24	<i>Des architectures singulières et des symboles</i>
24	<i>Mutations économiques et friches industrielles</i>
25	<i>Des problèmes de sécurité</i>
26	<i>Enrayer les phénomènes de disqualification</i>
26	<i>La dimension du recyclage des friches</i>

PREMIERE PARTIE - CONTEXTE ET ENJEUX

31 1. FRICHES ET TERRITOIRES

32 **Les friches industrielles et les pollutions historiques sur le territoire**

32 Le Nord-Pas de Calais est un territoire en mutation

32 Le Nord-Pas de Calais compte le plus grand nombre de sites industriels en activité ou non

32 Le Nord-Pas de Calais a la plus forte densité de sites pollués

34 **La reconquête des friches sur le territoire communautaire**

34 Le schéma directeur fixe comme priorité le renouvellement urbain

34 La politique « friches industrielles » est un axe thématique de la ville renouvelée

35 **La stratégie de reconquête des friches industrielles a été réaffirmée dans le cadre du projet du mandat**

37 Un enjeu plus que jamais stratégique, pour tendre vers une métropole durable

42 L'évaluation financière de l'investissement de Lille Métropole dans la politique Friches Industrielles

44 La mise en œuvre partagée du renouvellement urbain

47 2. POLITIQUE ET METHODOLOGIE NATIONALE

48 **La politique nationale en matière de sites et sols pollués**

48 Une politique fondée sur l'usage et le risque

49 LMCU interlocuteur de droit, sous certaines conditions, dans la détermination de la remise en état des sols

49 Un projet de directive européenne sur les sols

50 **La méthodologie nationale visant la gestion des sites pollués**

50 Les principes de la méthodologie nationale

51 Les outils méthodologiques

53 Usages et risques sanitaires

54 **Les techniques de traitement ou de gestion de la pollution**

54 Le traitement de la pollution : dépolluer

55 Gérer la pollution sur site : le confinement

56 Evacuer la pollution : la mise en décharge

59 3. PLURALITE DES ACTEURS ET CHAINE DE RESPONSABILITE

60 **La pluralité des acteurs concernés par les sites pollués**

60 L'Europe

60 L'Etat : central et déconcentré

61 Les établissements publics de l'Etat ou sous tutelle de l'Etat

61 Les collectivités locales et l'EPF

63 La Communauté Urbaine

63 L'exploitant

63 Le propriétaire

64 Le secteur privé

64 Quelques associations

65 Quelques groupements de recherches

65 Les habitants...

66 **La chaîne de responsabilité – le maire en première ligne**

66 Les champs de responsabilité sont imprécis et souvent multiples

67 Le juge est de plus en plus saisi de questions relatives à l'impact sanitaire des sols

68 Le cas de la responsabilité pénale



71 4. SANTE – ENVIRONNEMENT

72 Une préoccupation récente qui a surgi à l’occasion de plusieurs crises de santé publique

72 La France comble un retard considérable dans le domaine santé – environnement

73 Le ministère de l’écologie a redéfini la politique nationale des sites et sols pollués en concertation avec le ministère de la santé

73 Les signaux envoyés par l’Etat vont dans le sens de la vigilance et de la précaution

73 Le principe de précaution préconisé pour les établissements sensibles

74 Le groupe numéro 3 du Grenelle de l’environnement a émis un certain nombre de préconisations visant à mieux dépolluer les sites

74 La région Nord-Pas de Calais s’investit fortement au travers de son plan santé – environnement

77 5. EXPERIENCES ETRANGERES

78 Les ETATS UNIS restent les pionniers en matière de sites et sols pollués et du recyclage des friches.

79 Des expériences européennes inégales qui tendent toutes vers une politique de dépollution selon l’usage

79 Tour d’horizon européen

80 L’exemple de la région flamande

DEUXIEME PARTIE - IDEES FORCES ISSUES DES TRAVAUX

- 91 I. CONNAITRE ET ANTICIPER**
- 92 Mieux connaître, harmoniser, mettre à jour et localiser**
 92 Etat des lieux de la connaissance sur le territoire communautaire
 92 Connaître les sols métropolitains
 93 Elargir la focale au champ du tissu industriel
 93 Organiser l'échange et l'harmonisation des données
 93 Observer en continu
 94 Identifier le patrimoine industriel majeur
 94 Co construire et partager largement l'information
- 94 Connaître pour anticiper**
 94 Améliorer la connaissance de l'état initial d'un site
 96 Baliser le devenir des sites par des études d'urbanisme intégrant la dimension environnementale
 96 Suivre les recommandations nationales en matière d'équipements sensibles.
- 99 II. POLLUTION ET PLAN LOCAL D'URBANISME**
- 100 Articuler connaissance et urbanisme**
 100 Traduire la pollution des sols dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
 100 Proposition de l'Etat : afficher l'usage futur des terrains dans le PLU
 101 Garder la mémoire
- 101 Les questions soulevées par l'indice « n »**
 101 Un renvoi de la responsabilité vers les pétitionnaires et les maires
 102 Un outil qui rend compte imparfaitement de la situation
 102 Une difficulté d'articulation avec l'outil le plus utilisé par l'Etat : la servitude conventionnelle
 102 La nécessité de revisiter l'indice « n » avec l'Etat
- 105 III. TENIR COMPTE DU PATRIMOINE INDUSTRIEL**
- 106 Plus qu'une friche à aménager, un patrimoine à préserver**
 106 La valeur patrimoniale de l'architecture industrielle
 107 Les inventaires s'intéressant au patrimoine industriel
- 108 Appréhender les projets dans une logique de conservation du patrimoine**
 108 Retrouver une affectation au patrimoine industriel
 108 Sortir de la logique de la table rase
- 111 IV. POSER LES FONDAMENTAUX DU RECYCLAGE DURABLE**
- 112 Etre vigilant tout au long du processus de reconquête des friches**
- 112 Intégrer la problématique de la pollution dans les opérations**
- 113 Méthode projet et cohérence d'intervention**
 114 Intégrer la pollution dès l'amont du projet et ne pas sauter les étapes
 115 De quelles expertises avons-nous besoin ?
 117 Le renouvellement urbain sur friches industrielles : un acte de développement durable.
- 119 V. INVESTIR LES PERIODES DE TRANSITION ET COMMUNIQUER AVEC LE TERRITOIRE**
- 120 Accompagner la mutation de manière visible sur le terrain**
 120 Réduire le temps de transition et accélérer le recyclage foncier
 121 Tirer parti des périodes transitoires
- 123 Communiquer avec le territoire**
 123 Communiquer sur ce que fait Lille Métropole
 123 Dire les choses et se faire comprendre



125	VI. RENOUELER LES APPROCHES FINANCIERES
126	Le coût des friches et des pollutions et la difficile mise en œuvre du principe « pollueur payeur »
126	Les coûts de dommage : « <i>ne rien faire coûte plus cher que de faire</i> »
127	La relative non application du principe « pollueur-payeur » pénalise le recyclage
128	Le système fiscal et les pratiques de France Domaine entravent la reconquête des friches
128	France domaine, taxe foncière, TVA... : La situation actuelle pénalise les collectivités à chaque étape de la reconquête.
129	Etre force de proposition pour agir sur le cadre fiscal
131	Explorer toutes les opportunités de financements
131	Mobiliser les financements de l'Etat et de l'Europe
132	Tirer parti des dispositifs financiers proposés par nos partenaires
133	Partenariats public-privé et fonds public-privé de mutualisation des risques
134	« Privatiser » les friches
135	Valoriser les terres excavées : de substantielles économies
137	VII. PROMOUVOIR LES INNOVATIONS
138	Un décalage entre les besoins du territoire et les innovations
140	Une « recherche » présente sur le territoire mais peu structurée
141	Un réel atout pour la communauté d'investir ces champs
143	VIII. VALORISER NOS ACTIONS ET SORTIR DE L'ANONYMAT
144	Mettre en avant le savoir-faire de Lille Métropole
144	Une vraie volonté d'avancer et de progresser
144	Des initiatives innovantes à faire connaître
145	Engager une démarche de communication et investir les lieux de réflexion
145	Etre présent dans les salons et colloques avec nos opérateurs pour communiquer sur notre démarche
145	Faire en sorte que nos élus soient représentés dans les instances et commissions nationales
145	Participer aux groupes de travail nationaux et européens.
145	Aller au devant de nos partenaires
145	Recevoir nos financeurs pour leur montrer nos réalisations
145	Initier une démarche de coopération au sein de l'Eurométropole
147	IX. UN CENTRE D'ECHANGE ET DE RESSOURCES
148	Accentuer la mutualisation et les partenariats
148	Mutualiser et ouvrir l'expertise
148	Formaliser un partenariat avec les acteurs du territoire
149	Articuler la volonté des communes et l'ingénierie communautaire
149	Le maire acteur du devenir des friches
149	Un protocole de sortie de friches à imaginer
151	X. GAGNER, MERITER OU CONFORTER LA CONFIANCE DES HABITANTS
152	Etre transparent sur la réalité des friches
152	Donner aux habitants les moyens de participer au processus de requalification
152	Etre exigeant avec nous même et avec ceux qui travaillent pour nous
153	S'engager sur la réduction des inégalités environnementales



TROISIEME PARTIE – PROPOSITIONS DE LA MISSION

157 SYNTHESE DES TRAVAUX

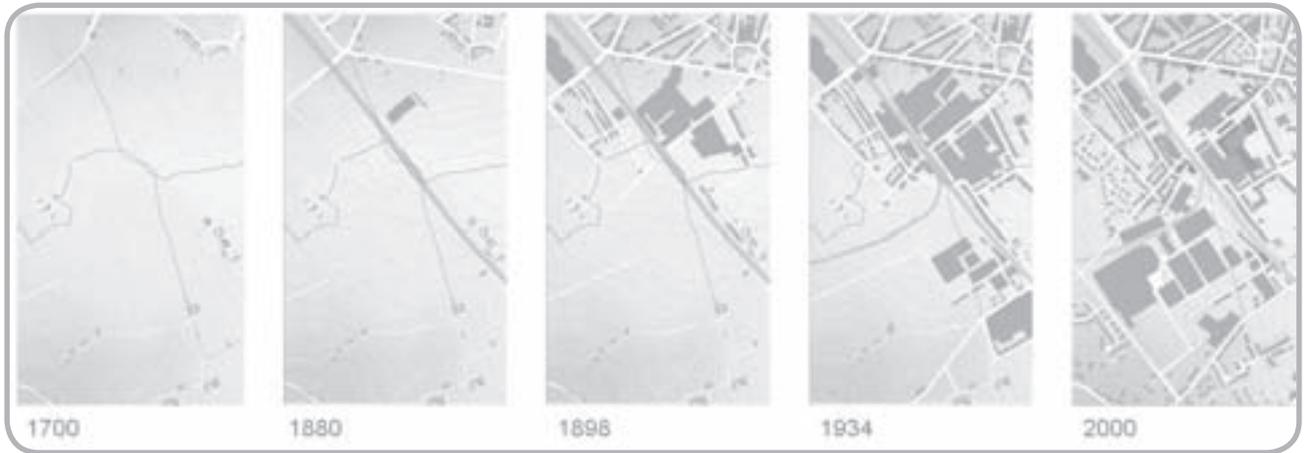
161 PROPOSITIONS ET RECOMMANDATIONS

167 BIBLIOGRAPHIE

171 GLOSSAIRE

175 REMERCIEMENTS





*Tourcoing-Mouvoux.-secteur du Flocon - Evolution urbaine
Pierre Bernard Architecte*



A VANT-PROPOS

« Les friches industrielles et la pollution des sols sont peu abordées à l'échelon national, cela est sans doute dû à la spécificité du Nord-Pas-de-Calais par rapport aux autres régions françaises. Cette question constitue un enjeu de développement durable majeur pour la région, notamment au titre de la renaturation ».

Marie-Christine Blandin, sénatrice du Nord

Le territoire de la communauté urbaine est fortement marqué par la présence des friches industrielles et des pollutions historiques. Cet héritage est le fruit d'une industrialisation forcenée qui a transformé des espaces ruraux en cités industrielles, dès le début du XIX^{ème} siècle. La métropole textile a accompagné dans son sillage l'implantation d'usines chimiques, de production d'énergie et quantité d'autres activités (briqueteries, brasseries,...). Le territoire s'est structuré autour de l'industrie (canaux, voies ferrées, routes, habitat). Une industrie gigantesque sans cesse renouvelée dont l'architecture singulière, parfois monumentale, est porteuse de symboles. La gestion sommaire des déchets industriels, jusque dans les années 1970, a laissé des traces dans le milieu naturel (eau et sol) et les rejets des cheminées d'usine se sont dispersés sur une grande partie du territoire.

DE L'ESPACE RURAL AUX CITES INDUSTRIELLES

Dès le début du XIX^{ème} siècle, les effets de l'industrialisation forcenée, rencontre du libéralisme et du machinisme, constituent un mélange détonnant qui, en quelques dizaines d'années, pulvérise l'économie artisanale et porte la révolution démographique, urbaine et sociale. L'industrialisation acharnée et anarchique de l'espace rural (Roubaix, Tourcoing, etc.) conjuguée à la mise en œuvre de nouveaux réseaux de communication à grande échelle (Canaux et chemins de fer) pose les bases de la métropole d'aujourd'hui. Cette croissance «à l'américaine» positionne pour la première fois la métropole sur l'échiquier mondial : l'exposition internationale textile qui se tient en 1911 voit passer 1,7 millions de visiteurs. Lille intra muros comptera jusque 160 machines à vapeur. En 1950, Roubaix devient la capitale de la laine, la lainière et le peignage Amédée font l'objet des visites de la Reine Elisabeth II et de Nikita Khrouchtchev, l'industrie atteint son sommet. En terme démographique, Roubaix qui compte 8 000 habitants en 1800 en comptera 130 000 un siècle plus tard (exode rurale et arrivée de travailleurs belges, du sud de l'Europe. Ces bouleversements entraînent une révolution du paysage : des quartiers se sont construits, mêlant usines et habitations dans un forme urbaine souvent désordonnée.

DES SYSTEMES INDUSTRIELS JUXTAPOSES QUI FONDENT DES VILLES

l'irrésistible poussée industrielle grignote les espaces champêtres selon une typologie urbaine bien spécifique. Les premières fabriques s'installent en plein champs, à proximité des bourgs, le long d'un chemin de terre et des riez (besoin d'exutoire). Le développement industriel (agrandissement des usines, pavage des routes...) s'accompagne d'un besoin accru d'ouvriers. On bâtit dans le voisinage immédiat de l'usine, des logements permettant une concentration maximum de main d'œuvre. Le voisinage de l'usine remédiant aux pertes de temps occasionnées par le trajet, l'employeur pouvait étendre la plage horaire de travail effectif. Compagnes solidaires des usines, les courées envahissent les villes industrielles. La ville se construit dans cet environnement, à l'ombre de l'usine qui mange toute la lumière et l'air et dont la haute cheminée crache inlassablement une fumée noire. Plus que des usines, la révolution industrielle génère

des organisations spatiales particulières qui conjuguent habitat, travail et commerces (estaminets, cabarets). La juxtaposition désordonnée de ces systèmes fonde les quartiers puis les villes. *Les formes urbaines héritées de la révolution industrielle sur Lille métropole sont très différentes des situations rencontrées ailleurs en France.*

LES CONNEXIONS INDUSTRIELLES STRUCTURENT LA METROPOLE

l'expansion industrielle entraîne de lourdes contraintes qui devaient être surmontées audacieusement et rapidement pour éviter l'asphyxie. L'accroissement énorme de la circulation des produits industriels et énergétiques impliquait la réalisation d'infrastructures ferroviaires, routières et navigables à la mesure des ambitions économiques du moment, jusqu'au cœur des cités industrielles. En 1850, le fer arrive à Roubaix puis à Tourcoing... le canal de Roubaix qui relie la Deûle à l'Escaut est achevé en 1877 avec pour ambition de «faire arriver dans les villes de Roubaix, Wattrelos et Leers, les matières de première nécessité et surtout de belles et abondantes eaux». Les péniches transportent la matière première et le charbon nécessaires aux besoins énergétiques des nombreuses usines textiles ou chimiques installées en bordure du canal. Enfin, le grand boulevard, acte fondateur de la métropole, est créé en 1909 pour relier les trois villes industrielles en plein développement : Lille, Roubaix et Tourcoing. Il s'inscrit dans un grand projet hygiéniste, avec des préoccupations affirmées, de croissance démographique et de réponse au besoin de transport de matière et de main d'œuvre. Le prix exorbitant des terrains limite pour un temps le peuplement et entrave les implantations industrielles. *Les industries se sont développées et installées le long des voies de communication : l'eau, le fer et la route.*



Roubaix - Un exemple d'urbanisation typique de la période industrielle. Une organisation anarchique conjuguant habitat et activité sur un même îlot.



Roubaix Wattlelos - Voie ferrée bordant les sites industriels de la lainière et du Peignage Amédée.



Roubaix - Le canal de Roubaix, la voie d'eau industrielle

GIGANTISME, RECONSTRUCTION ET TRANSFORMATION DE L'INDUSTRIE SUR L'INDUSTRIE - Des usines sans cesse renouvelées

Les machines à filer les plus modernes venues d'Angleterre, la révolution énergétique (charbon, puis gaz et électricité) et l'amélioration de la productivité transforment l'activité économique et la font basculer dans l'ère industrielle. Les usines s'équipent, se transforment, s'adaptent, se renouvellent... Les petites fabriques et filatures traditionnelles à taille humaine, se métamorphosent après des périodes d'agrandissement successives en de nouvelles implantations caractérisées par leur gigantisme. Ces nouvelles usines sont construites dès 1850, dans les champs, à proximité des grands axes de transport et évoluent au fur et à mesure des avancées technologiques. Ce renouvellement perpétuel de l'outil de production est souhaité ou subi. Le cas de «l'usine monstre» à Roubaix illustre ce phénomène, 20 ans après la construction de l'usine Motte et après de multiples accidents ayant nécessité adaptation et reconstruction, un incendie détruit la filature de la rue de l'UNION. L'usine est déplacée sur l'autre rive du canal, profitant d'un emplacement plus vaste où est déjà établie une annexe. Au fil des années et des générations, les usines s'adaptent et s'agrandissent encore et toujours... La première guerre mondiale marque un tournant. Les machines sont en partie démontées et expédiées en Allemagne. Elles seront réinstallées dans les années 20, elles subiront à nouveau dès 1940 les bombardements et les réquisitions. La reconstruction de l'après guerre et les 30 glorieuses marquent une nouvelle période de modernisation. En 2 siècles, l'industrie s'est perpétuellement reconstruite sur elle-même pour s'adapter aux changements technologiques et énergétiques. Les petites histoires des usines métropolitaines et la grande histoire de France se rencontrent et ont laissé des traces dans nos sols. Cette pollution historique qui résulte d'une activité industrielle passée peut être qualifiée de «pollution de stock».

UNE GESTION SIMPLE DES PRODUITS TOXIQUES

La métropole textile (filatures, teintureries, peignages...), a entraîné dans son sillage l'implantation d'usines chimiques et de production d'énergie (usines à gaz, centrales électriques, raffineries...). Elle a permis le développement d'activités industrielles de toute nature (briqueteries, brasseries...). A l'époque on habite les villes usines. Le bruit des machines rythme la vie de la cité, de jour comme de nuit. Ce dynamisme économique s'est accompagné d'un souci sommaire de gestion des déchets : on rejette les eaux usées souvent toxiques directement dans le milieu naturel (l'eau), les déchets (résidus de production non valorisables) sont enfouis sans précaution, ou évacués pour être utilisés dans des chantiers riverains, afin d'améliorer la stabilité des sols... A cette époque, les accidents industriels sont nombreux (incendies dans les usines, fuites de produits...). Enfin, la pollution «crachée» par les cheminées, confine la population sous un voile perpétuel. Cette pollution, exportée par voie aérienne au gré des vents dominants, finira par marquer le territoire. De cette époque révolue, où l'on devait se rendre hors des cités pour respirer le «bon air» il reste des témoins : la station bol d'air au parc Barbieux, les villas de Gabrielle Pagnerre à Mons-en-Baroeul, par exemples. Autant de pratiques qui ont entraîné une pollution industrielle historique du territoire, des séquelles dans nos sols...

DES ARCHITECTURES SINGULIERES ET DES SYMBOLES

l'architecture industrielle de cette période n'a pas qu'un but fonctionnel. Elle doit aussi témoigner de la richesse, de la puissance sociale et politique des industriels : «Les châteaux de l'industrie». Premier symbole de la puissance d'une firme, la cheminée, colonne maçonnée de briques autour de laquelle se serrent les ateliers. En général, l'édifice fonctionnel dispose d'une armature en fonte capable de supporter le poids des machines. Les murs sont en briques, matériau traditionnel du Nord de la France où la pierre est rare. Des petits voûtains remplacent progressivement les planchers de bois et diminuent les risques d'incendie. La machine à vapeur est installée dans un bâtiment à part, pour limiter les dangers en cas d'explosion. On construit dans l'imposant style

néogothique à la mode dans l'Angleterre du XIXème siècle : des tours crénelées encastrent la haute cheminée ; on emprunte au style flamand dans le jeu de briques tout au long de la façade. Les tirants des murs sont des ferronneries aux initiales des familles. Au dessus de l'entrée principale, une statue du Christ affirme généralement le lien entre travail et catholicisme.



Roubaix - Exemple de château de l'industrie - L'usine Motte Bossut, devenue depuis le centre des archives du monde du travail

MUTATIONS ECONOMIQUES ET FRICHES INDUSTRIELLES

A partir de 1970, les difficultés s'accumulent pour l'industrie. Les dirigeants n'ont pas vraiment investi dans les textiles synthétiques ; le matériel de production est trop vieux pour soutenir une nouvelle course à la rentabilité. On commence à sentir la concurrence des *pays ateliers* du Tiers Monde où les entreprises ne supportent pas les charges sociales



pour une main d'œuvre bon marché. Les usines textiles ferment dès 1975 et leur matériel est souvent vendu dans ces pays. Les locomotives économiques ralentissent et les sous traitants cessent leurs activités. En fait, la situation est complexe et la concurrence étrangère n'est pas le seul problème. La situation des usines en plein centre ville, atout en 1850, est devenue un sérieux handicap un siècle plus tard : comment faire manœuvrer d'énormes camions dans un tissu urbain aussi serré ? Comment moderniser l'outil technique dans ces bâtiments anciens ? Les métiers à filer automatiques mesurent 30 mètres de longueur et 6 mètres de hauteur et ne peuvent être installés dans les vieilles salles emplies de colonnes. Avec la crise économique s'engage une profonde mutation du territoire. Les besoins de liquidités et de financement, conjugués parfois à une liquidation judiciaire amènent les propriétaires industriels à céder bâtiments et foncier, à concentrer et diversifier leurs activités, etc. Les grandes emprises historiques se morcellent en plus petites unités foncières, les parties communes sont gérées au sein de copropriétés. Certains bâtiments historiques sont détournés de leur usage initial et profitent à d'autres types d'activité (stockage etc.) Des complexes sont détruits pour laisser place à d'autres usages : habitat, commerce... La fin de l'ère textile est si fulgurante, qu'elle ne permet pas d'envisager la réutilisation de l'ensemble du stock des bâtiments. Cela d'autant plus que l'industrie se déploie désormais hors des villes (grands parcs d'activités périphériques) ... des pans entiers de la métropole deviennent «hors marché». Les usines ne sont plus que des enveloppes de briques vides, abandonnées... les friches industrielles se multiplient.

DES PROBLEMES DE SECURITE

Ces bâtiments vides sans perspective de valorisation ne permettent pas aux propriétaires de maintenir en état les constructions et d'assurer la sécurité des sites. Ces lieux autrefois fermés, presque «fortifiés», derrière une longue enceinte de briques s'ouvrent illégalement, deviennent des terrains dangereux, objets de vandalisme entraînant des pollutions irréversibles des sols (transformateurs au pyralène), des destructions volontaires, des récupérations illégales de matériaux (cuivre, zinc...), des contaminations de l'eau (par les forages des usines qui ont depuis été obturés sous l'action conjointe de la Direction Régionale de l'Industrie et de l'Environnement et du Bureau de

Recherche Géologique et Minière). Ces friches laissées à l'abandon sans aucune mesure de protection représentent des dangers auxquels les maires et les habitants doivent faire face. Une compilation rapide de la presse locale récente a permis d'identifier, sur la métropole, 39 accidents dont 3 mortels, entre 2002 et 2008.



Marquette - Les grands moulins de Paris / Vandalisme et insécurité - Etat actuel

ENRAYER LE PHENOMENE DE DEQUALIFICATION

Le recyclage s'amorce dès les années 1980, la mise en œuvre d'une véritable politique de reconquête métropolitaine prend forme dans les années 1990. Les collectivités décident d'enrayer le phénomène par l'engagement d'une démarche de rééquilibrage des territoires et de la réutilisation de ces espaces à grande échelle : le renouvellement urbain.

LA DIMENSION DU RECYCLAGE DES FRICHES

Le recyclage des friches est une nouvelle étape dans la mutation du territoire dont l'ampleur est comparable aux deux siècles d'industrialisation qui viennent d'être rapidement évoqués. A la mesure de la réalisation du Canal ou du Grand Boulevard, il s'inscrit par son ampleur et sa temporalité, pour notre métropole, comme l'un des défis du XXIème siècle.

La mise en œuvre du redéveloppement du territoire s'accompagne de difficultés liées aux spécificités historiques de l'objet urbain en question :

- **Les friches industrielles sont majoritairement localisées en milieu urbain, proches de la voie d'eau, des axes ferrés et des grands axes routiers**
- **On rencontre sur le territoire des friches de toutes tailles et de toutes natures (textiles, chimies, briqueteries, teintureries, usines à gaz, voies ferrées...)**
- **La spécificité de la forme urbaine générée par la révolution industrielle métropolitaine est singulière. Les friches sont généralement des forteresses, des ensembles infranchissables, mitoyennes de secteurs d'habitat dense, au cœur d'un tissu urbain très serré. Le développement de projet sur ces zones s'envisage dans des dynamiques de requalification à l'échelle des quartiers.**
- **Le morcellement ayant suivi le démantèlement des usines gigantesques rend complexe la problématique foncière (multipropriété, copropriété...)**
- **Les friches industrielles sont des lieux dangereux**
- **L'industrie métropolitaine s'est sans cesse renouvelée sur elle-même pour suivre les avancées technologiques et se reconstruire suite aux guerres et incendies... Un même terrain a pu être occupé par plusieurs entreprises successives, aux activités différentes. Les usines furent durant les guerres mondiales des cibles privilégiées. Tous ces faits marquants ont généré des séquelles environnementales, des pollutions historiques (accidents, stockage de déchets, amiante, transformateurs au pyralène, cuves de produits chimiques, comblement des «cavités» avec des produits dangereux, ...). Par ailleurs, la plupart des entreprises disposaient de puits et forages internes, qui ont permis des contacts directs entre les polluants et les nappes.**
- **Les usines aux architectures singulières sont des éléments de patrimoine au sens noble du terme. Des symboles forts de la puissance économique et des combats ouvriers de la métropole**

avant-propos







1. contexte et enjeux





1. FRICHES ET TERRITOIRE

«Les territoires industriels se sont développés dans le passé sur un mode non durable. Preuves en sont les obstacles multiples à leur redéveloppement.»

Bertrand Zuideau, Professeur d'économie, Université de Lille 1

Les friches marquent une transition entre une activité passée et une fonction nouvelle plus adaptée aux nouveaux besoins. On estime que le Nord Pas de Calais concentre 50% des friches "françaises" (source ADEME) et a la plus forte densité de sites pollués en France (0,045/km²). La qualité de l'environnement a subi fortement l'industrialisation et la Région poursuit l'effort engagé de reconquête du paysage et des espaces dégradés y compris en ayant une approche patrimoniale des grands ensembles industriels. Le plan régional santé environnement s'attache à intervenir sur les conséquences sanitaires que peut avoir la pollution sur les populations. La politique de renouvellement urbain initiée par la communauté urbaine a deux ambitions : d'une part recycler les secteurs de friches contribuant à la déqualification des communes les plus touchées, d'autre part limiter l'étalement urbain sur des terres "vierges". La politique «friches industrielles» est un axe thématique de la ville renouvelée. Il n'existe pas de "compétence" au sens juridique du terme. LMCU s'est engagé depuis plus de 10 ans sur cette thématique au travers d'une politique et d'un Vice-président : Michel Pacaux. La stratégie de reconquête des friches industrielles a été réaffirmée dans le cadre du projet de mandat de Madame Aubry. Cet enjeu est plus que jamais stratégique pour tendre vers une métropole durable. En effet, on recense sur la métropole 6673 anciens sites industriels ou activités de services (Base de données des anciens sites industrielles et activités de service, cf glossaire) soit 40% des sites régionaux sur 5% de la superficie régionale. La mise en œuvre partagée du renouvellement urbain avec l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais, opérateur de portage foncier, s'est concrétisée au travers de plusieurs conventions à partir de 1996.



LES FRICHES INDUSTRIELLES ET LES POLLUTIONS HISTORIQUES SUR LE TERRITOIRE

LE NORD-PAS DE CALAIS EST UN TERRITOIRE EN MUTATION

Le Nord Pas de Calais reste un territoire en recomposition marqué par l'intervention humaine. La qualité des eaux reste médiocre sur l'ensemble de la région, voire mauvaise dans les secteurs les plus denses, là où se conjuguent les activités agricoles et industrielles. Cette situation combinée à l'absence de grand fleuve fait peser sur la ressource en eau, issue à 95% des nappes souterraines, des menaces majeures qui concernent également la Belgique vers laquelle les rivières du bassin de l'Escaut convergent. En parallèle, Le relief peu marqué et l'urbanisation induisent des risques naturels significatifs (inondations). Ainsi, le Nord Pas de Calais reste un territoire très marqué par l'empreinte productiviste ayant entraînée : dégradation, pollution, organisation urbaine particulière, marquage social, espaces naturels insuffisants etc.

LE NORD-PAS DE CALAIS COMPTE LE PLUS GRAND NOMBRE DE SITES INDUSTRIELS EN ACTIVITE OU NON

La France a été l'un des premiers pays européens à conduire un inventaire des friches industrielles (premier inventaire en 1978). Les principaux objectifs de ces inventaires sont de : «recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, conserver la mémoire de ces sites, fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement». La réalisation d'Inventaires Historiques Régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS (1994). «Il est créé par le ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, direction de la prévention des pollutions et des risques, un traitement automatisé d'informations nominatives, à vocation nationale à terme, dont l'objet est la constitution et l'exploitation d'une banque de données dénommée BASIAS relative à d'anciens sites industriels et activités de service. La finalité de cette base est de conserver la mémoire de ces anciens sites pour fournir

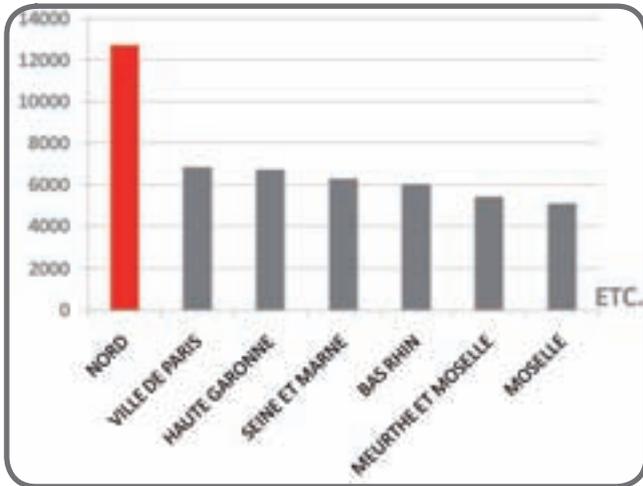
des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de l'environnement. Le service chargé de la mise en œuvre de la banque de données est le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) par l'intermédiaire de ses services régionaux. L'inscription d'un site dans cette banque de données ne préjuge pas de la présence ou non d'une pollution sur sites. (extrait de l'arrêté du 10.12.98). **On recense dans le Nord Pas de Calais 16 742 sites dans BASIAS. Il existe une forte disparité entre les 2 départements. Le Nord avec 12 738 sites est le département français le plus concerné (et de loin) par la problématique et concentre 75% des sites régionaux.** En effet à titre d'illustration, le second Territoire français le plus impacté par la problématique est la ville de Paris avec 6 845 sites soit quasiment la moitié du total départemental, le Pas de Calais quant à lui compte 4 004 sites. On recense en moyenne, en France, 2 700 sites par département.

LE NORD-PAS DE CALAIS A LA PLUS FORTE DENSITE DE SITES POLLUES

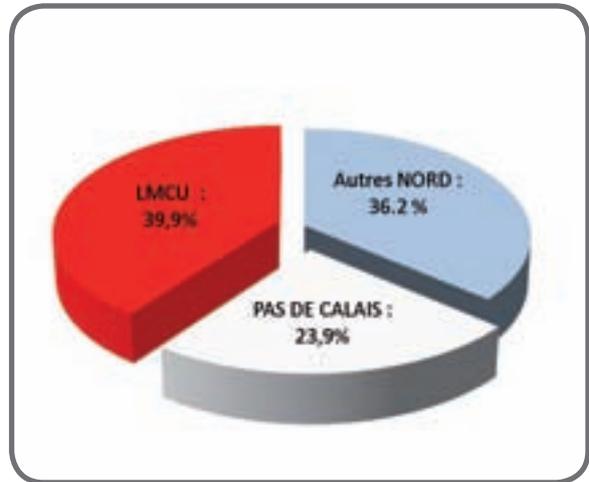
La France, a également engagé une démarche d'inventaire visant à quantifier les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL). Le Nord Pas de Calais avec 561 sites référencés dans BASOL est la seconde région la plus concernée derrière le Rhône Alpes (610 sites) et devant l'île de France (413), la Lorraine (332) et l'Alsace (258). Il est indispensable de préciser que la superficie de la région Rhône Alpes est 4 fois supérieure à celle du Nord Pas de Calais, ainsi en nombre de sites au km² la région présente la triste moyenne de 0.045 sites recensés (contre 0.015 sites au km² pour la région Rhône Alpes), ce qui fait du **Nord Pas de Calais, la région ou la densité de sites pollués est la plus importante.** Il convient, là aussi, de préciser une forte disparité entre les 2 départements. Le Nord avec 431 sites est le département français le plus concerné (et de loin) par la problématique et concentre 77% des sites régionaux et près de 10% des sites français. En effet, on remarque qu'il y a davantage de sites dans le département du Nord que dans l'ensemble de la Région Ile de France. Le Pas de Calais quant à lui compte 130 sites soit 3,5 fois moins que le Nord.



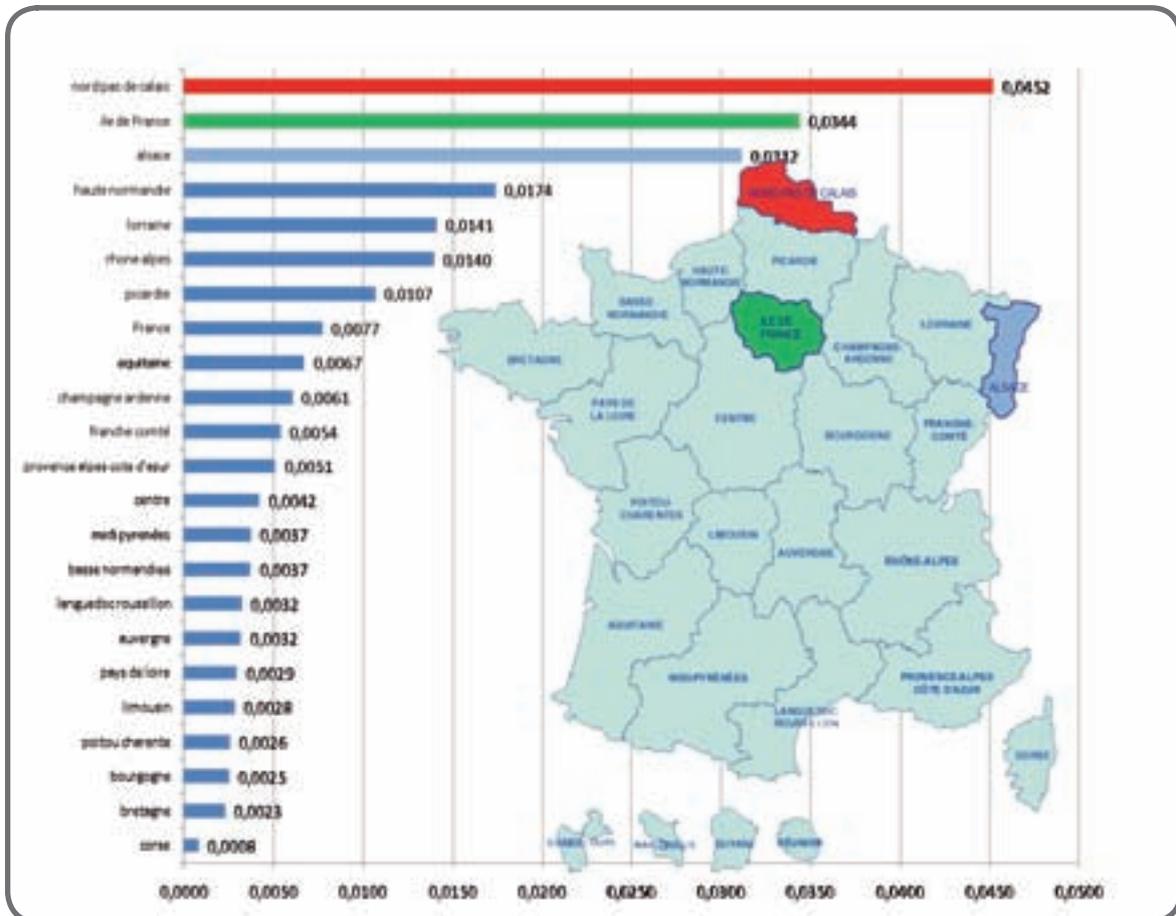
friches et territoire



Base de données des Anciens sites Industriels et Activités de Services ((BASIAS) - Les 7 départements français les plus concernés en nombre de sites



Base des Anciens Sites Industriels et activités de Service (BASIAS) - Répartition des sites régionaux



Base de données des sites et sols pollués (BASOL) - Densité de sites pollués par région

LA RECONQUETE DES FRICHES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

LE SCHEMA DIRECTEUR FIXE COMME PRIORITE LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le parti d'aménagement retenu par Lille métropole Communauté Urbaine se décline notamment au travers du concept de renouvellement urbain, qui vise à reconstruire la ville sur la ville en limitant l'étalement urbain. Cette stratégie de redéveloppement s'appuie sur la reconquête et la revalorisation des territoires délaissés qui subissent une déqualification physique, sociale et économique. Le schéma directeur quantifie et affiche des ambitions : construire les 2/3 des logements en tissu urbain et 1/3 en extension urbaine. **Ainsi, la stratégie de la «ville renouvelée» vise à apporter une réponse à la dégradation des territoires en tirant parti de leur potentiel de redéveloppement.** Elle s'articule autour de 6 objectifs coordonnés dont la requalification et le traitement systématique des friches industrielles, des espaces pollués et délaissés. Sur ces secteurs, l'action foncière et le traitement écologique sont à poursuivre dans les sites en friches appelés à accueillir des projets.

LA POLITIQUE «FRICHES INDUSTRIELLES» EST UN AXE THEMATIQUE DE LA VILLE RENOUVELEE

C'est dans le cadre de l'élaboration du concept «ville renouvelée» au début des années 1990 qu'il faut resituer l'engagement de la communauté urbaine sur la problématique des friches industrielles. Si le renouvellement urbain concerne l'ensemble du territoire urbanisé, l'action publique a privilégié, au nom de la solidarité et du rééquilibrage des territoires, ses interventions au sein d'une géographie prioritaire : les 21 quartiers «ville renouvelée». Dans la partie la plus anciennement urbanisée des territoires en Ville Renouvelée, les friches industrielles, de toutes origines et de toutes tailles, sont nombreuses à être imbriquées dans le tissu urbain. **Du point de vue de LMCU, une friche industrielle est un espace de plus de 2000m², bâti ou non, inoccupé ou sous utilisé et qui contribue à la déqualification d'un territoire.** Au-delà de la politique de renouvellement urbain au sens général, plusieurs arguments ont été relevés pour un traitement de ces

friches, en démolition ou en reconquête.

- L'argument esthétique et sécuritaire : l'impact visuel des friches est considérable en milieu urbain. Pour les riverains et les passants, les friches sont des signes de désinvestissement et de dépression économique. Elles contribuent souvent à forger l'image du quartier voire de la commune. Enfin, elles peuvent mettre en danger la sécurité des personnes, particulièrement les enfants.
- L'argument patrimonial : les bâtiments, qu'ils soient du début de la révolution industrielle ou plus tardifs, ont été construits, le plus souvent, dans un souci d'efficacité productive qui a déterminé leur configuration et limité leur qualité architecturale. A l'inverse, certains bâtiments ont une valeur patrimoniale indéniable et constituent des références urbaines et historiques importantes qu'il faut conserver.
- L'argument foncier : Outre l'enjeu de requalification qu'elles constituent, les friches industrielles recèlent souvent l'unique source de foncier libérable dans un tissu urbain dense investi depuis longue date.

Si les actions de la ville renouvelée se concentrent prioritairement dans la géographie «ville renouvelée», il est bon de rappeler que **la question des friches est abordée sous un axe thématique dont la déclinaison et la mise en œuvre s'inscrivent à l'échelle de l'ensemble du territoire.**



Lille Hellemmes - friche Mossley

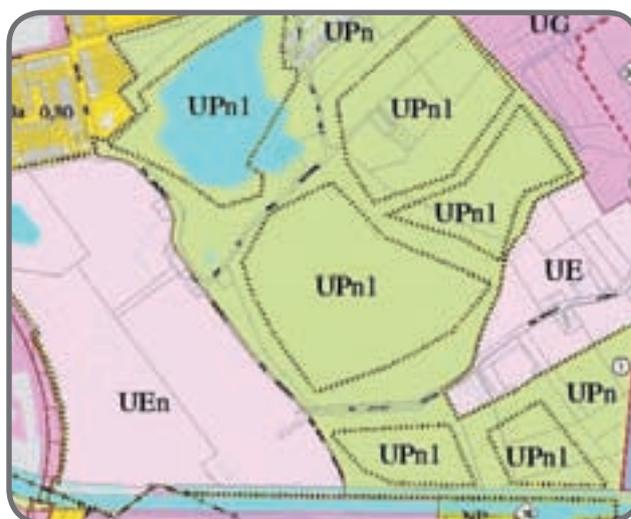


Il n'existe pas de «compétence friche» au sens juridique du terme. LMCU s'est engagé depuis plus de 10 ans sur cette thématique au travers d'une «politique» et d'un Vice-Président dédié : Michel Pacaux. Dès lors, l'action communautaire sur les friches est engagée sous l'angle du renouvellement urbain et plus spécifiquement d'un recyclage foncier au service des compétences effectives de l'établissement : développement économique, ville renouvelée, espace naturel métropolitain, résidus urbains, habitat...

C'est précisément parce que les terrains sont rares que les espaces délaissés apparaissent comme une solution. La définition et la mise en œuvre d'une stratégie de reconquête urbaine, notamment sur les friches est devenue indissociable de la question de la pollution des sols dont l'impact en termes de réaffectation, de contraintes techniques et réglementaires, de responsabilités juridiques et d'incidences financières est déterminant. C'est donc par le biais du recyclage des friches que la communauté urbaine s'est vue confrontée à la problématique de la pollution des sols.

En matière de friches, la multiplicité et la complexité des situations impliquent des interventions adaptées et mesurées. Les bâtiments remarquables peuvent être maintenus, mis en valeur et insérés dans le tissu urbain en lien avec leur affectation possible (logements, activité tertiaire, centre de formations ou centre culturel...). Les autres sont détruits et le foncier réaffecté à de nouvelles fonctions. Au-delà de l'approche urbaine, la question de la pollution des sols au droit des friches est devenue une préoccupation de l'établissement qui, progressivement, a intégré l'approche environnementale dans les études d'urbanisme. Dès 2003, LMCU a initié des démarches de reconquête pluridisciplinaires combinant volet urbain et évaluation des pollutions. Ces dispositifs visaient à vérifier la compatibilité des projets ou adapter les aménagements au regard des contraintes. Ce type d'intervention complexe requiert une ingénierie particulière et pose des problèmes de mise en œuvre : coût du traitement ou de la déconstruction, arbitrage entre les différents types d'intervention (démolitions partielles, totales....) et limitation des possibilités d'affectation en raison de la pollution

La traduction de la pollution des sols dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communautaire : un cas unique en France. Les prescriptions réglementaires qui figurent dans le PLU en vigueur, prennent en compte la demande de l'Etat, sur certains sites qu'il a identifié, de les repérer d'un indice «n» de nuisance. Cet indice est assorti d'une prescription réglementaire : «le pétitionnaire de tout projet doit apporter la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle». Enfin, à côté de ces secteurs indicés «n», d'autres secteurs indicés «n1» ont été créés, prévoyant une inconstructibilité totale. Ils constituent des secteurs de confinement dont la pollution est figée et pour lesquels il n'est pas envisagé de traitement. Ces sites ne peuvent pas être ouverts à l'urbanisation.



Plan Local d'Urbanisme de Lille Métropole - Wattrelos et Leers - secteur PCUK - Indices «n» et «n1»

LA STRATEGIE DE RECONQUETE DES FRICHES INDUSTRIELLES A ETE REAFFIRMEE DANS LE CADRE DU PROJET DU MANDAT

Au travers du programme du mandat, LMCU a réaffirmé des ambitions volontaristes en matière de recyclage des friches industrielles au service des compétences communautaires sur l'ensemble du territoire. Ainsi : *«Plus que jamais la reconquête de la ville sur la ville devra être conduite par la poursuite des opérations de rénovation de l'habitat ancien, de renouvellement urbain et de recyclage des friches industrielles et urbaines et le comblement des dents creuses. Cette stratégie concerne,*

bien sûr, l'ensemble des territoires de Lille métropole.» Il est également réaffirmé que cette stratégie de reconquête des friches est intimement liée à la mise en œuvre :

- de la ville renouvelée : *«S'inscrivant pleinement dans la politique de la ville renouvelée, les friches constituent un levier important de notre établissement pour reconquérir des secteurs en tissu urbain. Depuis 2001, 190 sites représentant 509 ha ont fait l'objet d'un projet identifié, dont la moitié en logement. Parmi eux 95 sites ont d'ores et déjà été réhabilités ou sont en passe de l'être. Pour cela le partenariat durable que LMCU a conclu avec l'établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais (EPF) a permis d'organiser le portage foncier de ces friches ainsi que, lorsque cela s'avérait nécessaire, sa dépollution.»*
- de la politique économique : *«Concernant les friches industrielles de nombreuses opérations de réhabilitation sont d'ores et déjà engagées, dont celle des rives de la haute Deûle à Lille – Lomme, de Rhodia à Marquette, Saint-André et La Madeleine, de la Bouverne à Marquette encore et de l'UNION à Roubaix, Tourcoing et Wattrelos etc... d'autres sont en cours de lancement, comme l'ancien site de la Lainière à Roubaix, Wattrelos.»*
- de la valorisation des espaces ouverts (friches, grands sites de nature) : *«Il nous faut poursuivre aussi le recyclage des grandes friches industrielles et des terrains pollués pour y créer de vastes espaces de respiration, contribuant à la biodiversité. Deux cas de figure sont ici proposés. En premier lieu, lorsque le site est très pollué, des plantations massives seront réalisées et les sites gérés, en misant sur le temps pour que la dépollution s'opère naturellement par phytoremédiation : ces techniques sont envisagées pour le site Rhodia Wattrelos par exemple. En second lieu lorsque la pollution peut être contenue, les friches peuvent permettre de réaliser de grandes opérations d'habitat et de développement économique dans lesquelles on peut intégrer de grands parcs ou des réseaux de jardins : c'est le cas dans les sites de l'UNION (Roubaix, Tourcoing, Wattrelos) des rives de la haute Deûle (Lille Lomme) ou demain de Fives Cail babcok (Lille, Hellemmes)».*

LMCU affiche clairement les friches comme autant de points stratégiques de développement qui nécessitent le passage à une logique «offensive» combinant la réflexion sur la pollution des sols avec l'aménagement du territoire.

Cette nouvelle manière d'appréhender les friches et les sites pollués, non plus comme une fatalité mais plutôt comme une opportunité, participe directement à la maîtrise de l'étalement urbain et à l'amélioration de la qualité de l'environnement.



Marquette - La Bouverne : zone économique



Wattrelos et Leers - Requalification du site PCUK en espace naturel métropolitain

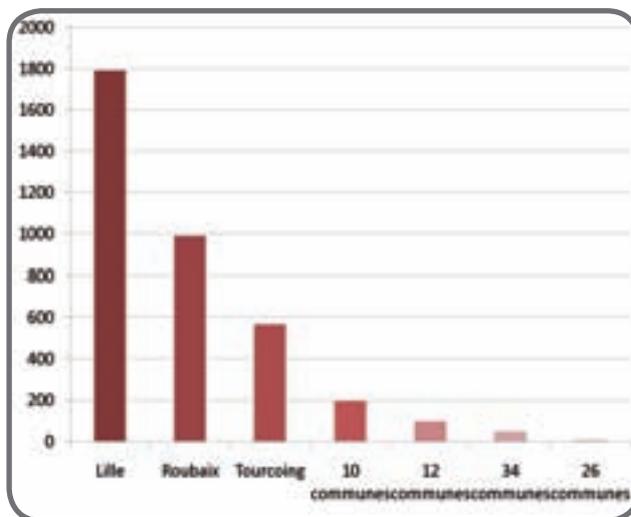


UN ENJEU PLUS QUE JAMAIS STRATEGIQUE POUR TENDRE VERS UNE METROPOLE DURABLE

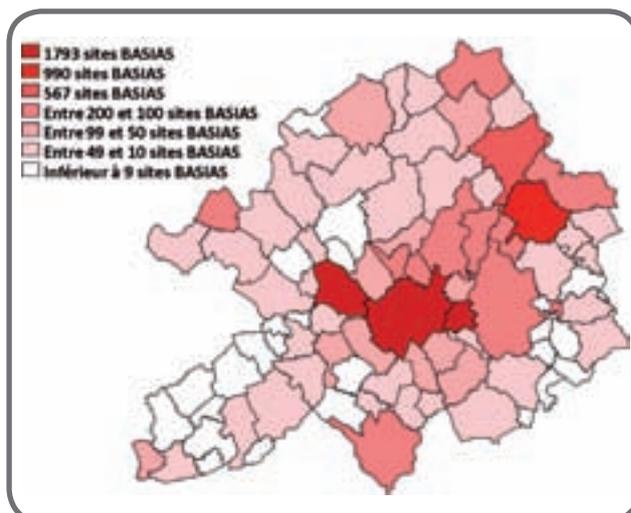
Les friches urbaines constituent des outils de promotion de la ville durable et répondent ainsi aux enjeux urbanistiques, environnementaux, socio-culturels, économiques, politiques. Sur le territoire métropolitain, les friches industrielles sont moins vastes qu'ailleurs et étroitement imbriquées dans des zones urbaines denses, principalement à Lille, Roubaix et Tourcoing. Un rapide état des lieux :

Base de données des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS – voir glossaire) : **En nombre de sites, on recense sur la métropole 6 673 sites, ce qui constitue de très loin l'agglomération la plus concernée à l'échelle régionale et même française.** En effet, avec 611km², le territoire communautaire qui représente 5% de la superficie régionale concentre 40% des sites régionaux recensés. A titre d'illustration, on peut noter que la métropole compte autant de sites que la ville de Paris. Les sites BASIAS sont inégalement répartis sur le territoire communautaire, la ville de Lille avec 1 793 sites est la plus concernée avec Roubaix (990 sites) et Tourcoing (567 sites). Ainsi à l'échelle de LMCU, les 3 villes «industrielles» que sont Lille Roubaix et Tourcoing concentrent 50% des sites relevés (3 350) sur le territoire communautaire. 83 communes sont concernées par au moins 1 site BASIAS.

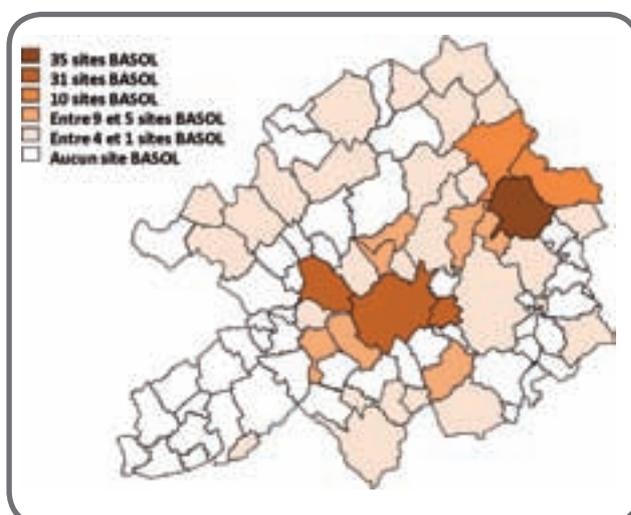
Base de données des sites potentiellement pollués appelant une action de l'Etat (BASOL – voir glossaire) : sur le territoire, on recense 179 sites référencés dans BASOL. **Le territoire communautaire qui représente 5% de la superficie régionale concentre 32% des sites régionaux.** A titre d'illustration, la métropole compte autant de sites pollués que le Pas de Calais. Les sites BASOL sont inégalement répartis sur le territoire communautaire et la ville de Roubaix avec 35 sites est la plus concernée avec Lille (25) et Tourcoing (10). Ainsi à l'échelle de LMCU, ces 3 communes concentrent 40% des sites relevés (70) sur le territoire communautaire. 38 communes sont concernées par au moins 1 site BASOL.



LMCU - Base des Anciens Sites Industriels et activités de Service (BASIAS) - Nombre de sites par commune



LMCU - Base des Anciens Sites Industriels et activités de Service (BASIAS) - Nombre de sites par commune

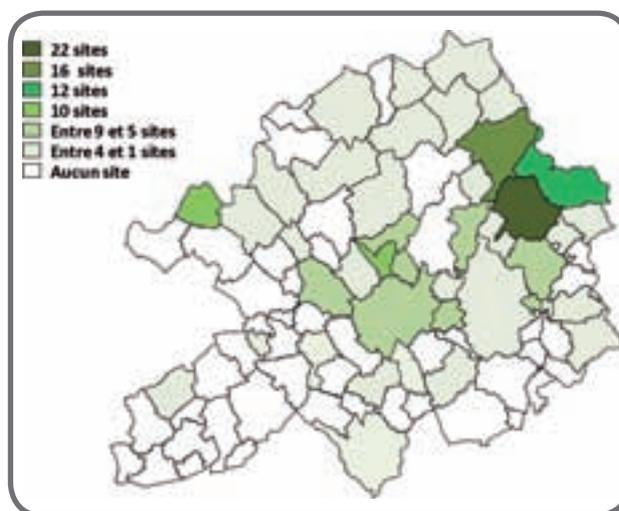


LMCU - Base des sites et sols pollués (BASOL) - Nombre de sites par commune

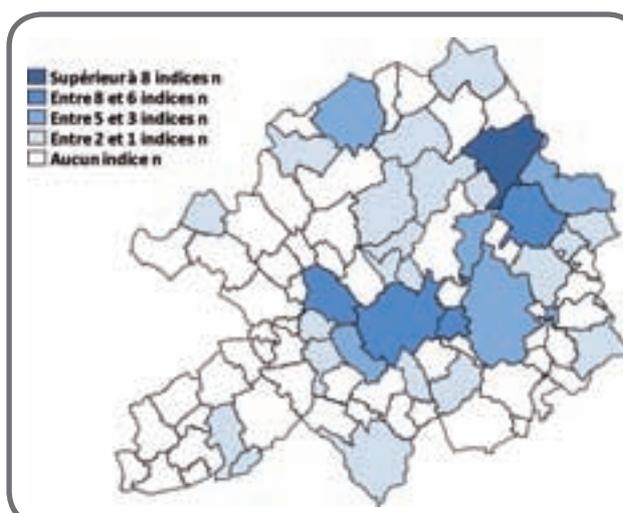
L'inventaire communautaire des friches industrielles :

Pour parfaire sa connaissance, LMCU a engagé en 1995, 2001 et 2007 des démarches d'inventaires concernant les friches industrielles sur la métropole. Ces inventaires ont été engagés sur la base de déclaration des communes. En matière de friches industrielles, on recensait 116 friches en 1995, 232 en 2001 et 150 en 2007. Elles sont logiquement situées le long des voies d'eau, nécessaires aux besoins des industries, notamment textiles et chimiques. Si elles sont disséminées un peu partout sur le territoire, elles sont principalement concentrées sur le versant Nord Est de la métropole.

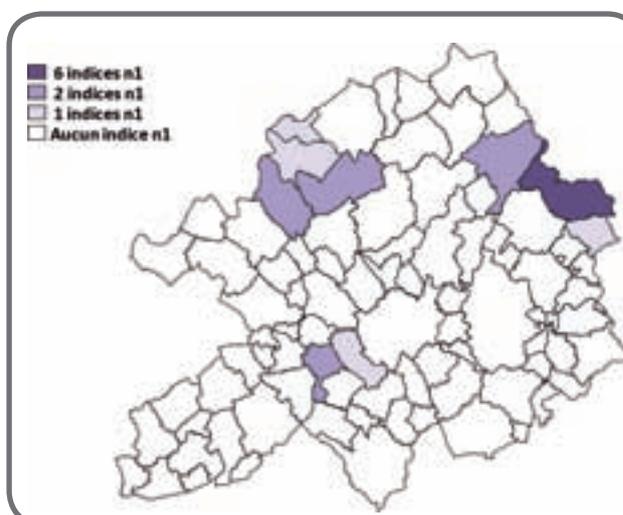
Indice n dans le Plan Local d'Urbanisme : LMCU a introduit à la demande de l'Etat la question de la pollution des sols dans le PLU au travers des indices «n» (nuisance pollution) et «n1» (nuisance pollution inconstructibilité totale). L'analyse des données du Plan Local d'Urbanisme donne des indications concernant la problématique de la pollution des sols. A ce jour on recense sur le territoire communautaire **68 sites indicés «n»** et **20 indicés «n1»**.



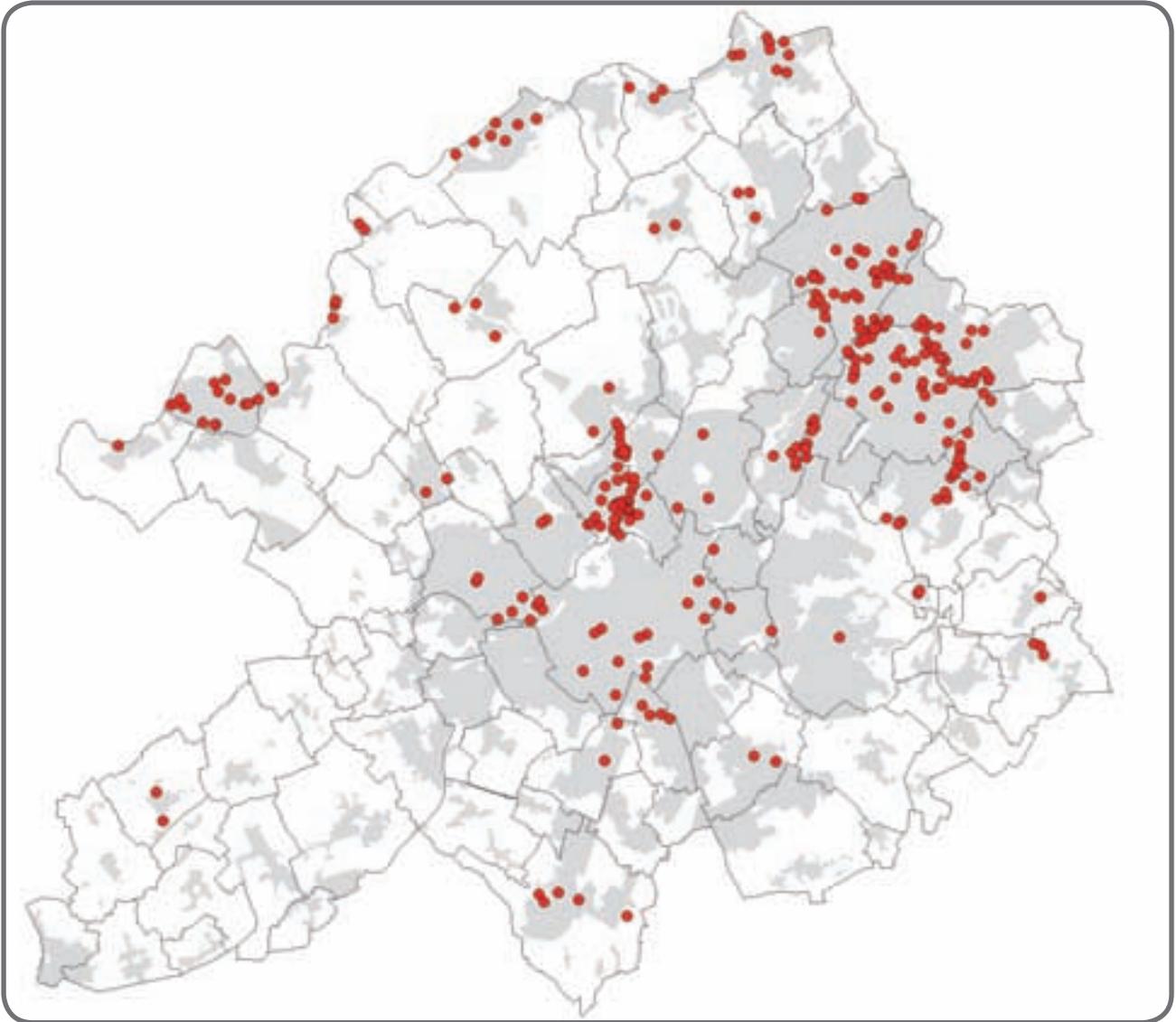
LMCU - Inventaire des friches industrielles - nombre de sites par commune



LMCU - Plan Local d'Urbanisme - Nombre de secteurs «n» par commune



LMCU - Plan Local d'Urbanisme - Nombre de secteurs «n1» par commune



LMCU : Inventaire des friches industrielles - localisation.



Commune	Population	Superficie (km2)	densité / km2	nbr friches	nbr BASOL	nbr BASIAS	nbr ICPE autorisation	nbr indice n	nbr indice n1
ANSTANG	1183	2,3	514	0	0	3	0	0	0
ARMENTIERES	25273	6,28	4024	10	3	185	6	2	0
BAISEUX	4039	8,68	465	1	3	26	2	1	0
BEAUCAMPS LIGNY	914	5,04	181	0	0	5	0	0	0
BONDUES	10680	13,05	818	0	1	40	8	1	0
BOULBECQUE	4157	6,44	645	1	1	22	4	0	0
BOUVINES	772	2,71	285	0	0	1	0	0	0
CAPINGHEM	1524	1,86	819	0	0	12	1	0	0
CHERENG	2930	4,18	701	0	0	9	0	0	0
COMINES	11952	16,02	746	3	2	63	10	3	0
CROIX	20638	4,44	4648	2	5	102	4	0	0
DEULEMONT	1461	9,94	147	0	0	13	4	1	1
DON	1141	2,32	492	0	1	6	2	1	0
EMMERIN	3029	4,91	617	0	0	9	1	0	0
ENGLÛS	507	1,35	376	0	0	2	1	0	0
ENNETERES EN WEPRES	1126	10,44	108	0	0	11	0	0	0
ERQUINGHEM LE SEC	434	1,75	248	0	0	0	0	0	0
ERQUINGHEM LYS	4495	8,94	503	1	0	25	4	0	0
ESCOBECQUES	312	1,85	169	0	0	1	0	0	0
FACHES THUMESNIL	15902	4,62	3442	3	0	71	3	1	0
FOREST SUR MARQUE	1562	1,05	1488	2	0	6	1	0	0
FOURNES EN WEPRES	2009	8,22	244	0	0	6	0	0	0
FRELINGHEN	2395	11,27	213	1	2	11	3	0	2
FRETIN	2997	13,17	228	0	3	32	11	0	0
GRUSON	1194	3,13	381	0	0	2	0	0	0
HALLENNES LEZ HAUBOURDIN	3810	4,35	876	0	0	26	1	0	0
HALLUIN	18997	12,56	1513	3	2	140	14	1	0
HANTAY	885	2,09	423	0	0	1	0	0	0
HAUBOURDIN	14965	5,31	2818	3	5	80	5	1	2
HEM	19675	9,65	2039	7	4	43	4	1	0
HERLIS	2015	7,11	283	2	0	4	0	0	0
HOUPLIN ANCOISNE	3631	6,48	560	0	0	4	2	0	0
HOUPLINES	7907	11,32	698	2	1	36	4	0	0
ILLES	1258	7,91	159	0	0	6	0	0	0
LA BASSEE	5914	3,54	1671	0	0	50	1	0	0
LA CHAPELLE D'ARMENTIERES	7903	10,33	765	0	1	46	5	0	0
LA MADELEINE	22399	2,84	7887	7	2	169	2	1	0
LAMBERSART	28131	6,28	4479	2	2	89	0	0	0
LANNŌY	1726	0,18	9589	0	0	7	0	1	0
LEERS	9651	5,4	1787	1	4	35	13	1	1
LESQUIN	6010	8,41	715	1	5	66	15	2	0
LEZENNES	3350	2,14	1565	0	0	17	2	0	0
LILLE (avec HELENNES LOMME)	212597	34,71	6125	9	31	1793	55	7	0
LINGELLES	7876	11,71	673	1	0	27	3	1	0
LOUPRET	2358	3,1	761	0	0	7	2	0	0
LOOS	20869	6,95	3003	0	5	96	5	5	1
LYS LEZ LANNŌY	13018	3,26	3993	2	2	61	4	1	0
MARQUÛ EN BARDEUX	37177	14,04	2648	1	1	153	8	0	0
MARQUETTE-LEZ-LILLE	10822	4,86	2227	8	9	78	8	2	0
MARQUILLÛS	1602	6,91	232	0	0	9	1	0	0
MONS EN BARDEUX	23017	2,88	7992	1	0	55	2	0	0
NOUVAUX	13177	4,17	3160	1	3	47	2	1	0
NEUVILLE EN FERRAIN	9527	6,18	1542	1	2	42	10	0	0
NOYELLES LEZ SECLIN	846	2,38	355	0	1	14	5	0	0
PERENCHES	7639	3,03	2521	1	0	25	2	0	0
PERONNE EN MELANTOS	774	1,14	679	0	0	0	1	0	0
PREMESQUES	1925	5,07	380	0	0	5	1	0	0
QUESNOY SUR DEULÛ	6380	14,36	444	1	2	44	5	0	2

friches et territoire



Commune	Population	Superficie (km2)	densité /km2	nbr friches	nbr BASOL	nbr BASIAS	nbr ICPE autorisation	nbr indice n	nbr indice n1
RONCHIN	17999	5,42	3321	0	0	71	3	0	0
RONCQ	12705	10,59	1200	1	1	80	12	0	0
ROUBAIX	96984	13,23	7331	22	35	990	21	8	0
SALLY LEZ LANNOY	1763	4,43	398	0	0	6	1	0	0
SAINGHIN EN MELANTOS	2544	10,48	243	0	0	20	3	0	0
SAINGHIN EN WEPPE	5137	7,71	666	0	0	20	0	1	0
SAINT ANDRE	10113	3,16	3200	10	5	111	3	1	0
SALOME	2929	5,25	558	0	0	11	2	0	0
SANTES	4974	7,57	657	0	0	27	11	0	0
SECLIN	12089	17,42	694	4	4	132	20	1	0
SEQUEHIN	3627	3,93	923	0	1	25	6	2	0
TEMPLEVAUX	3435	4,61	745	0	2	29	5	0	0
TOUFFLERS	3864	2,39	1617	0	0	15	2	0	0
TOURCOING	93540	15,19	6158	16	10	567	13	9	2
TRESSIN	935	1,89	495	0	0	8	2	0	0
VENDEVILLE	1434	2,57	558	0	1	15	1	0	0
VERLINGHEM	2377	10,08	236	0	0	8	2	0	0
VILLENEUVE D'ASCOQ	65042	27,46	2369	1	2	173	17	3	2
WAASBECHE	8552	15,47	553	3	0	41	7	1	0
WARNETON	178	4,17	43	0	0	5	2	0	1
WASQUEHAL	18541	6,86	2703	6	5	120	6	3	0
WATTIGNES	14440	6,31	2288	2	0	31	3	0	0
WATTRELOS	42753	13,44	3181	12	10	174	14	4	6
WAVRIN	7633	13,55	563	0	0	23	4	0	0
WERVICQ SUD	4288	5,09	842	0	0	22	1	0	0
WICRES	306	2,77	110	0	0	0	0	0	0
WILLEMS	2799	5,80	483	1	0	11	1	0	0
LMCU	Population	Superficie (km2)	densité /km2	nbr friches	nbr BASOL	nbr BASIAS	nbr ICPE autorisation	nbr indice n	nbr indice n1
TOTAL	1091438	605,65	1802,09	156	179	6673	409	68	20



Wattrelos - Saint Liévin



Lille - Fives Cail Babcock



Les indicateurs montrent que le stock de friches industrielles et de sites pollués sur la métropole reste très important, malgré les nombreuses actions déjà engagées. Le volume global reste stable concernant les friches car il se reconstitue au grè des mutations industrielles. On recensait en 2007, environ 156 friches pour 390 ha sur le territoire répartis sur 39 communes. L'importance de la problématique conforte la poursuite de la politique de «recyclage» des friches industrielles. Cette dernière est plus que jamais transversale aux compétences et aux politiques portées par l'établissement :

- **«faire la ville intense»** LMCU confirme l'intérêt majeur que peut représenter la reconversion des friches. *«LMCU a acquis un savoir faire reconnu dans le traitement des friches et des sols pollués qu'elle entend renforcer par une meilleure connaissance du tissu industriel et de son évolution pour anticiper son recyclage tout en systématisant la prise en compte des pollutions en amont des projets dans un contexte de plus en plus contraint.»* . La problématique de la pollution des sols est toujours vaguement effleurée comme une contrainte comme une autre, mais n'est jamais présentée comme déterminante dans la définition des projets.
- **«La ville renouvelée II»** réaffirme le sujet des friches industrielles comme un des axes thématiques qui complète la géographie prioritaire «ville renouvelée»
- **«L'Agenda 21 communautaire** vise à concevoir et à aménager la ville durable». *«L'ambition d'un retour de la ville sur elle-même porte en elle le projet d'une ville durable conciliant cohésion sociale, efficacité économique et respect de l'environnement»*. L'un des objectifs de l'agenda 21 communautaire vise, outre une meilleure maîtrise de l'acquisition et de la gestion des sols pollués, la mise en œuvre d'éco-quartiers prioritairement en renouvellement urbain, notamment sur les territoires déqualifiés (friches industrielles et autres terrains pollués). La question de l'état environnemental du site (pollution des sols) doit être systématiquement considérée et intégrée aux démarches d'aménagement, notamment dans la définition du plan masse du projet d'éco quartier.
- **«Le projet communautaire en matière d'habitat»** vise la construction de 30 000 logements à l'horizon du mandat, prioritairement dans le tissu urbain existant. Pour se faire LMCU s'est engagé dans une politique foncière volontariste qui a permis d'identifier plusieurs sites pollués ou en friches comme support de projets de logements. La réalisation de logements sur des friches industrielles polluées a constitué pour la mission un objet de réflexion essentiel, dans la mesure où cette mutation doit s'accompagner de garanties et de conditions, clairement exposées et détaillées visant à ce que les futurs occupants soient assurés de la bonne gestion des risques.
- **«La stratégie foncière économique»** adoptée par le conseil de communauté en 2003 «La politique 1000ha» ambitionne la reconstitution d'une offre foncière économique attractive sur les territoires fragilisés et intègre un programme de réhabilitation de friches industrielles. Ce dernier vise à adresser un signal fort aux habitants des quartiers et aux salariés touchés par les plans sociaux en leur permettant de faire renaître des activités à l'endroit même où elles ont périclitées. Ce dispositif de reconquête reste plus que jamais d'actualité.

L'ÉVALUATION FINANCIÈRE DE L'INVESTISSEMENT DE LILLE METROPOLE DANS LA POLITIQUE FRICHES INDUSTRIELLES

L'évaluation financière de la politique menée par LMCU sur les friches industrielles peut s'illustrer par l'action de l'EPF engagée depuis près de 10 ans sur la métropole. Les 2 premières conventions cadres (1996/2000 et 2000/2006) ont permis la mise en œuvre de 12 opérations, dont l'UNION, PCUK et le peignage Amédée à Wattrelos. **Le bilan financier global des deux précédentes conventions fait apparaître des coûts d'opérations pour l'EPF d'environ 56 millions d'euros** (hors aménagement) dont 28 millions d'euros sur l'UNION et 12 millions d'euros sur PCUK. Pour mener à bien ces opérations, l'EPF a pu mobiliser des moyens financiers complémentaires au travers de l'attribution de subventions Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) et Comité



Interministériel pour l'Aménagement et le Développement du Territoire (CIADT). On évalue à environ 23 millions d'euros les subventions mobilisées sur cette période (soit 40% des coûts). L'ensemble de ces opérations intégrées a fait l'objet de cessions à l'établissement communautaire. **In fine, le coût effectivement supporté par LMCU est de l'ordre de 33 millions d'euros.**

Une nouvelle convention cadre entre l'EPF et LMCU a été signée fin 2007. L'enveloppe allouée à la métropole sur la période 2007/2013 est de 77 millions d'euros. A cette convention s'adossent des dispositifs financiers spécifiques faisant apparaître une part d'autofinancement de l'EPF sur les opérations. Cette convention, si elle vise principalement des secteurs de friches industriels, est complétée par d'autres sites destinés à accueillir des opérations de logements sociaux. Parmi les friches industrielles intégrées au programme cadre 2007/2013, citons les friches La Tossée et Terken sur l'UNION, La Lainière de Roubaix, la friche Saint Liévin à Wattrelos, le site Caddy à Willems...

LMCU est également engagé, depuis plusieurs années, dans une démarche de maîtrise foncière directe d'un certain nombre de sites en friche et a pu par le passé «hériter» de sites contaminés (décharge de Tressin) qui génèrent encore d'importants coûts de gestion. Parmi les friches acquises directement par LMCU, ces dernières années nous pouvons citer : les friches FCB et Amido à Lille, Declercq à Hem, les sites Bouverne, Dewaleyne, Tailleur et Paindavoine à Marquette, Avelghem à Roubaix, les Entrepôts Carlier à Tourcoing, Breuvert, UNEAL et Meganissi à Armentières, 3 Suisse à Croix, SIE à Lys lez Lannoy, Selnor à Lesquin, Socowa à Wattrelos, etc. Plusieurs de ces terrains sont encore aujourd'hui en attente de «dépollution», de démolition ou d'aménagement.

En parallèle, l'établissement a réalisé plusieurs équipements publics communautaires sur des friches industrielles ou des sites pollués (notamment des terrains

de dépôts de boue de dragage) : citons par exemple, l'espace naturel métropolitain sur les sites PCUK, le parc de la Deûle...

Il accompagne et participe également à la reconquête d'anciens sites industriels par la mise en œuvre de compétences «traditionnelles» (réalisation de voirie ou d'ouvrage d'assainissement, désenclavement etc.).



Tourcoing Mouvaux - Secteur du Flocon - Etude d'urbanisme sur 4 friches industrielles - Pierre Bernard Architecte

Au travers de la planification urbaine et de l'aménagement du territoire, LMCU a engagé un nombre très significatif d'études d'urbanisme visant à repérer les potentialités d'un site et les fonctions qu'il peut accueillir, envisager leur traduction dans les documents d'urbanisme, proposer des stratégies foncières ou intéresser le secteur privé. C'est ainsi que **depuis 2003, sous la délégation de Michel Pacaux, 18 friches industrielles ont fait l'objet d'études de faisabilité (601 000 euros dont 479 000 à charge de LMCU suite à la perception de 122 000 euros de subventions) de nombreuses études ont également été engagées au travers de la politique ville renouvelée**, notamment sur le secteur de l'Octroie à Armentières et Houplines, sur le quartier Sainte-Hélène à Saint-André...

Recommandation

1 - Réaliser un diagnostic de l'état du patrimoine communautaire concerné par la thématique des friches industrielles / sites pollués et analyser les conséquences en termes de coût et de responsabilités.

Les Zones d'Aménagement Concerté de l'UNION, Euratechnologie, Arras Europe, aujourd'hui engagées, intègrent toutes une dimension de reconquête / valorisation d'anciennes friches (Vanoutryve, La Tossée, Leblanc Laffont) et une problématique spécifique en matière de pollution de sols (tierce expertise).

Citons également les dispositifs récents d'appels à projet. Ces derniers visent à céder des terrains ou friches industrielles communautaires à des aménageurs privés sur la base d'un appel à candidature (prix, projets urbains...) des démarches de cette nature sont actuellement mises en œuvre sur le secteur Sainte Hélène à Saint-André et sur le site SIE à Lys lez Lannoy, par exemple.

La communauté met en œuvre ou encourage la réhabilitation des friches industrielles et donne, le cas échéant, le coup de pouce qui facilite la sortie d'un projet.

LA MISE EN ŒUVRE PARTAGÉE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

L'EPF intervient auprès des collectivités territoriales pour leur permettre de faire face aux enjeux fonciers, auxquels elles sont confrontées dans la définition, l'engagement et la réalisation de leurs projets d'aménagement.

Historiquement positionné sur la question de la résorption des friches industrielles, l'établissement a vu ses missions évoluer au fur et à mesure de la montée en régime de nouvelles problématiques : renouvellement de la ville sur elle-même, prise en considération des pollutions des sols, redéveloppement de l'offre de logements sociaux, constitution d'une trame verte et bleue sur le territoire de la région, maîtrise de la périurbanisation. La prise en charge auprès des collectivités territoriales des dimensions foncières de ces enjeux, a conduit l'EPF à faire évoluer, année après année, ses compétences, ses modes de faire et renforcer ses moyens tant humains que financiers.

L'EPF a récemment réadapté ses outils d'intervention, afin d'accompagner les projets des collectivités (opérateur foncier, requalification de sites...)

L'EPF n'est ni un aménageur, ni un promoteur, ni un constructeur, mais se positionne comme un maillon, de la chaîne de l'aménagement, spécialisé dans le segment du recyclage foncier. Ainsi l'EPF aide les collectivités en préparant le foncier de leur futur projet d'aménagement, si celui-ci entre dans l'un des trois axes d'intervention suivant :

- Développer l'offre foncière du logement social et du renouvellement urbain. L'EPF accompagne les collectivités territoriales dans la constitution de leur offre de logement social et facilite, par la réutilisation du foncier dégradé, les opérations de renouvellement urbain de toutes natures.
- Anticiper la mutation foncière des sites industriels et accompagner les grands projets économiques d'intérêt régional, voire national. Pour éviter les délocalisations brutales, il peut être utile d'agir en amont de l'apparition des friches industrielles. L'intervention de l'EPF vise alors à accompagner la mutation des sites industriels abandonnés ou reconfigurés (par du portage foncier et/ou des travaux de recyclage).
- Poursuivre le développement des trames vertes et bleues dans le Nord-Pas de Calais. Son objectif est de consolider les sites dits « cœur de nature » et de renforcer le maillage entre ces sites. Cette action est menée en bonne articulation avec les conseils généraux et les parcs naturels.

Recommandation

2 - Etablir le bilan financier de tous les projets concernés par la problématique, en affinant des « postes » ou « surcoûts » spécifiques aux « friches et pollutions ». Mettre en place un dispositif permanent d'évaluation pour identifier et agir de manière ciblée sur les différents postes de dépenses.



Les activités de l'EPF s'exercent dans le cadre d'un plan stratégique appelé Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI). **Le budget opérationnel de l'EPF, pour la mise en œuvre de son Plan Pluriannuel d'investissement en vigueur (2007/2013) est de 327 millions d'euros, dont 77 millions d'euros pour le territoire LMCU. L'EPF est financé par une taxe spéciale d'équipement d'un montant de 8€ (fiscalité locale régionale).**

Les communes s'inscrivent pleinement dans la politique métropolitaine de reconquête des friches industrielles, notamment par le développement de projets de compétences communales : on peut citer le complexe sportif Coubertin à La Madeleine, la médiathèque dans l'ancienne corderie Delobel à Marcq en Baroeul, la Mairie sur une ancienne teinturerie à Frelinghien, la Condition Publique à Roubaix, ...

De même, l'Etat, la région Nord-Pas de Calais et le département du Nord se sont également inscrits, depuis plusieurs années, dans le renouvellement urbain de friches industrielles par la réalisation d'équipements, sur ou dans d'anciens sites industriels. Ainsi des projets emblématiques comme la faculté de droit à Lille Moulin (site Leblanc), les Ballets du Nord ou les archives du Monde du Travail (usine Motte) à Roubaix, constituent d'excellents exemples du partage de l'ambition locale de reconquête des espaces délaissés.

Plus récemment, le secteur privé se positionne comme un acteur important de la reconversion des friches industrielles. Depuis quelques années, le secteur privé (promoteurs, investisseurs économiques) s'est engagé dans des projets de valorisation du patrimoine industriel via le **phénomène des lofts**. En parallèle d'anciennes friches ont été réhabilitées, afin d'accueillir de nouvelles activités économiques ou commerciales. Le premier exemple en la matière à plus de 30 ans : l'Usine (Avenue Motte à Roubaix). Plus récemment, on peut noter l'implantation du magasin Brico Dépôt à Tourcoing, dans une ancienne friche.



Marcq en Baroeul - Ancienne corderie Delobel - Médiathèque municipale



Roubaix - Ancienne minoterie réhabilitée en lofts





2. POLITIQUE ET METHODOLOGIE NATIONALE

«La politique nationale des sites et sols pollués est fondée sur l'usage. On dépollue en fonction de la sensibilité de l'usage projeté. Cette politique pragmatique s'appuie sur la législation des installations classées.»

Laurent Michel, Directeur de la Prévention des Risques chroniques, MEEDDM

En l'absence de législation sur les sols, la politique nationale en matière de sites et sols pollués s'est appuyée sur la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. Il s'agit d'une politique fondée sur l'usage et sur le risque. Elle repose essentiellement sur des circulaires ministérielles qui ont été revisitées en février 2007. La communauté urbaine est amenée à donner un avis, depuis 2005, sur le niveau de remise en état des sols, à l'occasion des dossiers de cessations et de demandes d'ouvertures d'installations classées soumises à autorisation. Cet avis consultatif doit être émis au regard du plan local d'urbanisme. La méthodologie nationale est centrée sur deux concepts principaux : l'examen de la gestion du risque (plus que l'attachement au niveau de pollution intrinsèque) et la gestion en fonction de l'usage des sites. Trois types d'études sont définis : *L'Interprétation de l'Etat des Milieux* ou IEM vise à assurer que l'état des sols, des eaux souterraines ou superficielles, hors site, est compatible avec des usages déjà fixés ; *le plan de gestion* est établi pour s'assurer de la mise en compatibilité de l'état des sols avec les usages constatés et envisagés, il comporte des mesures d'intervention ; *le schéma conceptuel* consiste en un diagnostic précisant les relations entre les pollutions et le milieu, il constitue la base de toute démarche de gestion.

Les techniques de traitement ou de gestion de la pollution sont de plusieurs natures : physico-chimiques, thermiques ou biologiques. Les traitements peuvent se faire hors site et sur site. Les solutions les plus utilisées sont la gestion sur site par confinement et l'évacuation en décharge.

LA POLITIQUE NATIONALE EN MATIÈRE DE SITES ET SOLS POLLUÉS

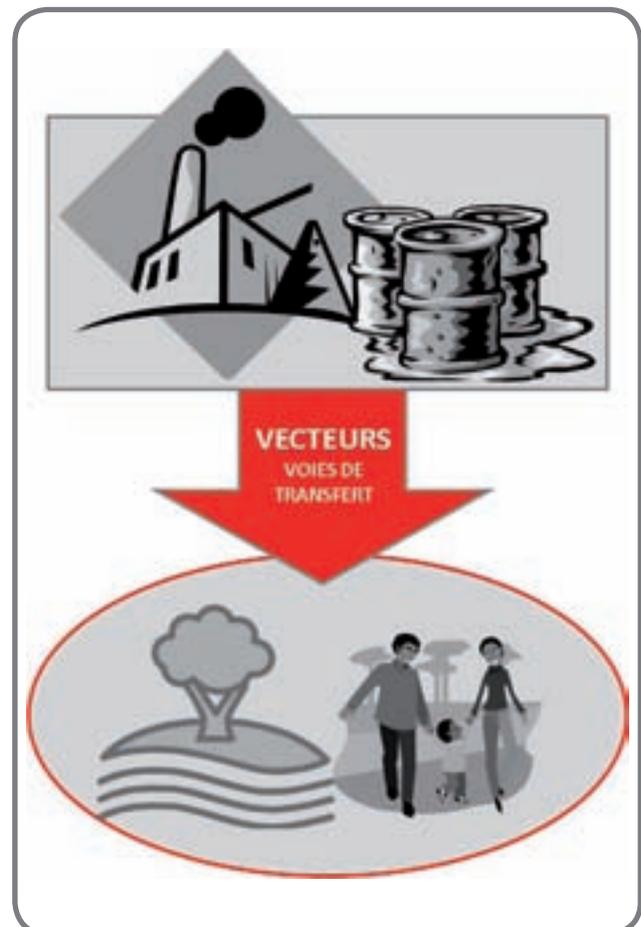
Les friches industrielles et pollutions historiques recouvrent des domaines juridiques différents entre lesquels les liens ne sont pas toujours établis, dans la mesure où il n'y a pas de réglementation spécifique au sol en France (contrairement à d'autres pays comme la Belgique (région flamande), l'Allemagne, les Pays-Bas, ...). Le droit de l'environnement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, de la législation sur les déchets et de la loi sur l'eau comprend des dispositions qui concernent directement ou indirectement les friches industrielles et les sols pollués

En l'absence de législation sur les sols, la politique nationale des sites pollués s'est développée en accompagnement de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. Cette politique s'exprime depuis les années 1990 par voie de circulaires ministérielles. Le caractère particulier des circulaires qui ne sont pas des textes opposables donne à la politique nationale une certaine fragilité qui conduit les acteurs à rechercher dans d'autres droits des points d'accroche permettant de circonscrire leurs responsabilités. Il n'en reste pas moins que ces textes sont les seules références en France, en la matière.

UNE POLITIQUE FONDÉE SUR L'USAGE ET LE RISQUE

Cela signifie que la pollution d'un sol ne doit pas présenter de risques, pour la santé humaine et pour l'environnement, pour l'usage précis qui en est fait. Ce principe peut s'illustrer au travers du triptyque : source (pollution) - vecteur (voie de transfert) - cible (l'homme ou le milieu). Pour qu'il y ait risque, doivent simultanément se retrouver : la source du danger et un milieu permettant son transfert jusqu'à une cible. La cible qu'est l'homme peut être atteinte par contact (avec la terre ou l'eau), par l'inhalation de gaz toxiques, de vapeur, de poussières, par ingestion d'aliments ou d'eau contaminée, par explosions ou incendies provoqués par réaction chimique. L'appréciation du risque est par ailleurs

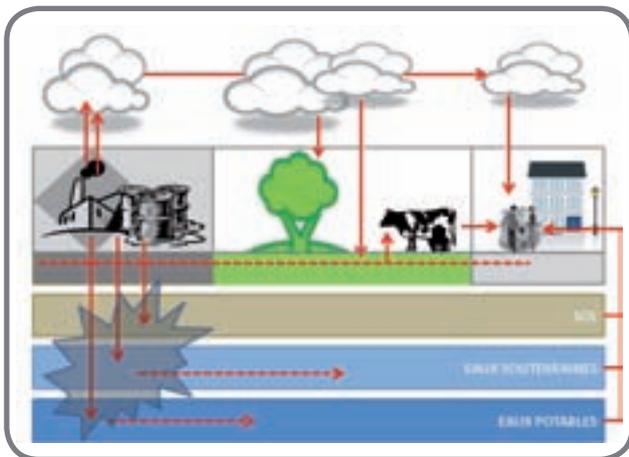
soumise à l'identification de l'usage futur précis du site par rapport aux usagers (adultes, enfants) à la périodicité et à l'intensité de la fréquentation (temps d'exposition aux pollutions). L'eau est un milieu de transfert privilégié et la préservation de sa qualité représente un enjeu environnemental majeur. L'acceptabilité du risque pour une cible donnée peut donc être obtenue en dépolluant le terrain, c'est-à-dire en supprimant la source de la pollution (traitement, évacuation). Cette solution n'est que très rarement mise en œuvre, compte tenu des coûts qu'elle génère. En pratique la gestion du risque s'opère majoritairement par des actions sur les voies de transfert de la pollution : le confinement. Alternative ultime en cas de contamination majeur ne permettant pas d'intervenir sur la source ou les voies de transfert : la suppression de la cible par «sanctuarisation» des sites.



Principe d'appréciation des risques - Le triptyque «Sources - vecteurs - cibles»



La gestion des risques de pollution a pour principe que ce n'est pas tant la présence de polluant dans les sols qui est problématique, mais le fait que cette pollution puisse être mobilisée ou réactivée et ainsi exposer les populations à des risques sanitaires. En fonction de leur pollution résiduelle, les sols peuvent donc accueillir des usages plus ou moins sensibles. Cette politique pragmatique conduit à dépolluer jusqu'à un niveau acceptable de risques pour l'usage envisagé. Il semble ici opportun de rappeler que cette politique présente des limites au nom du principe de précaution : l'implantation d'établissements sensibles est ainsi fortement déconseillée au droit d'anciens sites industriels même décontaminés (crèches, écoles, collèges et lycées circulaire du 8 février 2007). Cette circulaire vise surtout à alerter les collectivités sur le caractère particulier qu'il y a à construire sur d'anciens sites pollués.



Potential de diffusion d'une pollution d'origine industrielle

Une politique qui implique de connaître et de conserver la mémoire d'un site pollué dans le temps et de veiller à l'information des opérateurs et aménageurs pour éviter qu'un site sans impact devienne par la suite de travaux ou d'une nouvelle affectation inappropriée, à risques. Cette information existe principalement via les inventaires BASIAS (base de données des anciens sites industriels et

activités de services) et BASOL (base de données des sites potentiellement pollués appelant une action de l'Etat) mais peut aussi se traduire par des servitudes conventionnelles de droit privé ; des servitudes d'utilité publique ; des actes notariés.

LMCU : INTERLOCUTEUR DE DROIT, SOUS CERTAINES CONDITIONS, DANS LA DETERMINATION DE LA REMISE EN ETAT DES SOLS

Récemment, une réglementation «associe» les collectivités locales en matière d'usage des sols lors des demandes d'autorisation d'exploiter ou de cessation d'activité d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Depuis La loi du 30 juillet 2003 et le décret d'application de 2005, LMCU, organe compétent en matière d'urbanisme de planification, émet un avis sur l'usage et le niveau de remise en état des sols, au moment de la demande d'autorisation d'exploiter et de la cessation d'activité de certaines exploitations. Sur les 8 avis (Station service Tourcoing, THEOLOR Lille, SARBEC Neuville-en-Ferrain, RHODIA Marquette-Lez-Lille Saint-André, Flipo Richir Roubaix, DMS Lomme) émis par la communauté urbaine, 2 ont permis une remise en état pour un usage habitat (Onduclair à Wasquehal) et bureaux (Peignage de la Tossée à Tourcoing) à l'initiative et aux frais de l'exploitant. Il est à noter que les échanges d'information avec la DREAL montrent que le nombre de cessations serait supérieur au nombre de dossiers reçus par la communauté.

UN PROJET DE DIRECTIVE EUROPEENNE SUR LES SOLS

L'Evolution du droit européen pourrait dans un avenir proche introduire une législation tendant à la protection des sols : dans ce texte figure notamment une obligation à la charge des Etats de procéder à l'assainissement des sites contaminés «visant à éliminer, maîtriser, confiner ou réduire les contaminants de manière que le site contaminé, compte tenu de son utilisation effective et de son utilisation

Recommandation

3 - Faire le bilan avec les services de l'Etat de l'application du Décret de 2005, relatif à l'avis émis par LMCU en cas d'ouverture ou de cessation d'activité d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

future autorisée, ne représente plus un risque sérieux pour la santé humaine ou pour l'environnement» (article 13 du projet de directive). Les dispositions figurant dans le projet de directive et concernant les sites industriels sont nourries des différentes pratiques qui existent dans les états membres. Comme ce fût le cas de la directive sur l'eau (transposée tardivement dans le droit français), la future directive «sol» sera probablement longue à se mettre en œuvre et ne sera pas sans poser des difficultés notamment en France, sur l'arbitrage entre le droit de propriété et la réalisation de sondages systématiques sur d'anciens sites souvent privés et la prise en charge financière et technique de ces investigations, ainsi que sur la prise en charge financière de l'assainissement des sites dont le propriétaire est identifié mais récalcitrant (difficulté de la mise en œuvre du principe pollueur-payeur). Globalement, cette directive nécessitera la mise en place d'une organisation adaptée de l'administration et la prise de décisions sur les modes de faire, d'autant plus que l'Union ne prévoit pas d'accompagnement financier des États pour la mise en œuvre de cette directive. Il n'en reste pas moins que ce projet préfigure une avancée importante en faveur de la protection des sols.

**GESTION DES SITES ET SOLS POLLUES EN France
TEXTES DU 8 FEVRIER 2007**

- Note aux Préfets relative aux sites et sols pollués – modalité de gestion et de réaménagement des sites pollués / 3 annexes.
- Circulaire relative aux Installations Classées – Prévention de la pollution des sols. Gestion des sols pollués.
- Circulaire relative à l'implantation sur des sols pollués, d'établissements accueillants des populations sensibles.
- Circulaire BPSPR/2005-371/LO relative à la cessation d'activité d'une installation classée. Chaîne de responsabilité – Défaillance des responsables.
- Circulaire BPSPR/2006-77/LO relative aux Installations classées – Modalité d'application de la procédure de consignation prévue à l'article 514-1 du code de l'environnement.

Gestion des sites et sols pollués : Les textes réglementaires et outils méthodologiques - circulaires du 8 février 2007.

LA METHODOLOGIE NATIONALE VISANT LA GESTION DES SITES POLLUES

Comme indiqué précédemment, pour qu'un site pollué présente un risque pour les populations, il faut impérativement la combinaison simultanée des trois éléments suivants : une source de pollution (un potentiel de danger), des voies de transfert (qui véhiculent le danger) et une cible exposée (l'homme, le milieu). Si cette combinaison n'est pas réalisée, c'est à dire **s'il est établi qu'il n'y a pas possibilité de mise en contact entre la source de pollution et les populations (pas de voies de transfert, pas de population à protéger), alors cette pollution ne présente pas de risques.**

LES PRINCIPES DE LA METHODOLOGIE NATIONALE

Le fil conducteur : source-transfert-cible a amené à décliner la politique nationale autour des principes fondamentaux suivants :

- **PREVENIR LES POLLUTIONS FUTURES** : En tout premier lieu, sur les installations en exploitation, les objectifs sont de préserver l'avenir, c'est à dire de prévenir les pollutions futures. Ainsi, l'ensemble des textes ministériels et l'action menée par l'inspection des installations classées, visent à connaître et maîtriser les émissions de toutes natures sur les installations aujourd'hui en exploitation, ce qui contribue à limiter l'exposition des personnes et la pollution des milieux. Ce sont les arrêtés préfectoraux qui réglementent le fonctionnement des installations classées pour la protection de l'environnement, notamment le rejet dans l'air de certains polluants.
- **METTRE EN SECURITE LES SITES POLLUES** : Pour les cas récemment découverts, il s'agit de mettre en œuvre un ensemble de mesures rapides et de bon sens qui visent la mise en sécurité des sites (clôture, enlèvement des produits au regard des risques d'incendie, d'explosion et de pollution...). Rares sont les cas où cette mise en sécurité nécessite le recours aux procédures d'urgence prévues par le Code de l'Environnement. Il s'agit, des mesures prises par arrêtés préfectoraux, lors de la



cessation d'une activité, par exemple, l'évacuation des déchets industriels du site de la Tossée à Tourcoing.

- **CONNAITRE, SURVEILLER ET MAITRISER LES IMPACTS DE LA POLLUTION** : la politique nationale vise à caractériser et à évaluer l'étendue des pollutions du site et des conséquences potentielles, puis de surveiller leur évolution. Compte tenu des caractéristiques physico-chimiques des sols, les polluants peuvent se dégrader ou se transformer en produits plus ou moins toxiques. Si aucune action ne peut être engagée pour réduire ou résorber la source de pollution, alors, compte tenu des risques potentiels ou avérés, il convient de limiter les expositions des populations et de mettre en œuvre des dispositifs de surveillance (eaux souterraines, usages des sols). Il s'agit des mesures de surveillance de la pollution d'un site pendant ou après la cessation d'activité, par exemple le relevé des piézomètres sur le site FCB à Lille.
- **TRAITER ET REHABILITER LES SITES EN FONCTION DE L'USAGE FUTUR PUIS PERENNISER CET USAGE** : Sur la base du principe de «dépollution» en fonction de l'usage, les objectifs de décontamination seront basés sur les résultats d'une évaluation des risques sanitaires. Le traitement d'une pollution ne signifie pas nécessairement excavation et enlèvement des produits. Des opérations telles que le confinement sur site (complété par des dispositifs de surveillance), les restrictions d'usage, etc... sont souvent tout aussi efficaces en ce qui concerne la prévention du risque et moins coûteuses. Lorsqu'un site a été traité en fonction d'un usage donné, il est nécessaire qu'il ne puisse être ultérieurement affecté à un nouvel usage incompatible avec la pollution résiduelle, sans que les études et travaux nécessaires soient entrepris. Il conviendra d'être vigilant en cas de changement d'usage ultérieur. Il s'agit de prévoir dans les actes notariés des restrictions d'usage comme par exemple l'interdiction d'avoir un jardin potager sur l'opération d'habitat réalisée sur le site ONDUCLAIR à Wasquehal.
- **GARDER LA MÉMOIRE, IMPLIQUER L'ENSEMBLE DES ACTEURS** : conserver la mémoire d'un site pollué c'est veiller à l'information des opérateurs, ou aménageurs pour éviter qu'un site actuellement sans

impact, le devienne par suite de travaux ou d'une nouvelle affectation inappropriée. Par ailleurs, pour que le principe du traitement en fonction de l'usage perdure dans le temps, il faut que la connaissance des risques potentiels soit aussi complète que possible et accessible au plus grand nombre. C'est le rôle des inventaires BASOL et BASIAS. La mission relève que la conservation de la mémoire est un enjeu majeur qui semble difficile à mettre en œuvre en raison de la fragmentation des compétences et des acteurs et de la diversité des outils.

LES OUTILS METHODOLOGIQUES

La méthodologie nationale est exposée dans les circulaires et leurs annexes. Globalement la démarche consiste en un enchaînement d'actions permettant de définir les mesures à prendre pour mettre en compatibilité un sol pollué avec l'usage qui en est fait. Une réforme de la méthodologie a été opérée le 8 février 2007. Elle pérennise la gestion du risque suivant l'usage et fixe des règles de cadrage. Deux nouvelles démarches en matière de prévention de la pollution des sols et de gestion des sols pollués apparaissent. La première, qui concerne **le site**, est le **Plan de Gestion** qui doit être établi pour s'assurer que l'état du site est compatible avec l'usage actuel ou futur. Sur le territoire communautaire, les aménageurs ont pour obligation de réaliser des plans de gestion (par exemple, la zone d'aménagement concertée Porte de valenciennes). D'une manière générale, des plans de gestion sont exigés dès lors que l'état des sols n'est pas compatible avec le projet et que l'ingénierie ad hoc est mobilisée. La seconde se fait **hors site**, c'est **l'Interprétation de l'état des milieux (IEM)** qui vise à s'assurer que l'état des sols, des eaux souterraines ou superficielles, est compatible avec des usages déjà fixés tels que la présence d'un parc, un voisinage résidentiel, une industrie... (une Etude de l'Interprétation de l'Etat des Milieux est en cours sur la Zone d'Aménagement Concertée Arras Europe). Le Plan de Gestion peut également être mis en œuvre sur l'environnement du site en fonction des résultats de l'IEM.

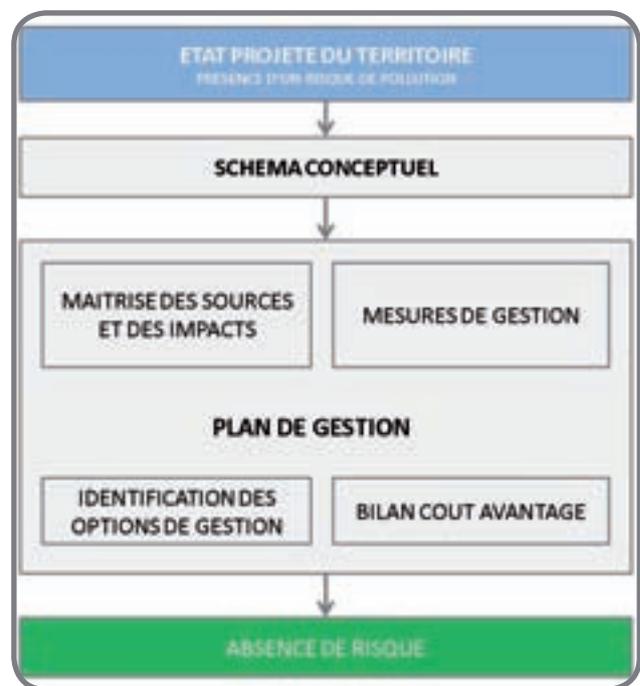
Ces deux démarches ont un point de départ commun : le schéma conceptuel : il s'agit dans un premier temps de réaliser un diagnostic et un bilan factuel de l'état du

milieu ou du site étudié. Cet état des lieux, appelé schéma conceptuel, constitue le fondement sur lequel toute démarche de gestion doit reposer. Le schéma conceptuel doit permettre de préciser les relations entre les sources de pollution, les différents milieux de transfert et les enjeux à protéger de manière à prendre les premières mesures de protection (démarche en cours sur le site FCB).

Le diagnostic d'un site présentant une suspicion de pollution démarre toujours par une visite, une approche historique et documentaire (usages successifs du site, localisation des bâtiments et leurs différentes fonctions). Ces démarches préalables permettent de sérier les substances utilisées lors des différentes périodes d'exploitation, d'identifier les éventuels accidents industriels survenus sur le site et de les localiser. Le diagnostic permet également d'identifier les zones vulnérables et de préciser les secteurs qui feront l'objet d'analyses de sols (sondages au droit d'anciens dépôts d'hydrocarbure, par exemple). En fonction des résultats d'analyses, un diagnostic plus approfondi peut s'avérer nécessaire pour comprendre et mesurer la pollution (identification des polluants, concentration dans les sols...) et sa zone d'impact.

Le plan de gestion est un outil nouveau qui a pour objectif de définir les moyens à mettre en œuvre sur le site pour maîtriser les sources de pollution et les impacts sanitaires du point de vue de l'usage actuel ou futur. Il intervient lorsque la situation nécessite une action et identifie précisément les mesures de gestion à prendre (excavation, traitement, confinement, atténuation naturelle, mesure de construction...). C'est un processus itératif qui croise pollution des sols et aménagement, dans l'hypothèse d'un changement d'usage. Les pollutions avérées détectées sur le site font l'objet d'une **étude quantitative du risque sanitaire** ou d'une **analyse des risques résiduels**. L'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été développée au début des années 1980 par l'Académie

des Sciences des USA. Il s'agit d'une méthode proposée pour éclairer la gestion des risques et visant à fournir une estimation d'un risque pour la santé humaine dans un contexte d'incertitude scientifique, en particulier dans le cadre des expositions chroniques, de faible intensité, aux agents dangereux présents dans l'environnement. Enfin, si nécessaire, des **scénarios de réhabilitation, formulés selon un «bilan coût-avantage»**, seront proposés pour arriver au plan de gestion final du site.



La démarche du Plan de gestion

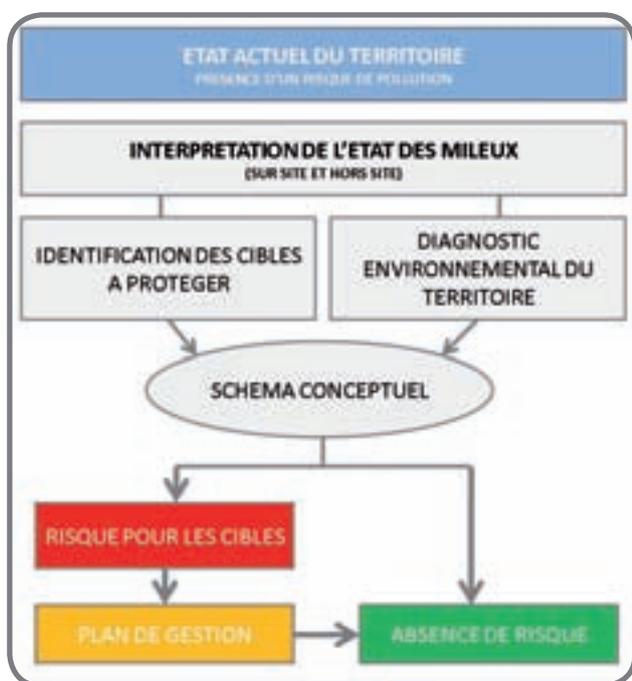
L'Interprétation de l'Etat des Milieux vise à s'assurer que l'état des milieux est compatible avec des usages présents. Elle peut être mise en œuvre pour apprécier les impacts d'une pollution (généralement industrielle) hors site (et sur site) et vise à identifier si l'exposition des populations à ces pollutions est acceptable du point de vue du risque sanitaire.

Recommandation

4 - Rendre compréhensibles, accessibles et transparentes les études de pollution pour chaque projet communautaire.



Selon les cas, le plan de gestion et l'interprétation de l'état des milieux peuvent être mises en œuvre de manière indépendante, simultanée ou successive. En effet la mise en œuvre d'une réhabilitation sur un site pollué peut conduire à découvrir des pollutions au delà des limites du site objet du projet.



la démarche d'Interprétation de l'état des milieux (IEM)

USAGES ET GESTION DES RISQUES SANITAIRES

Evaluation du risque sanitaire : des probabilités basées sur des incertitudes. Le risque sanitaire est évalué au travers d'outils statistiques (évaluation quantitative des risques sanitaires) qui croisent plusieurs facteurs : le type de

polluant, sa dangerosité et les concentrations relevées, le type de population potentiellement exposé à ces pollutions, le temps d'exposition de ces populations et les voies de transfert (contact, inhalation...). Les résultats de ces études s'attachent à préciser les excès de **risques individuels**, c'est à dire si il y a augmentation des probabilités de développer des maladies pour l'individu considéré (nourrisson, enfant, adulte) mais aussi les **risques collectifs** en multipliant la probabilité d'apparition d'effets par l'effectif de population exposée, on parle alors d'impact sanitaire. Enfin, sur certains contaminants, il existe des seuils établis qui permettent de préciser les doses en dessous desquels on ne détecte pas d'effets sanitaires, on parle alors de **ratio de dangers**. La quantification des risques sanitaires dépend de l'avancée des autres sciences (épidémiologie, toxicologie) et de l'existence de valeurs toxicologiques de référence pour l'ensemble des polluants étudiés. Il n'existe que très peu de seuils établis au regard de la multitude des contaminants rencontrés et ces approches ne permettent pas à l'heure actuelle d'évaluer les caractéristiques et effets toxicologiques des interactions entre polluant (cumul des contaminants) phénomène pourtant très largement répandu sur les anciens sites industriels. **Pour être clair, mises à part les rares relations «polluant/effet sur la santé» scientifiquement étudiées, les résultats d'études sanitaires sont à pondérer au regard de la connaissance scientifique actuelle.**

La politique française des sites et sols pollués demeure articulée autour de son principe fondateur : l'usage des sites est le critère qui doit conditionner leur gestion. Cette approche pragmatique vise la maîtrise sur le long terme des impacts sanitaires et environnementaux des sites pollués. Un projet d'aménagement n'est jamais isolé, il prend place dans une ville et doit s'y intégrer. La volonté politique doit être claire et globale et prendre en compte les besoins économiques, sociaux, culturels ou environnementaux à l'échelle du quartier, de la commune ou du territoire.

Recommandation

5 - Intégrer la dimension des sites et sols pollués dans les démarches d'urbanisme et d'aménagement, afin de s'assurer de la compatibilité des terrains avec les usages présents et à venir. Menées très en amont la réflexion et l'analyse de toutes les contraintes faciliteront un aménagement réfléchi (processus itératif).



L'enjeu de la «ville renouvelée» n'est pas seulement urbain, les terrains dégradés, ressources permettant de redynamiser des zones en limitant l'étalement urbain, représentent aussi un risque sanitaire et environnemental réel mais maîtrisable.

En simplifiant à l'extrême, le croisement des différents facteurs permettant d'évaluer la probabilité pour un polluant de générer des effets sanitaires sur les populations aboutit à des conclusions qui impactent directement les usages futurs du site et donc le projet d'aménagement.

On peut avancer que les usages les moins contraignants sur un site contaminé (appelant donc des mesures de dépollution limitées) sont les parkings à l'air libre, les espaces verts. A l'inverse l'usage le plus contraignant serait une maison individuelle avec jardin car le temps d'exposition aux pollutions résiduelles est long, les populations les plus sensibles peuvent être exposées (enfants...), les voies de transferts sont accrues (relation mains/bouche chez l'enfant).

Le renouvellement de la ville sur elle-même doit s'adapter à la situation du territoire. **Ré urbaniser un site pollué n'est pas un acte anodin notamment du point de vue de la santé publique. L'incertitude scientifique a amené l'état à envoyer un signal fort en déconseillant l'implantation d'équipements sensibles au droit d'anciens sites industriels (circulaire de février 2007).**

LES TECHNIQUES DE TRAITEMENT OU DE GESTION DE LA POLLUTION

Ces techniques ont pour objectif de traiter des produits et/ou résidus constituant des sources de pollution et/ou des milieux pollués (sols, eaux, air) pour en supprimer ou en diminuer fortement le caractère polluant de façon à réhabiliter le site, c'est-à-dire le rendre apte à un usage déterminé et restaurer certaines fonctions des milieux.

Pour ce qui est des déchets ou produits éventuellement présents en tant que source(s) de pollution sur un site, leur traitement se fait généralement par enlèvement et transfert dans des installations spécialisées dans

l'élimination des déchets industriels spéciaux ou d'ordures ménagères en fonction de leur toxicité.

Dans la pratique, les traitements peuvent être classés en trois catégories principales : les traitements **physico-chimiques** ; les traitements **thermiques** ; les traitements **biologiques**. Quelle que soit la catégorie, trois variantes de mise en œuvre sont possibles suivants les cas : les traitements **hors site** : les déchets, produits, matériaux, eaux, sols pollués sont enlevés et traités dans une installation extérieure au site (centre de traitement) ; les traitements **sur site** : les déchets, produits, matériaux, eaux, sols pollués sont traités, après excavation, dans une installation présente sur le site ; **les traitements in situ** : le sol, les eaux, l'air pollués sont traités en place sans être excavés ou pompés.

Au regard des contraintes du site et du projet, les opérateurs disposent d'une palette assez large d'alternatives permettant de rendre compatibles les sols avec les usages retenus. La «dépollution globale» d'un site est très rare, on préférera «gérer le risque sanitaire» par d'autres moyens que le traitement pur et simple de la totalité de la pollution. Ce sont généralement le coût économique et les contraintes de temps qui amènent les opérateurs à faire ce choix.

LE TRAITEMENT DE LA POLLUTION : LA DEPOLLUTION

Certaines méthodes permettent de traiter la pollution et de faire en sorte qu'à la fin de l'action, il y ait moins de pollution qu'au début, on parle alors de «dépollution».

- **Le traitement de la pollution** sur site peut être envisagé au travers d'installations industrielles temporaires qui permettent, en fonction des polluants rencontrés, le recours à des techniques comme le lavage des terres, l'injection de liquide ou de gaz qui dissolvent les polluants, l'aspiration ciblée, le «venting», l'extraction électrique (pour les polluants ionisés comme les métaux lourds) ou par chauffage des matériaux contaminés...
- **La dépollution biologique ou par apport de bactéries** est basée sur la capacité de certains êtres vivants à filtrer et accumuler les éléments toxiques dans leur organisme, voire à dégrader des molécules complexes. Ces techniques n'existent que depuis les années 1990. Elles semblent pouvoir résoudre une partie des



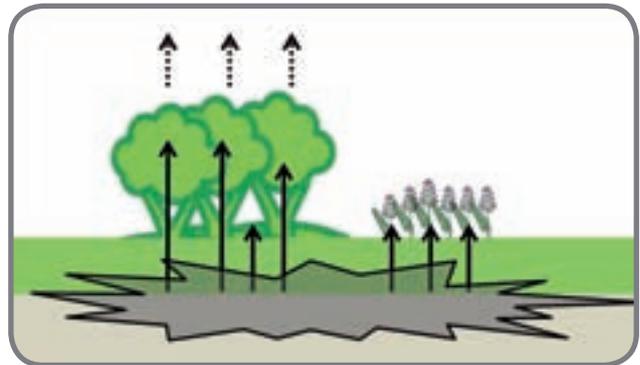
problèmes de coût soulevés par les modes classiques. Cette technique est testée par la société Rhodia sur les terrils de chrome du site PCUK à Wattrelos et donne des résultats très encourageant (injection de mélasse).

- **La dépollution par les plantes ou phytoremédiation** est également possible. De nombreuses plantes sont en effet capables de fixer dans leurs cellules les métaux lourds et autres produits indésirables ; certaines produisent des enzymes qui dégradent ces polluants en des produits moins toxiques ou non-toxiques. L'un des avantages de la phytoremédiation est la possible revalorisation de polluants comme les métaux (technique souhaitée mais peu utilisée sur la métropole car longue et demandant une gestion particulière : les plantes deviennent des déchets).

Les traitements de la pollution par des moyens techniques et mécanisés sont privilégiés aux traitements biologiques ou de phytoremédiation qui sont tout aussi efficaces, mais plus longs et demandant une gestion et une surveillance étalées dans le temps.



Exemple d'un dispositif technique de traitement des terres sur site



Le principe de phytoremédiation

LA GESTION DE LA POLLUTION SUR SITE : LE CONFINEMENT

En fonction des polluants présents et de leur stabilité, il est possible d'envisager des dispositifs visant à « gérer la pollution », en supprimant les voies de transfert entre la pollution et sa cible (pour éviter que l'homme n'entre en contact avec une terre polluée, on recouvre la terre par une épaisseur de matériaux sains). Il est également possible d'aménager une zone de confinement sur le site, destinée à accueillir l'ensemble des terres polluées (on encapsule en un endroit la pollution dans une sorte de « sarcophage étanche »). On estime le coût d'un confinement à environs 10 euros le m³. **Le confinement consiste à laisser sur le site la majeure partie des polluants, à supprimer les voies de transferts et à surveiller le comportement de la pollution**



Exemple d'installation d'une géomembrane de confinement

EVACUER LA POLLUTION : LA MISE EN DÉCHARGE

L'ultime alternative qui concerne généralement les matériaux les plus dangereux ou ceux pour lesquels il n'y a pas l'espace nécessaire sur le site, pour permettre leur confinement, est l'évacuation par son transport en décharge. En ce qui concerne les terres polluées excavées, celles-ci ne peuvent connaître d'autres destinations que la décharge si elles doivent être sorties du site, car elles sont considérées comme des déchets. Cela est dû à l'absence de réglementation permettant le recyclage ou la réutilisation de ces terres. Cela dépend également du résultat du contrôle des terres qui vise à vérifier les concentrations et oriente les matériaux pollués vers l'un des 3 types de décharges existantes : les **décharges de classe I** pour les déchets industriels spéciaux (coût estimé 150€ la tonne hors transport), les **décharges de classe II** pour les résidus urbains et/ou des déchets industriels banals (coût estimé 50€ la tonne hors transport) et les **décharges de classe III** pour les résidus inertes du bâtiment ou des travaux publics par exemple (coût estimé 10€ la tonne hors transport). **Compte tenu des coûts générés, la mise en décharge reste l'exception.**

politique et methodologie nationale







3. **P** LURALITÉ DES ACTEURS ET CHAÎNE DE RESPONSABILITÉ

«Un certain nombre de responsabilités pèse à plusieurs titres sur les élus locaux (Plan Local d'Urbanisme, permis de construire, dangerosité des friches, sols pollués). L'environnement juridique actuel est imparfait et les collectivités sont peu armées pour mener de vastes opérations de reconversion de sites industriels sur sols pollués. Il leur appartient d'en évaluer les risques et de s'entourer des expertises nécessaires».

Vincent Sol, Avocat, Cabinet Winston et Straw

La pluralité des acteurs concernés par la problématique des friches industrielles et pollutions historiques participe à la complexité du sujet. L'Etat, le Préfet à l'échelon local est investi du pouvoir de police des installations classées. La DREAL exerce la mission de police environnementale sous l'autorité du Préfet. Un certain nombre d'Établissements publics sont chargés d'accompagner l'Etat dans la mise en œuvre de ses politiques, par exemple : l'Agence De l'Environnement et de Maîtrise de l'Energie (ADEME) chargée d'actions de protection de l'environnement y compris des sols . Les collectivités locales se préoccupent également de cette thématique : la Région Nord-Pas-de-calais, l'Établissement Public Foncier Nord-Pas de calais , la commune, la communauté urbaine. L'exploitant et le propriétaire non exploitant qui n'est pas débiteur d'obligations de dépollution sont deux acteurs incontournables. Pour être exhaustif, il ne faut pas omettre de citer les professionnels : les bureaux d'études, les entreprises de dépollution/démolition, les investisseurs promoteurs, les sociétés d'économie mixte, les bailleurs sociaux, la recherche, les associations et les habitants.

La mise en relation des acteurs met en évidence la responsabilité première du maire en sa qualité d'autorité compétente pour délivrer les autorisations de construire et au titre de ses pouvoirs de police généraux. L'Etat n'intervient pas sur les friches industrielles et les pollutions historiques hors du champ des installations classées, renvoyant la responsabilité de la gestion de la pollution aux maîtres d'ouvrage et aux collectivités. La communauté urbaine en tant qu'autorité de planification, concédant d'opérations d'aménagement, maître d'ouvrage, propriétaire de friches industrielles est aussi très exposée aux problématiques qui peuvent être posées par les friches dans la chaîne de responsabilité.



LA PLURALITE DES ACTEURS CONCERNES PAR LES SITES POLLUES

La complexité de la matière s'illustre par une pluralité d'acteurs, parmi lesquels la communauté et les communes. Il résulte du principe de «dépollution selon l'usage», des responsabilités partagées entre les différents acteurs de la chaîne de l'aménagement. Les textes ont tissé un filet pour assurer la décontamination et protéger la santé publique dont la solidité repose sur l'implication et la bonne coordination de l'intervention des acteurs.

L'EUROPE

L'union aborde la problématique des friches industrielles dans la thématique environnement. La question est évoquée dans le traité de Rome et plusieurs directives. La mise en œuvre du principe pollueur payeur, qui était déjà présent dans la doctrine communautaire, a fait l'objet de la directive 2004/35/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004, sur la responsabilité environnementale en ce qui concerne la prévention et la réparation des dommages environnementaux ; La politique régionale de l'Union Européenne est fondée sur la solidarité financière : une partie des contributions des États membres au budget communautaire est transférée vers les régions et les catégories sociales les plus défavorisées. La région Nord-Pas-de-Calais et le territoire communautaire bénéficiaire, depuis leur création, des différents programmes européens mis en place dans le cadre de cette politique. Le programme Interreg mais aussi LIFE, URBACT et les fonds FEDER sont mobilisables par les collectivités locales.

L'ETAT : CENTRAL ET DECONCENTRE

L'Etat possède le pouvoir normatif, ainsi que le pouvoir de police. Trois ministères peuvent être intéressés par la question des friches industrielles : le Ministère de l'Ecologie de l'Energie du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM) qui participe à la définition de politiques visant à protéger l'environnement, notamment au regard de l'activité industrielle, le Ministère de l'Economie des finances et de l'industrie participe à l'élaboration de la réglementation visant à réguler les implantations

industrielles à risque, notamment par les régimes d'autorisation et de déclaration ; le Ministère de la santé s'attache à la mise en place de textes portant sur la santé des personnes et les risques sanitaires qui peuvent être engendrés par la pollution, notamment industrielle.

Le Préfet représente localement l'Etat. Il est investi du pouvoir de contrôle et de police dans tous les domaines de compétences de l'Etat. Il est amené à décider de l'implantation d'activités industrielles (quand il s'agit d'activités soumises à autorisation ou déclaration), de l'usage futur et de la remise en état, lors de la cessation d'activité depuis la loi Bachelot de 2003, et arrête les mesures à prendre pour le suivi de l'activité de l'ICPE.

La Direction Régionale de L'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) exerce une mission de police environnementale auprès des établissements industriels. Cette mission de service public, définie par la loi, vise à prévenir et à réduire les dangers et les nuisances liés à ces installations afin de protéger les personnes, l'environnement et la santé publique. La police des installations classées fait figure d'attribution régaliennne qu'il n'est pas prévu actuellement de transférer aux collectivités locales. Cela tient à ce que, d'une manière générale, l'Etat entend conserver la mainmise sur les risques environnementaux. Pour ce qui est du cas particulier des sols contaminés, un enjeu industriel est en cause et l'Etat entend avoir la maîtrise de l'équilibre à ménager entre l'intérêt de l'environnement qui devrait conduire à exiger une dépollution totale et l'intérêt des industriels pour lesquels la dépollution a un coût qui peut remettre en question le devenir de l'exploitation. Pour les sites pollués ne relevant pas du cadre des installations classées, il n'existe pas de police administrative spécifique. Le rôle de l'Etat n'apparaît pas pouvoir aller au-delà des recommandations, sauf à ce qu'un péril imminent et avéré conduise l'autorité préfectorale à devoir se substituer au maire de la commune, compétent en matière de police générale de salubrité.

La Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) intervient sous l'autorité du Préfet. Elle comporte un service santé-environnement qui participe à la conception et à la mise en œuvre des mesures préventives et correctrices ayant pour objet la protection



des populations contre les risques liés aux milieux naturels et modes de vie. La DDASS émet des avis sur des problématiques de sites pollués (dans le cadre de permis de construire, par exemple).

LES ETABLISSEMENTS PUBLICS DE L'ETAT OU SOUS TUTELLE DE L'ETAT

L'Institut National de l'Environnement industriel et des Risques (INERIS) : L'INERIS conjugue toute une variété de compétences scientifiques et techniques contribuant à la maîtrise des risques industriels et à la protection de l'environnement et de la santé.

L'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) : L'ADEME a la charge de **mener des actions pour la protection des sols et la remise en état des sites pollués**. Elles visent à l'évaluation de l'extension de la contamination, des impacts sanitaires et environnementaux et à la prévention de la pollution des sols. Par ailleurs, lorsque l'administration a, en vain, épuisé toutes les voies de droit dont elle dispose pour identifier le débiteur de l'obligation de remise en état, les études et travaux de réhabilitation peuvent être exécutés par l'ADEME sur réquisition de l'Etat (sur les 15 dernières années, l'ADEME est intervenue sur environ 150 sites en France et deux sites sur la métropole dont le site Sander à Haubourdin et Beulque à Roubaix). En élargissant aux friches urbaines polluées son dispositif d'aide à la décision et son soutien technique et financier en matière de sites et sols pollués, l'ADEME veut favoriser les projets de renouvellement urbain et de reconstruction de la ville sur la ville.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM): Le BRGM a pour mission de comprendre les phénomènes géologiques, développer des méthodologies et des techniques nouvelles ; produire et diffuser des données pertinentes et de qualité et mettre à disposition les outils nécessaires aux politiques publiques de gestion du sol, du sous-sol et des ressources, de prévention des risques naturels et des pollutions, d'aménagement du territoire. Le BRGM a été missionné par Décret pour la réalisation de l'inventaire BASIAS (voir glossaire). La communauté urbaine a contribué financièrement à la réalisation de cet inventaire sur l'arrondissement de Lille. Le BRGM peut réaliser également des missions de tierce expertise sur des opérations de dépollution.

L'agence de l'eau : L'Agence de l'Eau Artois-Picardie est l'une des 6 agences créées par la loi sur l'eau de 1964. L'agence de l'eau peut participer financièrement à des projets favorisant l'amélioration de la qualité de l'eau et d'inventaire historique comme BASIAS (voir glossaire) dont elle est l'un des financeurs.

LES COLLECTIVITES LOCALES ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

La Région Nord-Pas de Calais : Elle se préoccupe de la réhabilitation des friches industrielles, en cohérence avec ses actions pour l'urbanisme et le logement, en proposant des aides complémentaires à celles de l'Europe et de l'état. Le phénomène des friches est bien connu de la Région qui a financé de nombreux dispositifs, par exemple, jusqu'en 2006 le pôle de compétences sites et sédiments pollués porté par l'Etablissement Public Foncier. Plusieurs rapports font état de la politique régionale, on citera le rapport du conseil Economique du Nord-Pas de Calais sur la réaffectation des friches du 9 juillet 2004. La reconversion des friches est conditionnée par l'existence d'un projet. La région s'est essentiellement concentrée sur la résorption des grandes friches industrielles régionales par la restauration des paysages au travers du développement de la trame verte, mais aussi du redéveloppement de grands projets économiques : plateforme Delta 3 à proximité de Oignies dans le Pas de Calais. Elle s'est attachée également dans le cadre du Plan Régional Santé Environnement à intervenir sur les problèmes sanitaires, en relation avec l'activité industrielle passée.

L'Etablissement Public Foncier (EPF) : Cet établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial (EPIC) est le « bras armé » de la région pour la résorption des friches industrielles. L'EPF est un outil d'action foncière qui contribue à l'aménagement du territoire régional. Il s'appuie sur le Contrat de Plan Etat-Région et aujourd'hui les contrats de projets. Il assiste et conseille les collectivités dans la définition de leur politique foncière, notamment en ce qui concerne la reconversion d'espaces dégradés. L'EPF a requalifié depuis 1996, plus de 5000 hectares de friches en région, valorisant le cadre de vie des habitants et améliorant l'image des territoires concernés. Aujourd'hui, son action dans le domaine de la requalification est fortement articulée à son intervention foncière, en référence aux différents axes définis dans son Programme



Pluriannuel d'Intervention. Le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais est composé de 32 membres dont 1 représentant de la Communauté Urbaine de Lille (Monsieur Bernard Haesebroeck – Vice Président délégué à la politique foncière). L'action de l'EPF est limitée à l'intervention foncière et aux actions de pré-aménagement (démolition, dépollution, clos couvert...). L'Établissement Public Foncier dispose de 4 sources principales de financement : les subventions, les emprunts, le produit de la vente et de la gestion des biens et la taxe spéciale d'équipement qui est une ressource fiscale spécifique. Actuellement, la taxe spéciale d'équipement, qui est une taxe régionale, représente 8€ par habitant.

La commune intervient au titre de la police des installations classées, de la police générale, du droit de l'urbanisme et des immeubles menaçant ruine.

- La commune au titre de la Police des Installations Classées : les autorisations ICPE sont délivrées par le préfet après avis du conseil municipal. Le maire est destinataire de certaines informations fournies par l'exploitant lors de la déclaration d'ouverture de l'exploitation mais également en cas de *«changements notables des conditions d'exploitation, sur l'état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation»*. Il est consulté sur la levée des garanties financières imposées à l'exploitant après la cessation de l'activité. Il peut demander l'institution d'une servitude d'utilité publique sur les sites d'installations qui présentent un *«danger d'explosion ou d'émanation de produits nocifs, des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines et pour l'environnement»* Il est encore consulté sur le projet d'institution de servitudes.
- La commune au titre des pouvoirs de Police : le maire a une responsabilité en sa qualité d' autorité titulaire du pouvoir de police: *«en cas de pollution des sols, de risque de pollution des sols, ou de l'abandon des déchets, déposés ou insuffisamment traités, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable»*. Le maire est donc compétent, au même titre que le préfet, pour ordonner l'évacuation des déchets ou autres dépôts présents sur un site, (Il résulte de récentes directives européennes que les terres polluées excavées exportées à l'extérieur du site sont des déchets). Le maire a également le pouvoir d'intervenir pour faire cesser une pollution présentant des dangers ou inconvénients graves pour la sécurité ou la salubrité publique, à la seule et unique condition qu'il s'agisse d'un péril imminent.
- La commune au titre du Droit de l'urbanisme : La commune intervient en émettant des avis au titre des procédures d'élaboration, de révision et de modification du PLU, dans lequel il lui appartient de faire connaître, le cas échéant, les éléments d'information relatifs aux sols pollués que n'aurait pas pris en compte la communauté dans le projet. La commune intervient au titre de la délivrance des permis de construire ; *«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations»* (art R111-2 du code de l'urbanisme). Il convient de relever que le fait pour le maire de ne pas s'opposer ou assortir de prescriptions spéciales la délivrance d'une autorisation qui prend insuffisamment en compte la pollution des sols, peut engager la responsabilité de la commune. Enfin, La responsabilité du maire au titre de la délivrance des permis de construire a été rappelée par la circulaire interministérielle du 7 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles (établissements scolaires).
- La commune au titre de la police des immeubles menaçant ruine, en ce qui concerne les friches industrielles dangereuses. La procédure de péril est amorcée par le constat que fait le maire de la situation. Le Code Civil prévoit que le propriétaire d'un bâtiment est civilement responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est provoquée par suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction. Selon l'état de ruine du bâtiment et en l'absence d'intervention du propriétaire, le maire déclenche une procédure de péril ordinaire ou imminent.



LA COMMUNAUTE URBAINE

Notre établissement intervient au titre de la gestion du Plan Local d'Urbanisme, de la réalisation d'opérations d'urbanisme, de la législation sur les installations classées, d'exploitant d'installations classées et de propriétaire de sites pollués

- LMCU au titre de la gestion du PLU, parmi les objectifs que lui assigne l'article L. 121-1 C. urb., doit «déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature» ;
- LMCU au titre de la réalisation d'opérations d'urbanisme, et de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en particulier, doit prendre en compte les données du sol, et notamment la qualité de celui-ci ;
- LMCU au titre de la législation sur les ICPE, la loi Bachelot de 2003 (décret d'application de 2005) a introduit l'exigence de consulter l'autorité compétente en matière de planification sur la remise en état du site, à l'occasion de la demande d'autorisation et de la cessation d'activité. Il est important de noter que l'avis porte sur l'état dans lequel devra être remis le site avec ce que prévoit le document d'urbanisme. En outre, dès lors que l'arrêté préfectoral d'autorisation d'une ICPE prévoit la remise en état au moment de l'autorisation, l'EPCI n'est plus consulté au moment de la cessation. L'avis émis lors de l'ouverture est donc important puisqu'il conditionnera l'usage futur du site au regard de l'avis de la remise en état formulé par LMCU.
- LMCU au titre de l'exploitation d'ICPE est soumis à la législation des installations classées.
- LMCU au titre de l'action foncière : la communauté peut acquérir le cas échéant des terrains pollués à l'occasion de l'exercice de son droit de préemption, par voie d'expropriation pour la réalisation d'une opération d'aménagement, ou à l'amiable. Elle peut également acquérir des sites contaminés issus d'opération de portage foncier de l'EPF.

L'EXPLOITANT

L'exploitant a une responsabilité essentielle, notamment par la remise en état en fin d'exploitation, sous le contrôle de l'Etat. *«Lorsque l'installation est mise à l'arrêt définitif, son exploitant place son site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 ; qu'il permette un usage futur du site déterminé conjointement avec le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et, s'il ne s'agit pas de l'exploitant, le propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation».*

LE PROPRIETAIRE

Le propriétaire non-exploitant n'est pas débiteur d'obligations au titre de la législation des installations classées. La loi du 30 juillet 2003 a levé toute ambiguïté à cet égard. En revanche en cas de vente, le propriétaire d'un terrain qui supporte ou a supporté une installation classée soumise à autorisation a une obligation d'information variable suivant qu'il est ou non également exploitant de l'installation. En cas de violation de cette obligation d'information, l'acheteur peut demander : la résolution de la vente, la restitution d'une partie du prix ou la remise en état du site aux frais du vendeur. En outre, les jurisprudences du Conseil d'Etat et de la Cour de justice des communautés européennes tendent à faire peser sur le propriétaire des obligations au titre de la police des déchets. Par ailleurs, l'ampleur d'une pollution peut constituer un vice caché en ce qu'elle rend l'immeuble impropre à sa destination en créant des risques pour la santé et la sécurité. Le propriétaire d'un site a, sur le plan civil, une responsabilité quant aux dommages que son site pourrait causer à autrui.



LE SECTEUR PRIVE

Les bureaux d'études en environnement : ces structures privées offrent une expertise sur l'ensemble des domaines de l'aménagement. Le secteur public a de plus en plus recours à ces services.

Les entreprises de démolition / dépollution : le coût de la dépollution des sites dépend de la nature de la pollution, de son ampleur, de l'usage futur envisagé et des techniques de dépollution. Le marché de la réhabilitation des sites et sols pollués, en constante croissance, a représenté un chiffre d'affaires de 340 millions d'Euros en 2003 (Chiffre d'affaires de la profession prévisions BIPE). Les entreprises «classiques» de démolition, déconstruction, désamiantage sont également amenées à travailler sur les friches industrielles.

Les investisseurs, promoteurs et aménageurs privés : le secteur privé a toujours été un acteur important dans la restructuration des friches industrielles. Cependant, seules les plus attractives, c'est à dire les moins polluées et les mieux situées étaient concernées par des réhabilitations privées. Le contexte réglementaire fait de la friche une opportunité foncière rentable et très intéressante, qu'il s'agisse d'y mettre de l'activité économique ou de l'habitat. Dans ce contexte, le secteur privé investit sur ce type de terrains allant jusqu'à réaliser le portage foncier et des études de faisabilité. La société EIFFAGE s'est structurée en créant une direction chargée du renouvellement urbain. Le groupe Victoria Lofts a acquis la friche Mossley à Hellemes, afin d'y réaliser une opération de logements dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée privée dite du Parc de la Filature. Il s'est chargé des études et a même achevé la procédure de cessation d'activité à la place de l'exploitant défaillant. Cependant, les risques liés à la pollution sont réels et la démolition en 2005 par le groupe immobilier Bouygues d'une vingtaine de maisons à Amiens sur un terrain où une pollution non envisagée a refait surface est venue rappeler les incertitudes liées à ce type de projets.

Les sociétés d'économie mixte : en France, une société d'économie mixte ou SEM est une société anonyme dont le capital est majoritairement détenu par des collectivités locales et pour partie par des partenaires économiques et financiers privés. Le recours à une SEM garantit à la

collectivité publique actionnaire et cocontractante la prise en compte effective de l'intérêt général avec la souplesse de la société de droit privé. Sur la communauté urbaine, il existe 3 SEM pouvant être concernées par la problématique des friches industrielles / pollutions historiques : la SEM Ville renouvelée, la SEM Euralille et la SEM SORELI.

Les bailleurs sociaux : ils participent à la construction de logements sur d'anciennes friches industrielles après démolition ou requalifient des bâtiments industriels en logements, en accord avec les communes.

QUELQUES ASSOCIATIONS

France Nature Environnement a pour objet de protéger, de conserver et de restaurer les espaces, ressources, milieux et habitats naturels, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres fondamentaux de la biosphère, l'eau, l'air, les sols, les sites et paysages, le cadre de vie dans une perspective de développement durable, de lutter contre les pollutions et nuisances, et d'une manière générale d'agir pour la sauvegarde de ses intérêts dans le domaine de l'environnement, de l'aménagement harmonieux et équilibré du territoire et de l'urbanisme ainsi que de défendre en justice l'ensemble de ses membres et leurs intérêts notamment ceux résultant de l'objet de chaque association fédérée.

Robin des Bois : Association généraliste de protection de l'Homme et de l'environnement

Objet : «Regrouper, tant au plan national qu'international, toutes les personnes physiques ou morales qui désirent par toutes formes d'actions non violentes, participer à la protection de l'environnement et de l'Homme, à la défense des espèces menacées, à la sauvegarde des milieux naturels et à la gestion rationnelle et équitable des ressources naturelles.» - Juin 1985.

L'Environnement Développement Alternatif - E D A est l'une des 101 associations qui composent la Maison de la Nature et de l'Environnement de Lille (MNE). Dès 1987 les concepts développement durable et transversalité sont le fil conducteur de ses actions.



pluralité des acteurs et chaîne de responsabilité

QUELQUES GROUPEMENTS DE RECHERCHES

Création Développement d'Eco-Entreprises - Cd2e
– Loos-En-Gohelle : Opérateur régional d'animation sectorielle dans le domaine des éco-entreprises, cd2e mène trois grandes missions : le soutien à la création et au développement d'éco-entreprises et de compétences R&D en environnement, et la promotion de ces compétences en France et à l'International, la connaissance et la compréhension du secteur (sur les aspects technologiques, commerciaux, stratégiques et réglementaires) pour aider à l'anticipation des grands enjeux du futur, le développement en région Nord-Pas de Calais de filières fortes et structurées, gage des compétences régionales sur ce secteur au niveau national et international.

Pierre, l'INERIS et l'ISSEP ; son objet est de conduire conjointement des projets de recherche dans le domaine des sites et des sédiments pollués, en mettant en synergie les moyens et la complémentarité des compétences de ses membres.

L'Institut national de la recherche agronomique (Inra) est un organisme de recherche scientifique publique finalisée, placé sous la double tutelle du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche et du ministère de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Pêche. Ses recherches concernent les questions liées à l'agriculture, à l'alimentation et à la sécurité des aliments, à l'environnement et à la gestion des territoires, avec une perspective de développement durable.

Le Groupement d'Intérêt Scientifique Sites, Sols et Sédiments Pollués (GIS 3SP) a été constitué en 2007 entre l'Ecole des Mines de Douai, le BRGM, le Centre Terre et

LES HABITANTS ...

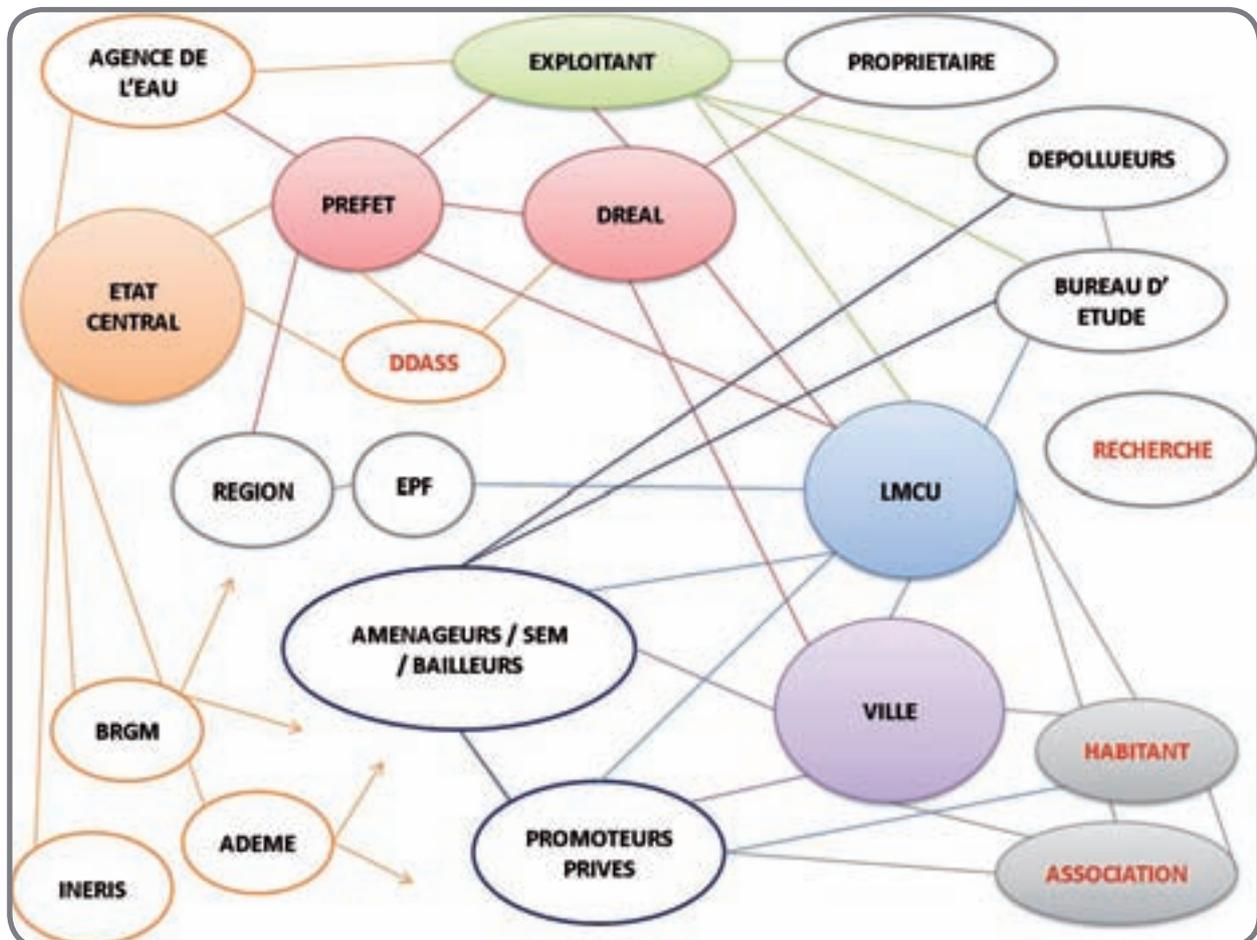


schéma de principe : .Pluralité des acteurs - des liaisons complexes



LA CHAÎNE DE RESPONSABILITÉ - LE MAIRE EN PREMIÈRE LIGNE

De multiples responsabilités pèsent sur les acteurs. Le contexte juridique incertain ne permet pas de déterminer avec précision le contour des responsabilités. Il apparaît cependant que le maire concentre de par ses pouvoirs de police et en tant qu'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de permis de construire la responsabilité du changement d'usage. Cette responsabilité semble être partagée avec d'autres acteurs dont le maître d'ouvrage et la communauté urbaine qui ont contribué à la réalisation du projet.

LES CHAMPS DE RESPONSABILITÉ SONT IMPRÉCIS ET SOUVENT MULTIPLES

Des pollutions résiduelles peuvent demeurer sur des sites où des opérations de construction sont envisagées. Les différents acteurs impliqués dans le processus de réaménagement peuvent, le cas échéant et selon le contexte, voir leur responsabilité engagée, chacun au titre de sa compétence : la communauté urbaine en tant que maître d'ouvrage d'opérations d'aménagement, le maire, au titre de l'urbanisme mais également au titre de ses pouvoirs généraux de police, l'aménageur constructeur en tant que professionnel, l'exploitant et le propriétaire du terrain au regard de leurs obligations légales, et le préfet au titre de la police des installations classées. Les collectivités publiques doivent donc prendre toutes les précautions quant au devenir de ces friches industrielles et autres sites pollués. Plus particulièrement le maire, au titre de l'urbanisme et de sa compétence pour délivrer les autorisations individuelles d'occupation des sols, peut voir sa responsabilité engagée s'il n'a pas assorti l'autorisation de construire de prescriptions spéciales suffisantes. Le code de l'urbanisme prévoit que *«le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de*

l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique». La cour administrative d'appel de Paris, dans une affaire (CAA 27 avril 1999 – Saint-Chéron) a reconnu la responsabilité d'une commune, qui avait délivré une autorisation de lotir sur un ancien site où les requérants subissaient de réels troubles de jouissance ainsi qu'une perte de valeur de leurs biens immobiliers. Le Conseil d'Etat saisi de cette espèce, le 9 mai 2001, a confirmé la responsabilité de la commune en ces termes : *«le maire [...] a commis une faute en accordant cette autorisation sans au moins l'assortir de prescriptions spéciales [...]; cette faute est de nature à engager la responsabilité de la commune»*.

Le ministère de l'environnement, saisi par le préfet du Nord sur la problématique de découverte de sols qualifiés de «pollués», a précisé que la police des installations classées (D.R.E.A.L.) n'a pas vocation, hors de situations spécifiques ou de processus de cessation d'activités, à réglementer les opérations de constructions réalisées sur des sites anciennement industriels. Par cette position, L'Etat exclut de son champ de compétence les friches «historiques», sur laquelle la cessation d'activité a été réalisée, les remblais pollués, les décharges sauvages.... Il y a donc lieu d'être doublement attentif quant à l'instruction des autorisations d'occupation des sols délivrées sur des friches en abandon. Les services instructeurs des autorisations d'urbanisme, ou le maître d'ouvrage, sont donc invités à consulter le site du ministère pour connaître la doctrine relative à la gestion de tels sites et à s'adresser à des bureaux d'études disposant d'un savoir-faire.

Les communes, en tant que responsables de la délivrance des permis de construire devront de ce fait être particulièrement vigilantes sur les aspects environnementaux des opérations d'aménagement en raison des risques éventuels de pollutions et de leur impact sur la santé et l'écologie. Il en est de même

Recommandation

6 - Mettre en place un dispositif d'assistance aux communes concernées par des friches / sols pollués, et se doter des outils et procédures nécessaires pour les aider techniquement à assumer leurs responsabilités.



pour l'établissement public communautaire. Il y a lieu d'intégrer la problématique de la pollution des sols pour tout projet à mener au droit d'anciens sites industriels et de se doter de l'expertise requise. Cet aspect doit être tout particulièrement approfondi quand il s'agit de réhabiliter le site à un usage d'habitat ou à un usage sensible (accueil de maison de retraite, crèche, école, espace médicalisé). Il en résulte que la connaissance du passé des sites est essentielle et que l'articulation entre le processus des études de sols et les procédures d'aménagement est nécessaire. D'une manière générale c'est l'aménageur qui est chargé des études, en matière de sites et sols pollués et de préciser clairement la situation et les mesures prises pour faire face à la problématique sanitaire.

LE JUGE EST DE PLUS EN PLUS SAISI DE QUESTIONS RELATIVES A L'IMPACT SANITAIRE DES SOLS

La cour d'appel de Douai a eu à se prononcer le 17 septembre 2009 sur une modification du zonage du plan d'occupation des sols permettant l'installation d'une aire d'accueil des gens du voyage et sur la légalité du permis de construire délivré pour sa réalisation. Le sol où est prévu cet aménagement est pollué. L'arrêt est rédigé comme suit «*Considérant que pour demander l'annulation de la délibération du 25 septembre 2005 et de l'arrêté de permis de construire du 4 septembre 2006, les requérants se prévalent de la méconnaissance de l'article R. 111-2 précité du code de l'urbanisme, en raison notamment de la pollution existante sur le site et des risques qu'elle peut générer pour la santé des personnes ; considérant qu'il ressort des pièces du dossier, que concernant le risque de pollution du site, le bureau d'études TAUW Environnement a relevé sur le terrain une forte présence de différents déchets toxiques, notamment des PCB, des hydrocarbures totaux et des métaux lourds dont de l'arsenic, à des taux dangereux pour la santé humaine, et a préconisé divers aménagements tels que l'isolement des terres en place par rapport aux terres non polluées, la mise en place d'une géomembrane recouverte de 30 centimètres de terre saine et*

également une servitude visant à interdire tout travaux de terrassement ; qu'en outre, le commissaire-enquêteur a émis un avis défavorable à la révision simplifiée du plan d'occupation des sols de la commune de Louviers pour la création de cette aire d'accueil des gens du voyage sur ledit terrain, notamment en raison également des dangers représentés par la présence de déchets toxiques sur celui-ci ; que toutefois, la communauté d'agglomération Seine Eure, qui a estimé ces aménagements trop coûteux, n'a pas respecté les prescriptions du bureau d'études et a seulement décidé de limiter au maximum les mouvements de sol et de placer les terres polluées, déplacées dans le cadre des travaux, à proximité du site, tout en y interdisant l'accès au public ; que cependant, les aménagements prévus par la communauté paraissent insuffisants au regard de la pollution existant sur le terrain en cause et des dangers que cela représente pour la santé humaine et notamment pour celle des enfants ; que dès lors, le conseil municipal, en classant le terrain en zone constructible afin d'accueillir l'aire d'accueil, et le maire, en délivrant le permis de construire cette aire sur ledit terrain, ont entaché leurs décisions d'une erreur manifeste d'appréciation ; que par suite, la commune de Pinterville est fondée à demander l'annulation de la délibération du conseil municipal et l'annulation du permis de construire».

Cette même cour a jugé le 24 juillet 2009, dans le cadre du dossier d'étude d'impact, soumis à l'enquête publique, relatif à une Déclaration d'Utilité Publique que «*considérant qu'il résulte de l'étude d'impact ayant figuré dans le dossier soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'aménagement de la zone d'aménagement concertée «les jardins de Valmont» est sommaire sur l'état des sols du site ; que si la communauté d'agglomération Valenciennes métropole a fait réaliser une étude détaillée sur les risques pour la santé liés à la pollution des sols par des hydrocarbures et de métaux lourds, dont le contenu satisfait (il s'agissait en l'occurrence d'une étude détaillée des risques) aux prescriptions sus mentionnées, cette étude n'était pas directement accessible au public et*

Recommandation

7 - Disposer d'une veille juridique et adapter nos politiques pour cerner nos responsabilités et ajuster nos procédures



n'était disponible que sur demande expresse ; que dès lors le moyen de ce que l'enquête publique était irrégulière est fondé ;»

La ville de Marseille avait acquis en l'état de friche industrielle un terrain dont il était de notoriété publique qu'il servait, depuis 1945, de déchetterie, dépôt de ferrailles et matériaux industriels divers. Elle destinait ce terrain à la construction de logements HLM. La société d'HLM a fait réaliser une expertise technique qui a révélé la présence de métaux lourds et d'hydrocarbures sur une profondeur de deux mètres incompatible avec l'édification de toute construction. La ville a intenté une action en réduction du prix de vente contre son vendeur initial fondé sur le dol et la garantie des vices cachés. **La cour de cassation le 10 septembre 2008 a rejeté la demande de la commune de Marseille au motif qu'elle avait «acquis le terrain en état de friche industrielle et ne pouvait ignorer qu'il était sérieusement pollué.»**

Il ressort de ces trois décisions de justice que le juge est de plus en plus sollicité sur des questions relatives aux sols pollués et de santé publique. Le juge civil établit une relation entre l'état de «friche industrielle» et la pollution des sols que ne peuvent ignorer les communes. Le juge administratif exerce un contrôle rigoureux de fond et apprécie les décisions de la commune visant à ouvrir à l'urbanisation des zones polluées et la délivrance de permis de construire. Pour ce faire, il se base sur des études de risques sanitaires et vérifie qu'elles ont bien été mises en œuvre au regard des dangers présentés. Il appuie ses décisions sur le fondement juridique de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. En outre, il veille à une information complète du public.

LE CAS DE LA RESPONSABILITE PENALE

La responsabilité pénale des personnes physiques reste engagée en cas de lien direct entre la faute d'imprudence ou de négligence et les dommages générés. Il ressort du code pénal que la faute qualifiée peut résider dans la violation manifestement délibérée d'une obligation particulière de prudence ou de sécurité prévue par la loi ou le règlement; soit une faute caractérisée qui exposait autrui à un risque d'une particulière gravité que les élus ne pouvait ignorer. Ainsi, un maire alerté du danger et ne prenant aucune mesure pour y remédier pourra être condamné sur ce fondement. Les élus sont particulièrement concernés par ce risque sur notre territoire, compte-tenu de la dangerosité que peuvent présenter les friches industrielles. L'interrogation subsiste sur la responsabilité pénale résultant du renouvellement urbain sur sols pollués, dans la mesure où il faut prouver que les pollutions résiduelles sont à l'origine du dommage à autrui et que l'élu ne pouvait ignorer ce risque.







4. S ANTE ET ENVIRONNEMENT

«La prise en compte des problèmes sanitaires de populations exposées indirectement à la pollution est difficile à mettre en œuvre. Pour les territoires concernés, ces mesures apparaissent souvent comme des freins à leur redéveloppement. La négation d'une partie du problème est une manière d'esquiver la réalité. Le scientifique ne peut cautionner le redéveloppement d'un territoire sans que les mesures suffisantes de gestion de la pollution soient prises. Pour avancer, il est important que les scientifiques, les associations et les politiques fassent système pour déployer les moyens nécessaires à la prise en charge globale des difficultés.»

Professeur Jean-Marie Haguenoer, membre du comité de la prévention et de la précaution auprès du cabinet du ministre de l'environnement, Expert pour l'INERIS (Institut national de l'environnement industriel et des risques) et l'AFSET (Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail),

«Une préoccupation récente qui a surgi à l'occasion de crises sanitaires : pollution au plomb autour de fonderies (Métalblanc dans les Ardennes, Métaleurop dans le Nord) cancers et pollution aux dioxines autour de l'incinérateur de Gilly-sur-isère (Savoie), cancers pédiatriques dans une école à Vincennes installée sur une friche industrielle, etc.» Extrait du Bulletin Epidémiologiques Hebdomadaire, 47-48/9 décembre 2008 p.463). La France comble un retard considérable dans le domaine santé environnement et le Nord Pas-de-Calais concentre un certain nombre de difficultés liées à «l'impact de l'environnement sur la santé des habitants» source <http://www.nordpasdecalais.fr>

Les signaux envoyés par l'Etat vont dans le sens de la vigilance et de la précaution. La pratique du renouvellement urbain à grande échelle et plus particulièrement le choix d'y développer des usages sensibles (écoles, habitat, ...) ne doit pas affaiblir la vigilance des collectivités. Le principe de précaution a été adopté en ce qui concerne les établissements sensibles accueillant des enfants, en déconseillant l'implantation de ce type d'établissements sur des anciennes friches industrielles. L'aspect sanitaire apparaît être une préoccupation centrale dans le redéveloppement des anciens secteurs industriels.

UNE PREOCCUPATION RECENTE QUI A SURGI A L'OCCASION DE PLUSIEURS CRISES DE SANTE PUBLIQUE

L'Appel de Paris, déclaration internationale sur les dangers mortels de la pollution a été signée à Paris le 7 mai 2004 par plusieurs dizaines de personnalités scientifiques de renommée mondiale, pour combattre la pollution chimique. Cet appel historique a succédé au Colloque organisé par l'association ARTAC (Association française pour la recherche thérapeutique anti-cancer) présidé par le Professeur Belpomme, sur le thème «Cancer, Environnement et Société». qui s'est tenu à Paris, à l'UNESCO. Il constitue l'illustration de la préoccupation grandissante de la thématique santé-environnement.

A cet égard, il semble acquis que l'industrialisation a eu des effets négatifs sur la santé des habitants de notre région et que ces effets perdurent. *«L'impact de l'environnement sur la santé des habitants du Nord-Pas de Calais est très ancien : cette pression de notre environnement sur la santé remonte à une histoire économique et sociale qui a fortement marqué notre territoire, particulièrement au cours de ces deux derniers siècles. Parmi les éléments les plus marquants, peuvent être cités :*

- *la densité de la population et une urbanisation intensive et extensive entraînant d'importantes pressions sur l'environnement,*
- *l'importance des flux de transports de personnes et de marchandises,*
- *un passé industriel lourd ayant marqué et façonné notre territoire : friches, sites et sols pollués, avec une activité industrielle actuelle qui reste importante,*
- *une imbrication des habitats avec les industries à risque et les voies de transport,*
- *le morcellement du territoire par les réseaux de circulation des biens et des hommes qui menace la biodiversité et les milieux naturels,*

Une situation sanitaire, économique et sociale toujours très défavorable par rapport à la moyenne nationale avec un taux de chômage de trois points au dessus de la moyenne nationale, une mortalité prématurée (avant 65 ans), toutes causes confondues, supérieure à la moyenne nationale de 33,6%». <http://www.nordpasdecals.fr>



Compilation d'articles de presse - L'affaire de l'Ecole de Vincennes construite sur un ancien site industriel «Kodak»

LA FRANCE COMBLE UN RETARD CONSIDERABLE DANS LE DOMAINE SANTE-ENVIRONNEMENT

La problématique de santé publique dans la reconquête des friches industrielles est majeure sur un territoire comme celui de la communauté urbaine, surtout lorsque des projets d'habitat, d'écoles, de services se développent sur des sites qui ont été pollués. Le renouvellement urbain est donc l'occasion s'il est bien mené d'améliorer la qualité de l'environnement et la qualité de vie. Il faut s'assurer que les opérations se déroulent en prenant toutes les mesures nécessaires visant à assurer la sécurité sanitaire des futurs occupants. Cela dit, force est de constater que cela nécessite une attention toute particulière car le domaine santé-environnement n'est abordé que depuis peu de temps dans notre pays. De l'avis du professeur Haguenoer, la France a un retard considérable dans le domaine de la santé – environnement. Ce retard est notamment dû à l'absence d'enseignements sur cette thématique dans les facultés de médecine. Les médecins du travail ont été les premiers à être amenés à exercer sur la question du lien entre la santé et l'environnement, plus précisément l'exposition de l'homme à certaines substances dangereuses. Cependant, si la problématique de l'exposition des salariés de certaines entreprises est bien prise en compte, l'exposition des personnes habitants



aux alentours des entreprises et exposées aux mêmes problématiques ne l'est pas. **La recherche dans le domaine de la santé environnement est récente.** Des études paraissent régulièrement. Elles peuvent remettre en cause favorablement, ou défavorablement de précédentes études, dont les résultats étaient considérés comme acquis. En effet, la connaissance sur la relation dose/effet évolue dans le temps. Or, ce sont ces études auxquelles on se réfère pour quantifier les risques sanitaires.

LE MINISTRE EN CHARGE DE L'ÉCOLOGIE A REDEFINI LA POLITIQUE NATIONALE DES SITES ET SOLS POLLUÉS EN CONCERTATION AVEC LE MINISTRE DE LA SANTÉ

Le ministère de l'écologie a par ailleurs initié dès 2006, en concertation avec le ministère chargé de la santé et l'Institut de Veille Sanitaire (INVS), la révision des outils méthodologiques et de gestion des sites et sols pollués. L'inquiétude des populations face à une situation nouvelle révélant un signal sanitaire peut par ailleurs amener les autorités locales à entreprendre la mise en place d'une surveillance sanitaire autour d'une installation à risques. Le ministère de la santé a demandé à l'institut de veille sanitaire en mars 2007, d'élaborer un guide local d'investigation à l'attention des acteurs en charge des questions santé- environnement. Des circulaires datées du 8 février 2007 sont également venues préciser le nouveau dispositif où des conditions de recours à l'évaluation des risques sanitaires sont explicitées. L'absence de texte réglementaire en France fixant des valeurs de gestion dans les sols (à la différence de l'eau) oblige à une évaluation quantitative des risques dont les résultats sont interprétés avec le dispositif de gestion sanitaire mis en œuvre par les pouvoirs publics. Cette évaluation permet de valider l'adéquation de «la dépollution» au regard des usages choisis ou existant. Il est à noter qu'il n'existe pas de contrôle (hors champs des installations classées) de la qualité de ces évaluations.

LES SIGNAUX ENVOYÉS PAR L'ÉTAT VONT DANS LE SENS DE LA VIGILANCE ET DE LA PRECAUTION

LE PRINCIPE DE PRECAUTION PRECONISE POUR LES ÉTABLISSEMENTS SENSIBLES

La rencontre avec le Directeur de la Prévention des risques chroniques du MEEDDM a confirmé la position de la mission selon laquelle **la pratique du renouvellement urbain à grande échelle et plus particulièrement le choix d'y développer des usages sensibles (habitat, école, ...)** ne doit pas affaiblir la vigilance des collectivités sur les particularités en terme de contamination que peuvent présenter certains sites. De plus, la réalisation d'une crèche ou d'une école sur un tel site n'est pas anodine et il faut se poser la question de la nécessité et des conditions de sa réalisation. Le ministère a demandé au BRGM de faire le recensement de tous les établissements sensibles réalisés sur d'anciens sites industriels, afin de repérer les problèmes et de les résoudre. La liste sera disponible début 2011. Cette initiative répond à une action du Plan National Santé Environnement de 2007. **Par ailleurs, le principe de précaution a été adopté en ce qui concerne les établissements sensibles accueillant des enfants (écoles, crèches, ...).** Une gestion différenciée, basée sur le principe de précaution a été précisée dans la circulaire (santé, écologie, habitat) relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles (écoles, crèches, collège, lycées). Quand il n'est pas possible d'éviter la construction de tels établissements sur les anciens sites industriels, outre la dépollution du site dans les règles de l'art, la circulaire recommande de mettre les moyens appropriés pour couper l'exposition des populations aux pollutions résiduelles provenant des sols. C'est la raison pour laquelle, le Conseil Général a renoncé à réaliser des collèges sur des friches industrielles sur notre territoire (Wattrelos, Saint-André) et que l'application stricte de l'application de la circulaire a été demandée, par la communauté urbaine, notamment en associant la

Recommandation

8 - La mission recommande la tenue d'un débat sur les établissements sensibles (crèches, écoles) intégrés aux opérations d'aménagement sur friches industrielles et sites pollués. (Circulaire du 8 février 2007 qui déconseille ce type d'implantations sur ce type de foncier)



Direction des Affaires Sanitaires et Sociales aux études, dans le cadre de la réalisation d'une crèche dans la friche Mossley de la Zone d'Aménagement Concerté du Parc de la Filature à Hellemmes.

LE GROUPE N°3 DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT A ÉMIS UN CERTAIN NOMBRE DE PRÉCONISATIONS VISANT À MIEUX DÉPOLLUER LES SITES

«Le groupe N°3 du Grenelle de l'environnement a souhaité le renforcement des moyens dévolus, notamment par l'Etat, à la réhabilitation des sites pollués orphelins, en accroissant la réhabilitation complète par rapport au simple confinement, ainsi que le renforcement du principe pollueur-payeur, au travers du mécanisme de garantie financière et d'autres mécanismes. Deux cas méritent une attention particulière : les stations services fermées et les sédiments qui dans le cadre d'une approche par bassin, doivent faire l'objet d'une réglementation claire. Les stations-services fermées sont très nombreuses dans les communes de taille moyenne. Elles devraient faire l'objet d'un plan global de réhabilitation à préciser. **«Des crèches, des écoles sont construites sur d'anciens sites pollués comme ceux-ci sans qu'ils aient été correctement nettoyés !»** (Propos de Mr Alain Grimfeld, Assemblée Nationale 13^{ème} législature – compte-rendu du mardi 18 septembre 2007 Délégation à l'aménagement et au développement du territoire – Audition ouverte à la presse, de Mr Dominique Maraninchi, Président du conseil d'administration de l'Institut national du cancer et président du groupe de travail «instaurer un environnement respectueux de la santé» du Grenelle de l'environnement, et de Mr Alain Grimfeld, chef de service à l'Hôpital Trousseau de Paris et vice-président du groupe de travail)

LA REGION NORD-PAS DE CALAIS S'INVESTIT FORTEMENT AU TRAVERS DE SON PLAN REGIONAL SANTE ENVIRONNEMENT

«Devant la problématique posée, la Région Nord-Pas de Calais a décidé de se mobiliser sur toutes ces questions au travers de son Plan régional santé environnement, et d'organiser son action en quatre axes :

- développer la capacité d'action régionale, des institutions comme des acteurs locaux en matière de santé environnementale,
- améliorer et utiliser les connaissances des risques sanitaires liés à l'environnement pour agir sur les représentations et orienter l'action publique,
- éviter ou limiter les sources de nuisance et les expositions humaines aux nuisances,
- accompagner les personnes et réparer les nuisances de l'environnement sur la santé.» <http://www.nordpasdecalais.fr>



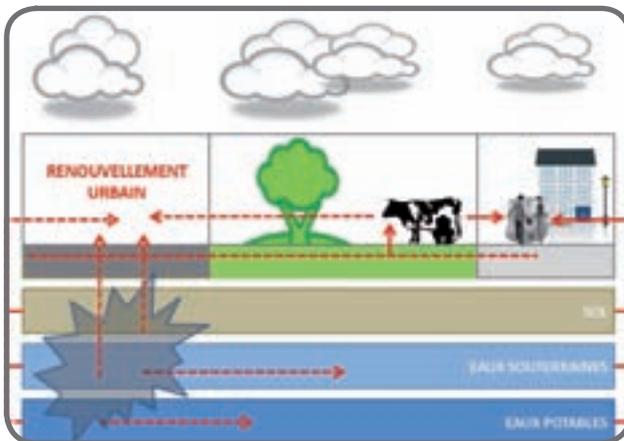
INERIS DRC 08 61078 04608 A MARS 2008 (9/13)

INCERTITUDES,... EVALUATION PRUDENTE ?

Face aux incertitudes, les outils de la modélisation du risque sont conçus de manière a priori prudente, c'est-à-dire tendant à surestimer les risques. Par exemple les données toxicologiques utilisées incorporent des facteurs de sécurité de l'ordre 10, de 100, voire de 3000 par rapport aux données expérimentales dont elles sont issues, selon la fiabilité et la pertinence de ces données environnementales.

Le caractère prudent de l'estimation n'est toutefois pas absolu : il peut être remis en cause par de nouvelles connaissances sur les effets des substances ou sur les phénomènes de transfert. Ainsi, dans les années 1990, on s'est rendu compte qu'un mode important de transfert de vapeur de polluants du sol vers l'air intérieur des bâtiments n'était pas pris en compte dans les modélisations jusque là. Il a alors été rajouté aux modèles, conduisant à des évaluations plus élevées par la suite.

Extrait du rapport Com Risk - INERIS - mars 2008



le renouvellement urbain sur sites pollués : vigilance et précaution





5. EXPERIENCES ETRANGERES

«Des états de l'Union comme l'Allemagne et l'Angleterre disposent de dispositifs juridiques de protection des sols et de recyclage urbain. Ces dispositifs cherchent à fixer réglementairement le nombre d'hectares «urbanisés» consommé par an. Cela passe par le recyclage foncier et la recherche d'une adéquation optimum, en l'usage des sols et leur état et à envisager leur traitement.»

Claudia Olazabal, Chef du secteur Sol à la Direction Générale environnement de la Commission Européenne

Les expériences européennes bien qu'inégales tendent toutes vers une dépollution selon l'usage pour des raisons pragmatiques et financières, compte-tenu du volume de friches et de sites pollués. Ce n'est pas moins de 500.000 anciens sites industriels pollués sur le territoire de l'Union qui seraient à assainir. Des Etats comme l'Allemagne et Les Pays-Bas disposent de dispositifs juridiques de protection des sols et de recyclages urbains encadrés par la loi.

L'exemple de la région flamande en Belgique montre la gestion de la problématique des friches industrielles et de la pollution des sols organisée par décret, posant des normes appliquées et contrôlées par un organisme ad hoc : l'OVAM.

Il reste que les Etats-Unis restent les grands initiateurs en matière de sites et sols pollués, dans la mesure où le dispositif français s'inspire largement de la méthodologie américaine élaborée par l'Agence Américaine de l'Environnement (EPA).

LES ETATS UNIS RESTENT LES PIONNIERS EN MATIERE DE SITES ET SOLS POLLUES ET DE RECYCLAGE DES FRICHES INDUSTRIELLES

Les USA ont été précurseurs dans l'établissement d'une législation concernant la réparation des dégâts environnementaux. Cette législation date de la fin des années 70 et fait suite à l'affaire Love Canal. Love Canal est une banlieue de Niagara Falls dans l'État de New York, qui est devenue célèbre à la fin des années 1970 suite à la découverte de décharges toxiques passées sous silence par les industriels concernés. 21 000 tonnes de produits toxiques ont été découverts à proximité d'une usine chimique. Les habitants ont constaté l'infiltration de produits chimiques dans le sous-sol. Le scandale a été révélé par un journal local en 1976, et le site a été évacué en 1978. Depuis Love Canal est devenue une zone interdite. Le site est actuellement entouré de fils barbelés à 2,4 m de hauteur.

Très vite les Etats Unis ont adopté une politique de remise en état selon l'usage et non de dépollution totale. Les raisons sont économiques mais aussi juridiques car il était difficile de prouver l'état initial d'un site. **Cette politique a été reprise par la France dans les années 90.** Les états américains ont des politiques plus ou moins développées dans le domaine des friches industrielles et sites pollués. Une politique remarquable est menée par les Etats des grands lacs. L'Etat de New York et la Ville ont un vaste programme de réabsorption des friches et de traitement des sols pollués. Il s'agit d'une politique pragmatique favorisant le recyclage des sites en permettant notamment à l'acquéreur de se substituer aux obligations du pollueur et du *propriétaire sachant*, de manière à lui permettre d'intervenir pour la remise en état. La méthodologie nationale française est largement inspirée de la méthodologie américaine élaborée par l'Agence Américaine de l'environnement (EPA). De nombreuses valeurs établies par l'EPA sont d'ailleurs prises en considération par les bureaux d'études français. La recherche menée par les universités américaines sur les sols pollués est importante. Cette notion de sols pollués a d'ailleurs été dépassée pour intégrer le domaine plus vaste des sols urbains.



Etats Unis - exemple de phytoremédiation sur un ancien site industriel



Etats Unis - exemple de panneau d'information relatif à la pollution d'un site



DES EXPERIENCES EUROPEENNES INEGALES QUI TENDENT TOUTES VERS UNE POLITIQUE DE DEPOLLUTION SELON L'USAGE

TOUR D'HORIZON EUROPEEN

Les sols constituent une ressource non renouvelable, de plus en plus rare et limitée. Une grande compétitivité existe entre les modes d'occupation : agricole, urbain, loisirs, économique... Cet espace doit donc être bien géré et recyclé. Les Pays Bas, l'Allemagne et la Grande Bretagne ont engagé des démarches en ce sens. En Allemagne ce sont 130 ha/jour qui sont urbanisés, un objectif juridique est de réduire cet espace à 30 ha/jour, il s'agit d'une politique de protection des sols. Au Royaume Uni, 300 000 logements sont produits chaque année, ces logements doivent être obligatoirement construits pour 60% d'entre eux en renouvellement urbain, cet objectif a été atteint en 2007. Il est aujourd'hui envisagé de passer à 80% de logements en renouvellement urbain. L'Europe favorise également ce recyclage. La directive «énergie renouvelable» prévoit 10% de biocarburants combustibles avec critères de soutenabilité, dont un bonus pour les biocarburants produits sur des sites contaminés. **Des états de l'Union comme l'Allemagne et l'Angleterre disposent de dispositifs juridiques de protection des sols et de recyclage urbain. Ces dispositifs cherchent à fixer réglementairement le nombre d'hectares «urbanisés» consommé par an. Cela passe par l'encadrement, par la loi, des conditions de recyclage foncier et la recherche d'une adéquation optimum, entre l'usage des sols et leur traitement.**

Le Royaume Uni a été précurseur dans l'utilisation des valeurs de déclenchement comme outil d'aide à la décision en matière d'évaluation des risques. Les valeurs de déclenchement sont des valeurs limites au delà desquelles on considère qu'il y a risque. Cette méthode a été reprise par de nombreux pays par la suite autour de constructions méthodologiques d'évaluation de la contamination des sites.

Le Danemark a été le 1^{er} Etat à légiférer en matière de sites et sols pollués (1983). Cependant, bon nombre de pays ont tardé à développer une législation spécifique en la matière. La France a ainsi mis en place son cadre réglementaire par une circulaire en 1993.

Les Régions sont compétentes dans 2/3 des pays européens. Cependant, certains Etats comme l'Allemagne, par exemple, ont décidé de légiférer afin de donner un cadre commun d'intervention aux Länder dans l'objectif d'harmoniser les pratiques.

Si l'ensemble des Etats semble sensibilisé, il existe de réelles différences de prise en compte du problème. Trois groupes se dégagent :

- Les pays du Nord : Pays Bas, Danemark, Suède, Norvège, Finlande, volontaristes ont promu par le passé un traitement adapté à la pluri-fonctionnalité, y compris sur les sites reconvertis par le passé (le gouvernement danois finance la dépollution d'habitats privés construits sur des sites dont la dépollution a été partielle). Cependant, les coûts et les impossibilités techniques ont marqué les limites de cette politique qui glisse progressivement vers la notion d'usage (Pays Bas, Suède, Norvège) ;
- Les pays centraux : France, Belgique, Allemagne, Autriche, Royaume Uni, Irlande, Suisse, pragmatiques se sont axés sur l'usage futur, afin de favoriser le renouvellement urbain et ont réalisé des inventaires pour repérer et quantifier le phénomène. La Suisse dispose d'un cadastre des sols pollués.
- Les pays du Sud : Espagne, Portugal, Italie, Grèce se sont inscrits plus tardivement dans la démarche, car peu concernés (cas de la Grèce) et peu de moyens (Portugal). L'Espagne et l'Italie ont inspiré leur politique des dispositions prises par les pays centraux. L'Italie a adopté une législation sur les sols.

Recommandation

9 - s'inspirer du cadastre des sols pollués Suisse pour la conservation de la mémoire et la cartographie des zones de confinements.

L'EXEMPLE DE LA REGION FLAMANDE EN BELGIQUE

La mission s'est déplacée en Flandres (Malines) pour rencontrer les responsables de l'organisme flamand chargé de la gestion des sites et sols pollués. La Flandre dispose depuis plusieurs années d'un système législatif, de normes et d'un organisme : l'OVAM. Cet organisme est chargé de gérer, d'encadrer et de mener la décontamination et le changement d'usage des sols pollués. Il existe en Flandres un cadastre des sols pollués.

La région flamande est responsable de l'environnement. Une politique des déchets en Flandres est structurée par un décret du 2 juillet 1981, entérinant la création de l'OVAM comme agence gouvernementale. La politique des sols en Flandres prend son essor à partir de 1995 (décret sur l'assainissement du sol du 22 février 1995), **avec pour ambition d'assainir la pollution historique des sols et de prévenir et d'assainir immédiatement les nouvelles pollutions qui seraient générées.** Près de 400 personnes travaillent dans les différents départements de l'agence. L'OVAM veut contribuer à un meilleur environnement et une qualité de vie plus élevée, elle le fait en garantissant une gestion durable des déchets et des matériaux, en évitant la pollution des sols et en réalisant des assainissements d'office (y compris chez les particuliers). Quelques indicateurs financiers pour l'exercice 2009 : 25M€ de fonctionnement et 65 M€ d'investissement avec notamment 33M€ dédiés aux travaux d'assainissement d'office, sous maîtrise d'ouvrage de l'OVAM.

La mission première de l'OVAM concernant les sols pollués vise la connaissance et l'information. L'OVAM dispose d'un **registre d'information sur les terrains (RIT)**. Le RIT comporte les terrains pour lesquels l'OVAM dispose d'une étude de sol, mais aussi les terrains pour lesquels il existe des risques et qui doivent donc être analysés en cas de

cession. L'OVAM est chargé de compléter quotidiennement cette base de données. (Liste / archivage, SIG de tous les sols analysés en Flandres). Par ailleurs, la transmission de cette connaissance s'effectue au travers d'une **attestation de sol**, devenue obligatoire depuis 1996, pour toute personne souhaitant conclure un accord relatif à une cession de terrain. Cette mesure vise la protection maximale des nouveaux propriétaires. L'OVAM délivre son attestation dans le mois de la demande. Si le terrain est repris dans le RIT, ceci est inscrit sur l'attestation ; si ce n'est pas le cas, on parle d'une attestation vierge. Actuellement, l'OVAM reçoit environs 950 demandes par jour. En 2008, l'OVAM établissait un record absolu avec le nombre d'attestations de sol de délivrées : 245 000. **Depuis 12 ans l'OVAM a délivré près 2,5 millions d'attestation de sol.** La plupart des professionnels de l'immobilier (notaires...) utilisent la possibilité d'ouvrir un compte courant auprès de l'OVAM, via le site web. Les attestations sont payantes (30 euros). La production d'attestations de sol donne un aperçu du contenu du registre d'information des sols. La Flandres a engagé une démarche colossale, visant à connaître l'état de ses sols. Depuis 1996, 2 300 000 attestations de sols ont été délivrées, 120 000 parcelles sont inscrites dans le registre d'information des sols, 28 000 études de sols préliminaires ont été évaluées et 3 000 projets d'assainissement ont été approuvés, dont 1 100 sont d'ores et déjà terminés.

L'OVAM est maître d'ouvrage d'études et de travaux dépollution (assainissement des sols). La cession d'un terrain à risque, ou l'arrêt d'une activité à risque, exige une étude d'orientation du sol. Au total, près de 4% du territoire flamand (54 000 ha) a fait l'objet d'analyses de sol. 65% des surfaces dédiées à l'industrie (36 000 ha sur 56 000 ha) ont été investiguées. L'OVAM interviendra d'office, si la personne soumise à l'assainissement ne remplit pas, ou pas suffisamment ses obligations, ou si elle en est dispensée. L'OVAM délivre une attestation de conformité, pour valider le projet d'assainissement proposé, ce document procure les autorisations nécessaires pour engager les travaux. Par la suite, et éventuellement après contrôle, l'OVAM délivre une déclaration finale. Le nombre de dossiers d'assainissement est en constante évolution. Les montants totaux estimés pour les travaux à réaliser oscillent aux alentours de 1.15 milliard d'euros. L'OVAM a entamé un projet stratégique, voulant développer des concepts pour gérer la pollution des sols, un terrain perd en effet sa multifonctionnalité par pollution.



Logo de l'OVAM - société publique des déchets de la région flamande



Le projet comprend notamment l'établissement d'un inventaire des secteurs sensibles du terrain concerné depuis l'angle classique du risque (santé humaine et milieu), mais également sous l'angle économique professionnel et social. L'assainissement des sols et le redéveloppement des terrains vont de plus en plus souvent de pair et les projets de zones résidentielles obtiennent une place éminente dans la politique. L'OVAM a renforcé la collaboration, l'innovation et la durabilité lors de la réalisation d'assainissements d'office. L'agence gère actuellement 950 engagements unilatéraux d'assainissement de sol, intégrant une «sûreté financière» pour un montant proche de 530 M€.

Les méthodes d'assainissement du sol appliquées sont très diverses et peuvent être classées en 3 sous ensembles : 60% d'assainissement ex situ (traitement dans des centres spécialisés), 10% d'isolation (confinement) et 30% d'assainissement in situ (extraction de la vapeur du sol, barbotage, bio ventilation, parois réactives, atténuation naturelle...). Dans le cadre du plan d'action Cadmium Flandres, l'OVAM a réalisé des travaux d'assainissement de sol chez les particuliers (enlèvement de cendres de zinc sur 106 parcelles). Par ailleurs, 2 500 tonnes de cendres de zinc ont été enlevées sur 5 terrains d'école. Ces matériaux, combinés au ciment peuvent être recyclés dans les fondations de routes asphaltées. En 2008, 380 familles ont été exemptées de l'obligation d'effectuer une étude de sol lors de la vente de leur terrain. Cela était possible car l'OVAM et les communes avaient commencé les études de sols dans les quartiers concernés. L'OVAM a récemment conclu un accord de coopération avec la ville de Lier, pour l'approche des 29 anciennes décharges habitées et non habitées pour engager des études sols sur environ 300 parcelles. **L'OVAM dispose d'un large champ de compétence, qui permet de traiter les sols pollués, y compris sur terrains privés.**

L'OVAM offre la possibilité aux entreprises et autres personnes soumises à l'assainissement, de conclure des accords spécifiques par secteur d'activité et de mutualiser les fonds nécessaires à la dépollution. Cela offre l'avantage de répartir les travaux d'assainissement et donc également les frais (secteur bancaire, usine à gaz de Lijn : société publique des transports de la région flamande...). Le gouvernement flamand a récemment reconnu l'ASBL Vlabotex comme organisation d'assainissement du sol, pour le secteur du pressing. Sa mission est de prévenir les pollutions de sol, gérer la pollution existante et encourager l'étude de méthodes de dépollution innovantes. Les pouvoirs publics flamands soutiennent financièrement Vlabotex, avec une subvention annuelle sur 30 ans. Le montant de celle-ci est égal aux contributions forfaitaires des demandeurs au cours de l'année concernée. Cette approche repose sur la solidarité au sein du secteur du «pressing» et offre la possibilité de la répartition des frais sur une longue période. Si la pollution est apparue avant le décret de 1995, Vlabotex effectuera l'assainissement et l'exploitant paiera annuellement pendant 30 ans un montant forfaitaire. En cas de pollution après cette date, les charges de l'assainissement sont totalement à la charge du demandeur (300 dossiers au total). Le fonds d'assainissement du sol, pour les stations services (BOFAS). Une taxe sur les carburants (50% pour le secteur pétrolier et 0.003€/l pour les automobilistes) permet la constitution d'un fonds, dédié à l'assainissement des stations services pour l'ensemble de la Belgique.



Logo de l'organisation VLABOTEX, organisme d'assainissement des sols pour le secteur du pressing

L'OVAM poursuit ses efforts concernant la réhabilitation des sites désaffectés notamment au travers d'une politique d'assainissement d'office. Des accords de coopération environnementale financent les villes pour certains projets locaux. La réalisation d'office permet à l'OVAM de jouer un rôle directeur dans les dossiers de sites désaffectés bien déterminés. L'agence doit parfois fournir des efforts supplémentaires, pour traiter rapidement les dossiers d'assainissement. Il s'agit souvent de pollutions complexes, où l'on ne peut pas immédiatement distinguer où se situe l'origine de la pollution et qui en est débiteur. Les études d'inventaire fournissent souvent la réponse. Les grandes, et anciennes décharges, avec plusieurs propriétaires sont également suivies par l'OVAM (y compris les décharges de boues de dragage). Il arrive parfois que l'OVAM intervienne d'office, car la personne soumise à l'assainissement est exemptée ou défailante. En 2008, il y a eu environ 80 dossiers de ce type. Les expériences du passé ont fourni à l'OVAM de nouvelles notions et ont conduit à une approche alternative des assainissements d'office. Un assainissement intégré au projet est durable dans le temps. L'OVAM vérifie à un stade précoce (étude de faisabilité) dans quelles mesures les actions d'assainissement s'adaptent à la revalorisation, il est donc aussi question d'harmoniser les actions, afin de parvenir à un résultat optimal. L'OVAM développe des modes de partenariats volontaristes et innovants, avec le secteur privé pour réduire au maximum les dispositifs d'assainissement d'office.

En 2008, l'OVAM a organisé une évaluation qui vise à tester les connaissances des experts, 64 personnes ont obtenu une évaluation positive. L'expert en assainissement de sol reconnu, doit rédiger un manuel qualité sur la base des directives OVAM. L'OVAM peut contrôler les activités de l'expert reconnu, via des campagnes de suivi de compétences : études de sols, déplacements de matériaux, sinistres, forages, moyens de protection individuels, évaluation du matériel... . Chaque expert suivi, reçoit un rapport de l'OVAM, qui peut le cas échéant, apporter son soutien en cas de nécessité. Selon le décret relatif au sol, un expert en assainissement du sol reconnu doit exécuter, ou surveiller la réalisation de toutes les études du sol et de tous les projets d'assainissement du sol ainsi que de leur suivi.

La mission a pu se rendre sur un chantier de dépollution mené par l'OVAM. L'assainissement du site de Carcoke, à Zeebrugge a été engagé via l'entreprise américaine DEME, pour un montant de 20M€. L'OVAM a utilisé pour la première fois des techniques d'études sismiques et géo électriques innovantes, ainsi que le procédé de désorption thermique in situ. 200 000 tonnes de terrains pollués ont été assainis. L'OVAM a organisé son chantier pour minimiser le transport et recycler les matériaux en boucle fermée. 100 000 tonnes de matériaux pourront ainsi être réutilisés après nettoyage, comme gravats sur le site, ou comme pierre réfractaire hors du site. L'OVAM mène des actions de traitement complexe de pollution sur le long terme, pour favoriser le recyclage foncier du territoire flamand.

La question des friches, des pollutions est en effet un sujet sur lesquels nos partenaires flamand et wallon sont, comme nous confrontés. Ainsi l'objectif de l'Eurométropole d'intensifier les liens entre les différentes agglomérations, notamment dans le domaine de l'aménagement du territoire et du développement durable pourrait trouver, dans la problématique du traitement des friches et des pollutions historiques, un champs d'investigation commun

expériences étrangères



OVAM - Zeebrugge - dépollution in situ du site de Carcoke - usine de traitement thermique des terres contaminées





2. idées forces issues des travaux





LES FRICHES INDUSTRIELLES ET LES POLLUTIONS HISTORIQUES A L'AUBE DU PROJET DE LOI GRENELLE 2 ET SOUS L'ANGLE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

«Les friches industrielles n'ont pas été abordées dans le cadre du Grenelle de l'environnement. Cela aurait pu être un sujet de travail»

Marie-Christine Blandin, sénatrice du Nord

A L'AUBE DU PROJET DE LOI GRENELLE 2

Bien que le Grenelle ne traite pas directement des friches industrielles, il prend en compte la question de la pollution des sols, notamment des pollutions historiques. Le projet de loi Grenelle II pose le renouvellement urbain sur le même plan que le développement urbain et rural. La loi Grenelle et la perspective de la loi Grenelle 2 ainsi que les textes pris dans la continuité des débats du Grenelle de l'environnement préfigurent l'établissement d'une liaison entre des thèmes jusqu'alors très indépendants : la santé, l'environnement, et l'urbanisme, au titre du développement durable, mais aussi abordés sous l'angle du risque. Ainsi, l'institut national de veille sanitaire a établi récemment un programme dédié aux sols pollués, dans la mesure où «sols pollués et santé» constituent aujourd'hui «une préoccupation de santé publique». Le mot «santé» est cité 44 fois dans le projet de loi Grenelle tel qu'il a été adopté par le Sénat et transmis à l'assemblée nationale le 9 octobre 2009. Ce texte tel qu'il est rédigé à cette date place le renouvellement urbain au même plan que le développement urbain et rural. *L'article 6 2^{ème} alinéa «les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans les respects des objectifs du développement durable : l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et le développement rural »*

Le projet de loi Grenelle II prévoit que les risques de pollution des sols soient pris en compte dans les documents d'urbanisme. La politique menée par la communauté urbaine et exprimée dans le schéma directeur se trouve confortée. Le chapitre 3 du projet de loi intitulé dispositions « relatives aux déchets» institue un article 75 qui traite des sols pollués. «L'Etat rend publiques les informations dont il dispose sur les risques de pollution des sols. Ces informations sont prises en compte dans les documents d'urbanisme lors de leur élaboration». Un lien est donc prévu entre document de planification et pollution des sols. L'indice «n» informant de la pollution des sols existant dans le PLU communautaire montre que l'établissement est précurseur sur cette problématique.

Un renforcement de la protection de l'acquéreur est envisagé en cas de découverte de pollution. Ce même article comporte des dispositions visant à renforcer l'information de l'acquéreur. A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat (...). Cette disposition va dans le sens d'une responsabilisation des vendeurs et de protection des acquéreurs, indépendamment de la garantie des vices cachés.



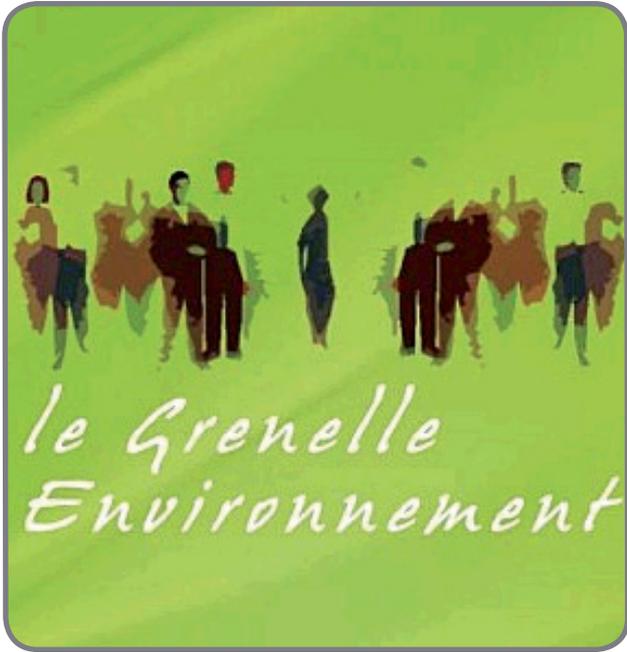
Les études d'impact devront intégrer les aspects environnementaux et de santé humaine. Le chapitre consacré à la réforme des études d'impact concerne «les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés, qui par leur nature, leurs dimensions, leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact». Il est important de noter que l'approche est modifiée et la référence à la santé humaine nouvelle, l'article du code de l'environnement a été réécrit en conséquence. «le contenu de l'étude d'impact qui comprend (...) une analyse de l'état initial de la zone susceptible d'être affectée et de son environnement, l'étude des effets du projet sur l'environnement ou la santé, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus, les mesures proportionnées envisagées pour éviter, réduire et, lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement ou la santé ainsi qu'une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets sur l'environnement». Cette disposition est importante dans la mesure où l'Etat des lieux doit s'accompagner d'une présentation des mesures envisagées. Le projet de loi Grenelle prévoit l'institution d'un certain nombre de dispositions tournées vers le renforcement de la protection de la santé et de l'environnement. Le respect de ces dispositions nécessitera un accroissement de la rigueur, une amélioration de la connaissance et de sa diffusion, un renforcement des études d'impact.

SOUS L'ANGLE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Un des objectifs de la reconquête des friches industrielles est de permettre à un territoire et ses habitants de recouvrer des potentialités de redéveloppement pour le présent et pour le futur. Empreinte du développement durable, ces dispositions visent à resituer la place de l'environnement et à réfléchir sur la manière d'envisager nos aménagements. La communauté urbaine au travers de sa politique de développement durable a fait un certain nombre de choix dont celui du renouvellement urbain. L'économiste Bertrand Zuideau entendu par la mission a exposé l'enjeu pour des territoires comme les nôtres de passer «d'un territoire industriel non durable, dans la mesure où il rend plus difficile un redéveloppement, à un territoire plus durable» où nos contemporains vivront mieux et où nos successeurs auront moins de difficultés que nous en avons à se recréer un avenir. C'est sans doute l'un des objectifs du recyclage des friches qu'il ne faut pas perdre de vue. **La manière dont on intervient sur les friches et les sols pollués aujourd'hui sera décisive pour l'avenir, en terme environnemental (qualité de l'eau, des sols, de biodiversité) ; en terme économique (création de richesse et d'emploi, promotion du territoire, ...) en terme social (amélioration de la qualité de vie des habitants, réduction de l'exposition aux pollutions).**

La communauté doit redonner du souffle à la politique des friches industrielles pour lui permettre de répondre aux défis sociaux, économiques et environnementaux de son territoire. Le contexte et les enjeux ont montré que c'était là un grand défi auquel faisait face notre métropole. La pression sur les friches est telle que de nombreux projets qu'on n'osait même pas imaginer encore récemment deviennent aujourd'hui possible. La Communauté urbaine y est pour beaucoup. Elle est à une période charnière qui nécessite la remise en perspective de ses modes de faire, pour redonner du souffle à sa politique des friches industrielles.

Les travaux menés dans le cadre de cette mission politique ont permis d'isoler des grands thèmes sur lesquels il nous semble important de porter l'attention.



Le Grenelle de L'environnement





I. CONNAITRE ET ANTICIPER

«Les friches industrielles, un handicap... si on ne s'en occupe pas. Une connaissance fine des secteurs de friches «hors marché» et de leurs potentiels de mutation est nécessaire pour conforter, accélérer et optimiser le redéveloppement de la ville sur elle-même».

Marc Kaszynski, Directeur de l'Etablissement Public Nord-Pas de Calais.

La consolidation de la connaissance des friches industrielles et des pollutions est nécessaire pour anticiper le renouvellement urbain durable du territoire. Si de nombreuses bases de données existent, elles sont développées sous différents angles et par différents acteurs et de fait, ne communiquent pas entre elles. Une mise à jour, un recellement et une harmonisation des données disponibles est indispensable pour disposer d'une connaissance exhaustive, quantitative, actualisée et aisément consultable des friches industrielles et des sites et sols pollués. Cette connaissance doit s'élargir au tissu industriel en activité, aux sols et au patrimoine industriel et se construire avec l'ensemble des acteurs concernés (Communes, Etat, chambres consulaires, ...). Seule, cette connaissance peut permettre à LMCU de dépasser l'approche au cas par cas onéreuse pour évoluer vers l'anticipation pour une meilleure maîtrise des projets, intégrant une approche durable et soucieuse du patrimoine.

Le devenir des sites doit être étudié. Les études de faisabilité pluridisciplinaires sont à systématiser, pour adapter le niveau de réponse aux enjeux urbains et à l'échelle des sites.



MIEUX CONNAITRE, HARMONISER, METTRE A JOUR ET LOCALISER

La connaissance, son articulation et sa retranscription dans les documents de planification constituent l'un des enjeux majeurs de la bonne prise en compte des contraintes (notamment environnementales) liées au tissu industriel dans l'aménagement du territoire. L'évolution des problématiques qui découlent de l'activité industrielle, des friches industrielles et pollutions historiques conduisent à prolonger et amplifier la connaissance. Il existe sur le territoire de nombreux inventaires disponibles concernant les anciens sites industriels, les sites « pollués », les friches industrielles, les installations classées en fonctionnement etc.... Ainsi, la base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) est développée depuis 1994 par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) avec pour but d'identifier les sites qui ont été occupés par des activités de type industriel. Le recensement est effectué au travers du dépouillement des archives des installations classées. Cette base de données, ne préjuge pas de la pollution avérée d'un site mais indique le caractère potentiellement pollué d'un terrain au regard de son histoire. BASIAS est accessible librement sur Internet : <http://basias.brgm.fr>.

Avec la base BASOL (<http://basol.environnement.gouv.fr>), le ministère de l'Écologie et du Développement Durable met à disposition la liste des sites pollués ayant fait l'objet d'une action de l'Etat. Cette base est le prolongement des importantes actions de recensement entamées au début des années 1990. Dans ce cadre, de nombreux diagnostics ont été réalisés pour connaître les problèmes posés par ces sites. Ils ont été suivis de mesures, de gestion des risques selon l'usage. La plupart de ces diagnostics ont disparus (archives détruites accidentellement) ou sont difficilement exploitables. De son côté, LMCU a engagé depuis 1996, quatre inventaires spécifiques visant à identifier les friches industrielles métropolitaines. Ces recensements, qui témoignent de l'intérêt porté par LMCU pour ce gisement foncier particulier, ont été réalisés sur la base de la déclaration des communes.

ETAT DES LIEUX DE LA CONNAISSANCE SUR LE TERRITOIRE COMUNAUTAIRE

- **Base des Anciens Sites Industriels et Activité de Services (BASIAS) : 6673 sites**
- **Base de données nationale sur les sites et sols pollués (BASOL) : 179 sites**
- **Base de données communautaire des friches industrielles : 156 sites**

Le volume colossal de sites référencés et les finalités différentes de chacune des bases de données ne permettent pas de disposer d'une information globale, claire et lisible des choses. Ainsi ces inventaires publics, pour la plupart incomplets, imprécis et non mis à jour, sont engagés par différents maîtres d'ouvrage (ETAT, BRGM, LMCU...) selon des modalités qui ne permettent pas à l'heure actuelle de les harmoniser. Enfin, elles sont généralement inconnues des acteurs de l'aménagement alors même que leur contenu est indispensable à l'engagement serein des opérations. Par ailleurs, il n'y a pas à ce jour de référentiel lié à la connaissance pédologique des sols et sous-sols et aucun référencement métropolitain du patrimoine industriel à conserver. En parallèle, il existe une base de données référençant les installations classées en fonctionnement (uniquement les Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation) qui n'est à ce jour pas exploitée par l'établissement.

«La connaissance des friches et sites pollués d'un territoire est indispensable pour planifier leur renouvellement. Fort de ce constat, il semble indispensable pour LMCU de renforcer sa stratégie en la matière.» Dominique Baert, maire de Wattrelos.

CONNAITRE LES SOLS METROPOLITAINS.

Il apparaîtrait utile d'élaborer une stratégie de connaissance scientifique des sols métropolitains. Cette stratégie située davantage à un niveau pédologique



permettrait d'anticiper l'attention grandissante qui sera portée au sol en général, comme ce fût le cas pour l'eau et l'air et d'en faire le lien avec la planification. Comme le rappelait Francis Melliez, géologue, professeur à l'Université de Lille : *«notre région est très marquée par l'eau qui compte-tenu de ses caractéristiques géologiques est absorbée lentement par le sol. Fondamentalement, en l'absence de l'intervention de l'homme, notre région serait couverte de zones humides et comparable à la Camargue. Cette question est évidemment importante en urbanisme.»* Le sous-sol régional est localement marqué par une exploitation importante : mines et carrières, et par des pollutions historiques qui ont notamment fragilisé la ressource en eau. Par ailleurs, une bonne connaissance de l'état des sous-sols est essentielle pour les aménageurs et les collectivités et cela indépendamment de la pollution. Contrairement à ce que l'on pourrait croire, la connaissance des sous-sols est générale et relativement limitée à l'heure actuelle. Si Monsieur Mossman (Directeur régional du Bureau de Recherches Géologiques et Minières -BRGM) confirme l'existence d'une banque de données du sous-sol, il n'en reste pas moins que celle-ci comporte peu de données chimiques. Cette carence réside dans le caractère faiblement intégrateur du sous-sol à la différence de l'eau. Cette connaissance peut être améliorée par la systématisation de la transmission au BRGM des données d'investigations de sols obtenues par notre établissement lors d'opération d'aménagement. LMCU et ses partenaires pourraient engager une stratégie de connaissance des sols via une base de données cartographique compilant structure «géologique» et «composition des sols» traduite dans un atlas des sols métropolitains. Il est ici rappelé que le BRGM a une mission de service public en ce qui concerne les sols. Il peut cofinancer des actions relatives à la mise en œuvre d'une telle démarche.

ELARGIR LA FOCALE AU CHAMP DU TISSU INDUSTRIEL EN ACTIVITE.

L'expérience montre qu'il est préférable de négocier le plus tôt possible la reconversion d'un site avec l'exploitant, on citera l'exemple de Rhodia mais aussi celui d'Onduclair à Wasquehal où la communauté a accompagné le changement d'usage en concertation avec l'exploitant et le promoteur acquéreur. Il conviendrait d'élargir la

connaissance communautaire au champ du tissu industriel «en activité», tout au moins les éléments les plus sensibles de ce tissu, dans l'objectif d'anticiper sur son évolution. C'est pourquoi il nous semble opportun d'envisager, en lien avec les partenaires compétents, la constitution d'un référentiel exploitable et mis à jour des «Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumise à autorisation» et notamment les sites classés SEVESO et priorité nationale, présents sur le territoire.

ORGANISER L'ÉCHANGE ET L'HARMONISATION DES DONNEES.

Un partenariat, souhaité par la DREAL, serait à structurer entre la DREAL et LMCU pour disposer d'une connaissance partagée et actualisée du territoire concernant les sites pollués et les friches industrielles etc. Pour aboutir, une telle démarche doit être techniquement organisée (partenariat, protocole...) et mise en œuvre autour d'objectifs communs. L'énoncé des objectifs en matière de connaissance permettrait une mise en œuvre harmonieuse de la collecte de données et une exploitation partagée de cette connaissance. Les premiers objectifs de cet échange visent la cartographie et l'harmonisation de l'ensemble des données disponibles (BASIAS, BASOL, Fiches, Installations classées)

OBSERVER EN CONTINU.

Il convient d'engager un travail sur l'actualisation de la connaissance par la mise à jour des inventaires réalisés avec en perspective, la mise en œuvre d'un véritable «observatoire du tissu industriel». Il s'agit, au-delà de la connaissance ponctuelle du stock de friches présent sur le territoire communautaire, de disposer d'une vision aussi complète, précise et actualisée que possible de la question des sols et des pollutions, des friches industrielles et de leur patrimoine, des exploitations industrielles en activité. Il est indispensable de doter l'établissement d'un observatoire qui doit aller au-delà des inventaires précédemment réalisés et d'aborder globalement les sujets de manière dynamique et vivante. Comme l'a rappelé Dominique Baert, Maire de Wattrelos : *«la pollution peut être réelle, présumée, latente, ignorée ou imprévisible. La mémoire*



des sites et des traces du passé part avec les anciens, ce qui pose la question de la connaissance précise des secteurs concernés par la pollution du milieu, qui ne s'arrête pas au droit des anciens sites industriels (Pollution de l'eau, contamination par l'air (envol de poussière) problématique de remblais généralisée...))»

d'un recensement exhaustif / quantitatif des friches et des pollutions historiques, cet observatoire devrait intégrer des notions de patrimoine et être consultable par tous. La transparence et l'information favorisent la compréhension des décideurs et des citoyens.» Sébastien Leprêtre, Maire de La Madeleine.

IDENTIFIER LE PATRIMOINE INDUSTRIEL MAJEUR.

Compte tenu de la force symbolique d'un grand nombre de sites industriels, Il nous semble nécessaire d'envisager l'engagement d'un chantier d'identification précise du patrimoine industriel métropolitain, point d'ancrage de la modernité. Des données existent sur ce thème (base Mérimée du ministère de la culture, ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.), monuments historiques, études ponctuelles LMCU...), elles devraient pouvoir être compilées, complétées et intégrées dans des référentiels

CO CONSTRUIRE ET PARTAGER LARGEMENT L'INFORMATION.

Cette démarche de connaissance et d'observatoire doit se construire en étroite relation avec les entreprises et les chambres consulaires, les services de l'État, les organismes exerçant une compétence en la matière (Bureau de Recherches Géologique et Minière), les villes et les directions communautaires dont la direction de l'économie. En effet, sa mise en œuvre ne peut se concevoir qu'au travers d'un partenariat, afin de mutualiser les connaissances et les moyens. Cet observatoire du tissu industriel du territoire, pourrait intégrer un atlas communautaire consultable par tous (internet). *«Il est indispensable pour LMCU de se doter*

CONNAITRE POUR ANTICIPER

AMELIORER LA CONNAISSANCE DE L'ETAT INITIAL D'UN SITE

Lorsqu'un promoteur immobilier, un aménageur, un industriel achète un site, il a tout intérêt à savoir, avant la signature de l'acte, si l'état du terrain qu'il acquiert est compatible avec le projet envisagé. Mieux vaut savoir que le sol conserve des traces d'une pollution ancienne (et de quelle nature) avant de construire des bâtiments d'habitations. En matière de cession/acquisition, il faut conserver à l'esprit que le dernier exploitant est le seul connu des autorités, c'est lui qui sera inquiété si une pollution des milieux représente un risque pour l'environnement. Avant d'acheter ou avant de vendre, l'acquéreur ou le vendeur a donc intérêt l'un et l'autre à s'assurer de l'état des sols.

Les lois issues du Grenelle de l'Environnement devraient renforcer les liens entre pollution des sols et projets d'aménagement, notamment dans le cas des ZAC (Zone d'aménagement concerté). Parmi, les éléments qui devraient figurer dans l'étude d'impact (nécessaires à la création de la ZAC), on relèvera «l'analyse de l'état initial

Recommandations

10 - Structurer un partenariat durable avec les acteurs concernés pour co-construire un ATLAS ENVIRONNEMENTAL DYNAMIQUE des sols métropolitains.

11 - Construire un référentiel du patrimoine industriel du territoire communautaire.

12 - Faciliter l'accès du public aux données patrimoniales et environnementales.

du site et de son environnement», «l'analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement, et en particulier sur l'hygiène, la santé, la sécurité et la salubrité publique», et «les mesures envisagées par le maître de l'ouvrage ou le pétitionnaire pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé». Si des problèmes de décontamination sont posés par l'opération d'aménagement, il est impératif d'en faire état dans le rapport de présentation et dans l'étude d'impact : Il ne fait pas de doute que le soin apporté à l'établissement de ces pièces, au regard des informations disponibles, est de nature à assurer la solidité du montage juridique et place la collectivité dans une position plus confortable si d'aventure une mauvaise surprise sur l'état du sol apparaissait en cours de réalisation de l'opération, tant vis-à-vis de l'aménageur que du public et des médias ou des juges. L'étude d'impact occupe une place clef pour éclairer le maître d'ouvrage et son aménageur sur les conséquences attachées à l'état des sols et les conditions d'accomplissement ou de renoncement du projet.

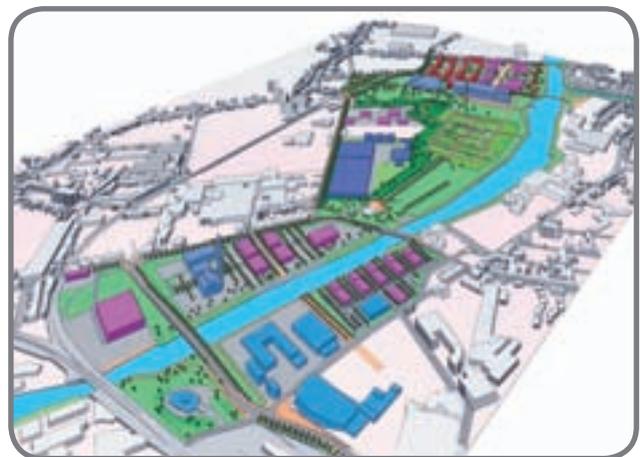
La connaissance permet d'anticiper le devenir des sites en friches ou pollués. Dans la majeure partie des cas, la pollution est une contrainte mais pas un handicap, elle doit toutefois être clairement «cadrée» et intégrée aux démarches de réaménagement, dès l'amont des projets. L'anticipation passe par l'engagement de réflexions à dominante urbaine intégrant les connaissances en matière de pollution et de patrimoine. Ces études, peu coûteuses au regard des montants des opérations concernées, visent à préciser la faisabilité technique des ambitions en matière d'aménagement. Cette démarche qui participe à l'accélération des processus de reconversion, peut permettre la mise en œuvre rapide de mesures de traitement de pollution, d'imaginer des alternatives pour amorcer le recyclage des sites dans l'attente de leur aménagement définitif (phase transitoire)... Ces approches permettront aussi de baliser le devenir des sites et d'en mesurer les enjeux sous l'angle juridique, technique et financier (usage sensible sur une usine à gaz).



«Il est indispensable de disposer d'un regard actualisé sur les friches existantes, mais aussi sur les friches potentielles (activité économique mutable). La connaissance implique l'engagement de réflexions sur l'avenir de ces terrains, notamment en terme de programmation. A ce sujet, la taille des sites guide également le dispositif de recyclage envisageable, sur La Madeleine, la vision publique est différente de celle développée sur Saint-André avec le secteur Sainte Hélène, par exemple. La requalification d'un quartier, ou d'un site en friche ne s'appréhende pas de la même manière. Le recyclage des friches ne doit pas systématiquement s'apprécier sous l'angle du logement, mais aussi des usages "verts" ou "économiques"- Sébastien Leprêtre, Maire de la Madeleine»



La Madeleine, Saint-André et Marquette - usine Rhodia - 1975



La Madeleine, Saint-André et Marquette - secteur Rhodia - Etude globale d'aménagement - maîtrise d'ouvrage : LMCU - Agence Pattou (architecte) ANTEA (bureau d'étude environnement) - 2005.

BALISER LE DEVENIR DES SITES AU TRAVERS D'ÉTUDES D'URBANISME INTEGRANT LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE.

En matière de friches, la multiplicité et la complexité des situations impliquent des interventions adaptées et mesurées. LMCU a engagé depuis plusieurs années des réflexions urbaines visant à préciser le devenir de certaines friches industrielles en testant la faisabilité technique des opérations en amont de leur engagement. Au-delà de l'approche urbaine et patrimoniale, la question de la pollution des sols au droit des friches est devenue une préoccupation intégrée. Dès 2003, LMCU a ainsi initié des démarches d'études pluridisciplinaires combinant volet urbain et évaluation des pollutions. Ces dispositifs visaient à vérifier la compatibilité des projets ou à adapter les aménagements aux contraintes. Ce type de process complexe requiert une ingénierie particulière qui n'est pas mise en œuvre systématiquement.

Il semble opportun de systématiser ces études pluridisciplinaires sur des secteurs pollués ou en friche et d'adapter le niveau de réponse au regard des enjeux urbains, de l'échelle des sites et de la pollution des sols.

- Identifier les potentiels des sites
- En préciser les usages et en tester la faisabilité – habitat, économique, espace vert etc.
- Apprécier l'opportunité du secteur privé à engager une opération
- Disposer de connaissances préalables permettant d'engager des processus de coproduction (pollution, patrimoine...)
- Traduire dans les grandes lignes les ambitions en matière d'urbanisme dans les documents d'urbanisme (fiches d'orientations d'aménagement, emplacements réservés si des ouvrages publics sont envisagés)
- Proposer la mise en place d'outils visant à limiter la spéculation foncière

- Engager plus sereinement les projets sous maîtrise d'ouvrage publique.
- Concerner avec les exploitants
- Les projets privés, y compris sur des friches, doivent nécessairement être en adéquation avec les aspirations des collectivités (forme urbaine, programme, montage...). L'anticipation des mutations industrielles permettrait d'envisager plus sereinement le devenir des sites et le dialogue avec les porteurs de projets privés, sans impliquer financièrement la collectivité.

SUIVRE LES RECOMMANDATIONS NATIONALES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS SENSIBLES.

La connaissance des sites, la présence d'indicateurs en matière de pollution des sols, permettent de baliser les possibilités d'implantation d'équipements «sensibles», c'est-à-dire des établissements scolaires ou des crèches au regard des recommandations nationales.

Recommandation

13 - Orienter efficacement le devenir des sites en systématisant, dès l'amont, l'engagement d'études « d'urbanisme durable » intégrant la dimension pollution des sols.







II. POLLUTION ET PLAN LOCAL D'URBANISME

«La connaissance de la pollution des sols, les modalités de traitements possibles, les possibilités d'implantation d'équipements dits «sensibles» et leur traduction notamment dans les documents d'urbanisme sont des problématiques en constante évolution. La pollution est une contrainte mais pas un handicap, elle doit toutefois être clairement «cadrée» et intégrée aux démarches de réaménagement, dès l'amont des projets».

Olivier Henno, Maire de Saint-André

Le projet de Loi Grenelle 2 envisage de faire un lien entre les sites et sols pollués et les documents d'urbanisme.

La particularité, unique en France, de notre document d'urbanisme est d'avoir un indice «n», nuisance pollution, qui indique que «le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol». Un indice n1 d'inconstructibilité totale gèle les terrains concernés. Cet indice qui a fortement évolué dans sa signification : indice de précaution, indice de mémoire, indice d'information et qui apparaît aujourd'hui difficile à manier en raison de l'augmentation des investigations de pollution est à repenser. En effet, il renvoie à la responsabilité des maires (permis de construire) et se substitue trop souvent à des servitudes d'utilité publique de la responsabilité de l'Etat. En outre, sa généralisation est-elle justifiée ? toutes les pollutions présentent-elles un risque ? Une ligne de conduite avec les services de l'Etat est à trouver pour faire évoluer cet outil, dans un cadre clairement établi, qui n'est pas sans conséquence sur la valeur de son terrain pour un propriétaire.

ARTICULER CONNAISSANCE ET URBANISME

TRADUIRE LA POLLUTION DES SOLS DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

S'il ne paraît pas opportun de traduire dans le PLU la problématique des secteurs en transition (c'est le cas des friches), la question du positionnement d'indicateurs de risque peut faire débat. Dans la mesure où la pollution est intimement liée à la présence d'activités industrielles historiques, la totalité des sites référencés dans BASIAS pourrait faire l'objet d'un indicateur au titre de la précaution (présomption de pollution). Ce point de vue basé sur des suspicions et non sur des réalités ne nous semble pas avoir sa place dans le PLU. En revanche, une connaissance fiable et partagée doit pouvoir permettre une vigilance accrue sur ces terrains, notamment par les maires. Sur des terrains historiquement industriels où pèseraient une suspicion de pollution, les maires sont en droit, au travers de prescriptions spéciales, de solliciter du pétitionnaire un certain nombre de mesures dans le cadre des demandes de permis de construire *«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations- R111-2 du code de l'urbanisme»*.

En outre, la question de la traduction de la pollution avérée des sols dans le PLU suscite plusieurs interrogations légitimes. Il est ici rappelé que LMCU a traduit cette problématique dans le PLU au travers de l'inscription d'un indice «n» et d'un indice «n1» qui est un exemple unique en France. Le PLU prévoit que, «dans les secteurs de sols pollués repérés au plan par l'indice «n»», le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol». Le dispositif de l'indice «n» opère un glissement de la responsabilité

en matière de sites et sols pollués vers le maire, au titre de la délivrance des permis de construire. Le maire doit donc apprécier que le pétitionnaire a bien pris en compte la pollution dans son projet.

L'audition d'Olivier Henno, Maire de Saint-André, a permis d'illustrer la complexité du marqueur que peut représenter l'indice «n», notamment du point de vue des habitants et des périmètres concernés. Dans le cadre des opérations «ville renouvelée» sur le quartier Sainte Hélène, et eu égard à sa connaissance en matière de pollution des sols, LMCU a souhaité intégrer un Indice «n» dans le PLU sur le quartier. Cette proposition a fait débat en conseil municipal : en effet il était prévu d'inscrire le «n» sur des maisons habitées qui n'avait pas fait l'objet d'investigations, la cohérence d'inscription de l'indice «n» est alors mise en balance avec des conséquences, en particulier la dévalorisation des biens immobiliers. La ville a sollicité LMCU pour circonscrire l'indice «n» au secteur de projet (et ne pas l'étendre aux zones habitées).

PROPOSITION DE L'ETAT : AFFICHER L'USAGE FUTUR DES TERRAINS DANS LE PLU.

L'ambition urbaine visant la requalification d'une friche ou d'un ancien site industriel doit être traduite le plus tôt possible dans les documents d'urbanisme, notamment en cas de changement d'affectation des sols. Bernard Ramackers de la DREAL a tenu à préciser que *«dans le cadre d'une installation classée en fonctionnement, si les collectivités affichaient «l'avenir» dans le plan local d'urbanisme, l'Etat accompagnerait le changement d'usage (la dépollution pour un usage d'habitat) en vertu des dispositions du décret de septembre 2005. La mutation des zones UF (secteurs industriels au PLU) en cœur urbain semble inévitable et devrait être affichée au PLU. Cela permettrait de valoriser le foncier de l'entreprise et par conséquent de faciliter sa relocalisation dans une zone adaptée.»* Cette proposition apparaît pertinente du

Recommandation

14 - La mission recommande la tenue d'un débat pour statuer sur l'opportunité d'afficher l'usage futur des terrains industriels dans le Plan Local d'Urbanisme.



point de vue de la politique nationale mais n'apparaît pas toujours compatible avec la réalité du territoire pour plusieurs raisons :

- Le règlement du PLU autorise les installations classées en zone urbaine à dominante habitat. La question de la remise en état pour un usage strictement industriel ne serait donc pas réglée (UA, UB, UC).
- L'affichage d'un changement d'affectation des terrains alors que les entreprises sont en activité conduirait à envoyer des signaux négatifs vers le territoire (emploi)
- De telles pratiques contribueraient à la spéculation foncière

En conséquence un tel dispositif peut être envisageable de manière ponctuelle et très ciblée. Il faut également que l'état «joue le jeu» dans la mesure où LMCU n'est pas toujours saisie à l'occasion de la cessation d'activité d'une installation classée soumise à autorisation.

GARDER LA MÉMOIRE.

Sauf dans de rares exceptions, l'impact des pollutions mobilisables et la migration de celles-ci vers l'extérieur ne sont bien souvent plus observables sur un site arrêté depuis 30, 20, voire 10 ans. En revanche, compte-tenu de la présence persistante sur le terrain lui-même de sources de pollutions, l'enjeu lié à la mise en œuvre de dispositions adéquates lors d'une opération de réhabilitation est là encore bien réel. La nécessité de disposer d'outils permettant de garder la mémoire est donc cruciale.

LES QUESTIONS SOULEVEES PAR L'INDICE «n»

UN RENVOI DE LA RESPONSABILITE VERS LES PETITIONNAIRES ET LES MAIRES.

L'indice «n» renvoie à la responsabilité des pétitionnaires qui ont désormais à faire la démonstration de l'adéquation de leur projet avec la pollution résiduelle des sols, mais aussi des maires qui délivrent les permis de construire et les autorisations de travaux. Les maires doivent être en capacité d'apprécier et d'évaluer la pertinence technique des solutions proposées. En exigeant du constructeur qu'il apporte la preuve de la compatibilité du projet avec la pollution résiduelle, l'indice «n» ajoute une pièce au dossier de permis de construire sans base légale et même en contradiction avec le droit. Autrement dit, dans le cadre du permis de construire, il ne peut être réclamé d'autres pièces que celles figurant dans le code de l'urbanisme (mais le maire a toujours la possibilité d'assortir son autorisation de prescriptions spéciales). La solution retenue par le PLU n'est peut-être pas assurée de sa légalité mais son bien-fondé ne fait aucun doute ; entre un risque juridique d'annulation d'un refus de permis de construire pour défaut de la preuve exigée par l'indice «n» et un risque, autrement grave, de fâcheuses conséquences sur la santé d'un projet de construction sur un terrain pollué, on peut préférer le premier. C'est sur ce fondement que LMCU a pris l'initiative d'inscrire, sans porté à connaissance de l'Etat, dans son document d'urbanisme, des indices «n» sur des secteurs ou l'établissement avait connaissance d'une pollution de sol (opérations d'aménagement).

Recommandation

15 - Disposer d'un récapitulatif des friches recyclées et des types de dépollution opérés. Inventer et mettre en place les outils permettant la traçabilité des actions de réhabilitation mises en œuvre (confinement, dépollution...)



UN OUTIL QUI REND COMPTE IMPARFAITEMENT DE LA SITUATION.

La communauté se doit aujourd'hui d'aller au bout de la démarche. Pour LMCU, les données du problème tiennent pour l'essentiel dans cette double considération : la communauté dispose d'un pouvoir d'appréciation concernant la destination qu'elle entend donner aux sols et en parallèle les données du sol doivent être prises en considération, notamment parce que le code de l'urbanisme assigne aux documents locaux d'urbanisme entre autres objectifs de «*déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature*». On peut se demander si elle n'est pas, dès lors, tenue d'aller jusqu'au bout de la mission qu'elle se donne et de s'assurer que l'indice «n» couvre bien tous les sites intéressés ce qui est loin (très loin même) d'être le cas. Il en va de la cohérence du territoire. Pour y parvenir l'établissement doit disposer de tous les éléments d'information nécessaires et ajuster le contenu du PLU au fur et à mesure des informations nouvelles, notamment celles transmises par l'Etat (BASOL, cessations d'activités...) mais également celles recueillies au travers d'opérations d'aménagement menées ou non sous maîtrise d'ouvrage publique etc. Un travail lourd, vu les volumes concernés mais nécessaire. On notera par exemple qu'actuellement les sites BASOL ne sont pas forcément indicés «n» au PLU... et inversement. Enfin, la loi Grenelle 2 prévoit la retranscription de la pollution des sols dans le PLU dans le souci de renforcer l'information et la sécurité sanitaire des opérations.

UNE DIFFICULTE D'ARTICULATION AVEC L'OUTIL LE PLUS UTILISE PAR L'ETAT : LA SERVITUDE CONVENTIONNELLE.

L'Etat, chargé à titre principal de l'intervention publique en matière d'ICPE, dispose de moyens qui devraient le conduire à intervenir de manière plus directe dans la

réglementation locale des sols ; et c'est à lui de choisir la solution la plus appropriée : soit l'institution d'une servitude d'utilité publique, soit la mise en demeure de modification du PLU par la voie de projets d'intérêts généraux (PIG). Il convient d'y ajouter la latitude offerte par des circulaires permettant à l'Etat, d'avoir recours à des servitudes conventionnelles conclues avec les propriétaires de terrains pollués pour en restreindre l'usage. La «pratique» des servitudes conventionnelles est pour le moins discutable. En effet, elles sont conclues entre une administration d'Etat principalement chargée de politique industrielle et le propriétaire sans que soit associée la communauté, alors même que des enjeux publics de gestion de l'espace local sont en jeu. En pratique, la DREAL locale s'est engagée dans une voie qui vise à informer la communauté urbaine des décontaminations partielles qu'elle a ordonnées, en la priant d'en tirer les conséquences en matière de réglementation du sol. Actuellement, LMCU n'a pas d'autres alternatives que de céder à cette «invitation», parce que pèse sur elle le spectre de la responsabilité de ne pas agir : dans un domaine où la santé publique est en cause, l'abstention peut être tenue pour coupable.

LA NECESSITE DE REDEFINIR L'INDICE «n» AVEC L'ETAT.

A la lumière de ces éléments, il semble indispensable d'adapter et de décliner les modalités d'inscription de la pollution dans le PLU. L'articulation de la connaissance de la pollution avec la planification concerne la retranscription de la pollution dans le Plan Local d'Urbanisme par l'indice «n». Il y a là un sujet d'interrogation très important pour lequel la communauté urbaine doit se prononcer et énoncer clairement la ligne politique qu'elle entend suivre. Cette ligne peut consister à déterminer avec l'Etat une pratique cohérente et à définir des «règles du jeu» claires, dans l'attente d'une souhaitable intervention législative. La gestion actuelle de l'indice «n» au cas par cas et au fil de l'eau pose des interrogations et n'est pas satisfaisante

Recommandations

16 - La mission recommande la tenue d'un débat sur l'indice « n », indice repérant les sites pollués dans le Plan Local d'Urbanisme, afin de clarifier le positionnement de la communauté urbaine (en lien avec les villes et l'Etat).

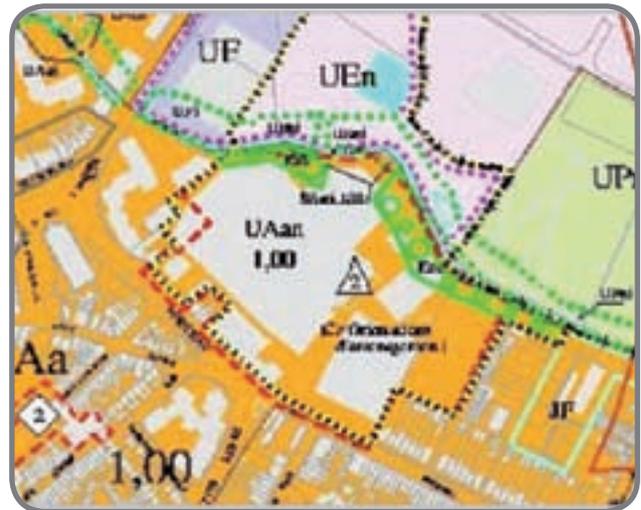
17 - La mission recommande la tenue d'un débat sur la mise en place d'un fonds d'indemnisation dans la mesure où l'indice « n » (nuisance pollution) participe à la dévalorisation des habitations.



même si jusqu'à présent, il a été répondu aux situations qui se sont présentées. Les interrogations juridiques sur l'indice «n» du PLU communautaire conduisent à proposer sa remise à plat en concertation avec la DREAL et la préfecture, afin de structurer au mieux la problématique pollution des sols avec le plan local d'urbanisme, afin de circonscrire le rôle de la communauté. Il est indispensable de rappeler que l'Etat, et dans une moindre mesure les maires, ont toutes compétences et disposent d'outils dont la mise en œuvre est nécessaire (servitude d'utilité publique et projet d'intérêt général). Les opérateurs ne semblent pas contester les exigences posées par le PLU au travers de l'indice «n» et admettent, dans leur intérêt, la nécessité d'une étude du sol préalablement à la réalisation de leur projet. En parallèle, la question du fléchage d'un site pollué dans le PLU et du périmètre retenu (eu égard à l'échelle du PLU qui est le 1/5000^{ème}) pose la question de la dévalorisation foncière de secteurs parfois habités. L'indice «n» paraît devoir être conservé mais également «ajusté», «redefini», voire «institutionnalisé». Le pire serait de ne pas retenir de ligne de conduite et de suivre le fil de l'eau d'une pratique hésitante, au gré des circonstances, suscitant pour LMCU de véritables risques juridiques.



Wasquehal - Plan Local d'Urbanisme - Etablissements ONDUCLAIR - zonage UF (activité industrielles)



Wasquehal - Plan Local d'Urbanisme - Modification du zonage et inscription de l'indice «n» au regard de la pollution résiduelle des sols





III. **T**ENIR COMPTE DU PATRIMOINE INDUSTRIEL

«La quasi-totalité des sites industriels font l'objet de projets qui entraînent la démolition totale d'un patrimoine historique, ayant une forte valeur identitaire et symbolique. Il apparaîtrait aujourd'hui opportun de travailler et d'appréhender les projets dans une logique de conservation des bâtiments ou des traces les plus emblématiques.»

Dominique Baert, Maire de Wattlelos

On compte sur la métropole une quinzaine d'usines classées à l'inventaire des monuments historiques, des initiatives de sauvegarde ont été engagées via différents dispositifs, les pouvoirs publics et quelques promoteurs privés ont contribué à réinvestir d'anciens ensembles industriels remarquables.

Cependant, on note une tendance à «la table rase» sans réelle étude de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments, mais aussi sans rechercher à conserver la mémoire, par un reportage photographique de qualité, ou d'autres moyens. Cette tâche est souvent laissée aux communes qui n'ont pas toujours les ressources pour l'envisager.

Il semble qu'un travail est à réengager avec les communes sur ce sujet, afin de repérer les édifices qu'il conviendrait de conserver, notamment dans le cadre d'une déclinaison de l'inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager du plan Local d'Urbanisme communautaire (l'IPAP) du Plan Local d'Urbanisme.



PLUS QU'UNE FRICHE A AMENAGER, UN HERITAGE A PRESERVER

Conserver le patrimoine suppose en premier lieu d'avoir conscience de sa valeur et de souhaiter sa permanence. C'est d'abord et avant tout une volonté collective.

LA VALEUR PATRIMONIALE DE L'ARCHITECTURE INDUSTRIELLE

Le patrimoine industriel est issu de la forte industrialisation qu'a connue l'Europe à partir du XIXe siècle, époque où les activités productives, de transformation et de transport se sont multipliées. En France, ce n'est que depuis une trentaine d'années que la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine se sont imposées. Organismes nationaux et internationaux, administrations et associations locales mettent en œuvre des politiques de sauvegarde et de promotion des sites industriels. Le public, par l'intérêt qu'il porte aux vestiges du monde industriel est l'un des meilleurs atouts pour leur conservation.

En France, on compte environ 630 bâtiments techniques et industriels protégés au titre des monuments historiques. Les deux tiers d'entre eux sont des moulins, qui dès les années 50 ont les faveurs du public. Depuis les années 80, et en particulier depuis que la reconversion de la gare d'Orsay en musée a provoqué une prise de conscience salutaire de la valeur du patrimoine du XIXe siècle dans sa totalité, on a classé quelques 200 monuments, dont 22 sites relevant de l'industrie textile. Cependant, les monuments industriels protégés ou non, ne peuvent être traités comme les monuments historiques «habituels» ce sont des constructions finalisées, souvent de taille imposante, localisées de façon spécifique.

L'architecture industrielle n'a pas qu'un but fonctionnel : elle témoigne aussi de la richesse passée, de la puissance sociale et politique de la métropole industrielle. Hautes cheminées, châteaux de l'industrie, briques et toitures en sheds sont les caractéristiques de ce patrimoine textile si singulier. Il est important de constater que le patrimoine ne se limite pas à l'activité textile historique, on citera notamment le site Fives Cail Babcock à Lille (construction

mécanique), les brasseries (Terken à Roubaix, la Semeuse à Lille...), les distilleries (Claeyssens à Wambrechies) etc.

On compte dans la métropole, si nos renseignements sont exacts, 15 usines classées à l'inventaire des monuments historiques, ce qui semble faible au regard de son riche passé.

1. **L'Usine Delattre à Roubaix**
2. **L'Usine Motte-Bossut à Roubaix**
3. **La Condition Publique à Roubaix**
4. **Le Réservoir à eau du Huchon à Roubaix**
5. **Le site Beaudoux à Armentières**
6. **L'Usine Masurel à Tourcoing**
7. **La Brasserie Mulle-Gadenne à Lannoy**
8. **Les Grands Moulins de Paris à Marquette**
9. **Le Moulin Despret à Marquette**
10. **La Brasserie Motte-Cordonnier à Armentières**
11. **Le Tissage Lepoutre à Tourcoing**
12. **L'Usine Mahier à Erquinghem-lys**
13. **La linière, filature de lin, à Wambrechies**
14. **La Distillerie Claeyssens à Wambrechies**
15. **L'Usine élévatoire de Saint-André**



Marquette - Les Grands-Moulins de Paris - Site classé à l'inventaire des monuments historiques - Actuellement en friche



LES INVENTAIRES S'INTERESSANT AU PATRIMOINE INDUSTRIEL

Outre le patrimoine classé au titre des monuments historiques, le ministère de la culture a par ailleurs engagé un travail d'inventaire du patrimoine industriel. Fondé en 1964 par André Malraux et inscrit dans la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, l'Inventaire général du patrimoine culturel «recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique». Le champ d'investigation ainsi défini est vaste et embrasse, de fait, le patrimoine industriel. L'inventaire est une recherche de terrain qui observe, analyse et décrit les œuvres «in situ» en s'appuyant sur les sources d'archives et la bibliographie disponibles. L'inventaire général est une entreprise documentaire qui n'entraîne aucune contrainte juridique ou réglementaire : les résultats des opérations, mis en forme selon des normes qui les rendent comparables, consultables et utilisables par tous, ont vocation à enrichir la connaissance d'un patrimoine commun pour décider ensemble de son avenir. 330 usines sont répertoriées dans la métropole (l'inventaire est partiel ! et ne comprends pas Lille et Roubaix)

Il est toutefois utile de préciser que des initiatives de sauvegarde du patrimoine ont été engagées et traduites dans le cadre des ZPPAUP. La constitution d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) est une procédure qui tend à donner aux communes un rôle actif dans la gestion et la mise en valeur de leur patrimoine. Elle leur permet en effet de mener, conjointement avec l'État, une démarche de protection et d'évolution harmonieuse de certains quartiers. La décision d'engager l'étude d'une ZPPAUP appartient au maire et à son conseil municipal qui peut se faire assister par l'Architecte des Bâtiments de France et le service départemental de l'architecture et du patrimoine. Sur la métropole, les communes de Roubaix, Tourcoing, Comines, Lambersart, Beaucamps Ligny et Fourne en Weppes sont dotées d'une ZPPAUP.

Par ailleurs l'inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager adossé au PLU (IPAP) identifie également un certain nombre de sites industriels. L'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité, au travers

du Plan Local d'Urbanisme, d'«identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection». C'est dans ce cadre que s'inscrit l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager réalisé par Lille Métropole Communauté Urbaine, en partenariat étroit avec les 85 communes de l'agglomération. L'objectif de cet inventaire consiste à répertorier les éléments du patrimoine local remarquable ne faisant pas l'objet de protections déjà approuvées, puis à assurer leur protection au travers des prescriptions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme. Les choix opérés par les communes et validés par un comité d'experts sont argumentés par des critères de sélection qui peuvent être liés au temps (valeur historique, de mémoire...), aux actes (valeur d'usage, de pratique...) ou au territoire (valeur d'ensemble, de rareté, de référence...). L'inventaire n'aurait pu être réalisé sans la collaboration étroite des communes, qui demeurent à l'initiative du choix des éléments de patrimoine architectural et paysager à protéger sur leur territoire. **On compte 27 bâtiments industriels repérés à ce titre sur le territoire communautaire**

Production, commerce, service - Bâtiments industriels

Usine Wallaert n° 95

LILLE



Identification

n° de voirie	Rue, lieu-dit...
	Rue de Douai/Belfort
Quartier	
Moulines	
Ref. cadastrale	
MN 150	
Epoque	
1894	

Description

Robuste façade maçonnerie de brique de forme rectangulaire, flanquée d'une tour carrée hors-oeuvre. Façades percées de nombreuses travées larges de trame répétitive. Division des niveaux par des allèges filantes et une corniche attique. Larges baies droites sur les 4 faces, baie oblongue sur la tour. Détails et modanatures : trompe l'œil dessiné sur la tour, menuiseries dessinant des figures géométriques, corniche crénelée par un jeu de briques, piliers colossaux sur les angles, cartouche millésimé. Légère polychromie de la façade par l'emploi d'un enduit blanc sur la brique rouge.

Commentaire

Construction industrielle représentative de la typologie des châteaux de l'industrie. Comme la plupart des bâtiments industriels désaffectés, cette usine a subi une réhabilitation exemplaire. Le quartier de moulines se devait de préserver ce qui faisait son identité. La réhabilitation de ces châteaux de l'industrie en bureaux a permis de préserver ces éléments du patrimoine ethnologique et architectural.

Argumentaire

Cet immeuble appartient à l'inventaire du patrimoine architectural et urbain de la Ville de Lille réalisé dans le cadre de l'étude pour la qualité du paysage lillois en 1998.

Son architecture est représentative :

- 1- d'une typologie d'édifices caractéristique de la Ville
- BATIMENTS DE L'INDUSTRIE
- 2- de la production architecturale d'une des trois époques historiques d'évolution de la ville (avant 1850-industrielle-contemporaine)
- EPOQUE INDUSTRIELLE

Exemple d'une fiche issue de l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP) - Lille : usine Wallaert



APPREHENDER LES PROJETS DANS UNE LOGIQUE DE CONSERVATION DU PATRIMOINE

«La quasi totalité des sites industriels fait l'objet de projets qui entraînent la démolition totale d'un patrimoine historique, ayant une forte valeur identitaire et symbolique. Il apparaîtrait aujourd'hui opportun de travailler et d'appréhender les projets dans une logique de conservation des bâtiments ou des traces les plus emblématiques.»
Dominique Baert, Maire de Wattrelos.

RETROUVER UNE AFFECTATION AU PATRIMOINE INDUSTRIEL

Quelque soit la qualité architecturale, il se posera toujours la question de l'usage. Celui de la nouvelle destination à donner aux sites industriels désaffectés, qu'il n'est pas question de «muséifier». Un monument doit gagner sa vie. Sans affectation, un bâtiment est presque toujours condamné. Défendre et promouvoir le patrimoine industriel n'est pas un vain combat. Il s'agit de mettre en évidence une architecture, de sauvegarder une mémoire. L'acceptation de telles notions fait l'objet d'une révolution culturelle qui tend à se développer, en témoigne l'expression croissante des habitants et associations sur ces questions.

«Il est important de donner à ce patrimoine une légitimité et une visibilité. Par exemple, l'association «BERKEM LA BELLE» a demandé que le site de la chaufferie HUET soit inscrit à l'Inventaire du Patrimoine.» Sébastien Leprêtre, Maire de la Madeleine.

Il peut être intéressant, dans le cadre de politiques d'aménagement urbain, de réhabiliter les édifices anciens, non seulement pour leur valeur archéologique, mais aussi par ce qu'il peut-être (ce n'est pas toujours le cas) moins onéreux d'adapter un immeuble préexistant que de démolir pour construire du neuf. C'est cette logique qui

a conduit collectivités et promoteurs immobiliers à créer des ensembles de bureaux, d'ateliers, d'entrepôts, de lofts etc. dans les murs de nos usines.

Mais sans doute, la réalisation qui eut le plus d'impact fut la réhabilitation de l'usine Le Blan à Moulin. Il s'agit du plus célèbre exemple de cette volonté d'urbanisme qui vise à ré inclure dans le tissu urbain, sinon dans leur fonction, du moins dans leur aspect, les édifices industriels. De nombreux exemples de réalisation / réutilisation de ce patrimoine sont aujourd'hui réalisés sur la métropole. Ces lieux sont extrêmement appréciés par les utilisateurs et les habitants. Citons sans exhaustivité : la réhabilitation de l'usine Leblan Laffont à Euratechnologie, le complexe industriel Vanoutryve (pole image média), la condition publique (espace culturel), L'usine (commerce)... à Roubaix, les innombrables programmes de lofts etc....

SORTIR DE LA LOGIQUE DE LA TABLE RASE

Toutefois, ces exemples de réhabilitations réussies ne masquent pas une autre réalité : celle de la table rase. Force est de constater que des pans entiers du patrimoine industriel sont réduits en poussière pour laisser place à des terrains vierges. Il faut sortir de la logique «de la remise à zéro» et envisager, quand cela est possible, le développement de projet intégrant une partie du patrimoine industriel.

Des sites comme celui de La Lainière de Roubaix, 7800 salariés en 1957, une usine «ilot» construite sur près de 11ha, qui a eu un rayonnement mondial, sont en cours de démolition. L'usine chimique Kuhlmann - Rhodia de Marquette Lez - Lille, Saint-André et La Madeleine (40ha) a été récemment totalement démantelée, les cheminées jumelles visibles du lointain sont tombées

Recommandation

18 - Engager avec les villes et les acteurs de l'aménagement, une véritable démarche communautaire pour préserver le patrimoine industriel.

tenir compte du patrimoine industriel



Roubaix et Wattrelos - Le Peignage Amédée - photo aérienne - 1997



Roubaix et Wattrelos - Le Peignage Amédée - photo aérienne après démolition - 2005





IV. **P**OSER LES FONDAMENTAUX DU RECYCLAGE DURABLE

«Urbaniser sur un site pollué n'est pas un acte anodin et engage de lourdes responsabilités, pour les collectivités (Communes, LMCU). Si beaucoup de polluants sont maîtrisables, d'autres le sont moins et tous les projets ne sont pas réalisables.»

Bernard Ramackers, DREAL, Chef de la subdivision de Lille

Il est attendu par tous les acteurs de l'aménagement (institutions, promoteurs, aménageurs...) un cadre méthodologique métropolitain clair et adapté au développement de projets sur sites et sols pollués. Un nouveau cap est à franchir pour construire et déployer une méthodologie sur mesure qui doit être la plus «intégrée» possible pour s'articuler avec les initiatives communautaires en matière de développement durable et d'éco-quartier. L'argument selon lequel chaque friche est unique ne semble plus tenir lorsque le mode d'urbanisation principal devient le renouvellement urbain et que la problématique de la pollution des sols se systématiser. Il est bien évident que le fil conducteur proposé par une méthodologie n'empêche pas des adaptations spécifiques lorsque cela s'impose.



ETRE VIGILANT TOUT AU LONG DU PROCESSUS DE RECONQUÊTE DES FRICHES

Le processus de renouvellement urbain doit inclure le maintien de la vigilance. L'aménagement sur sites, sols pollués n'est pas une opération banale, ni anodine. Pour le ministère, il est important que les collectivités soient vigilantes et méthodiques lors de changements d'usage notamment de l'industrie vers l'habitat. La banalisation du renouvellement urbain, composante du développement durable, ne doit pas faire oublier les spécificités d'intervention sur sites et sols pollués. Pour ne pas tomber dans des excès injustifiés, l'Etat a par le biais de l'ADEME proposé aux collectivités une méthodologie et des bonnes pratiques, disponibles sur le site Internet de l'ADEME. En effet, en ce qui concerne les sites ne relevant pas des installations classées, les collectivités et maîtres d'ouvrages sont responsables.

Il est indispensable de rappeler que cette vigilance doit d'autant plus s'appliquer que le cadre réglementaire est en constante évolution et que de nombreuses incertitudes scientifiques subsistent. *«La question des sites et sols pollués se caractérise par l'incertitude, résultant du manque de données scientifiques, l'absence de norme, de méthodologie et d'expertise technique. L'expérience, en ce qui concerne l'évolution de la gestion des déchets, leur recyclage, et la prise en compte de la toxicité de certains matériaux, montre qu'il ne faut pas que les normes arrivent trop tard. La prise en compte de ces questions en est aux balbutiements, car il n'y a pas de normes permettant d'encadrer les traitements et pas d'opérateurs suffisamment qualifiés pour les mettre en œuvre. Les données scientifiques actuelles et l'absence de normes génèrent beaucoup d'incertitudes sur les capacités à traiter ce problème sans risques.» Jacques Vernier, Président de l'Institut national de l'Environnement Industriel et des Risques (INERIS)*

La part importante des aléas inhérents à la requalification des friches industrielles reste importante. Les projets de renouvellement urbain et de requalification de friches donnent lieu à de nombreuses études. Il est d'ailleurs fréquemment affirmé que l'investissement dans les

études préalables permet d'éviter des surprises coûteuses en cours de chantier. La direction communautaire des résidus urbains dont quasiment tous les projets sont sur des friches polluées indique, cependant, que sur ce type de foncier on peut toujours passer à côté d'une poche de pollution importante, lors des travaux, même si le maillage des sondages en phase pré-opérationnelle était très resserré. En conclusion, l'aléa fait parti du processus de renouvellement urbain. Une méthodologie générale est à mettre en œuvre pour enclencher la démarche mais chaque site étant spécifique des stratégies et des solutions peuvent être à inventer pour gérer des imprévus.

INTEGRER LA PROBLEMATIQUE DE LA POLLUTION DANS LES OPERATIONS

L'intégration des questions de pollution de sols dans les usages envisagés doit être réalisée en amont, sous peine de voir certains projets, purement et simplement, abandonnés. *«Il y a quelques années, le conseil général et la ville souhaitaient implanter un collège dans le quartier Sainte-Hélène. Au départ, l'ensemble des acteurs étaient «partants» jusqu'à ce que la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche et de l'Environnement) revienne sur le principe, compte tenu de l'histoire du site et des pollutions résiduelles présentes dans les sols. Le conseil général n'a pas pris le risque de construire un équipement de 15M€ sans garantie ferme, en terme de santé publique.» Olivier Henno, Maire de Saint-André.*

La collectivité doit être raisonnable dans le développement des projets sur les sites pollués et adapter ses ambitions aux contraintes du territoire. En effet, il y a des polluants que l'on sait très bien gérer, comme les métaux lourds et d'autres avec lesquels on a plus de mal, comme les solvants. Des usages trop sensibles sont envisagés alors que la pollution est trop importante, ou mal maîtrisée. Il faut se poser la question du choix de la localisation et des alternatives possibles, car c'est le maire qui prend la décision finale et qui engage sa responsabilité, tout comme LMCU dans les procédures que décide l'Etablissement (ZAC et PLU). Cette question est particulièrement délicate, elle nécessite une bonne information et une ligne de conduite des élus. Par ailleurs, il est important que le maire s'entoure



d'experts, pour vérifier la qualité des études qui lui sont soumises, car l'Etat n'intervient que dans son cadre de compétence : la législation des installations classées.

A titre d'exemple, le projet de l'île Seguin sur le site Renault à Boulogne Billancourt, a été défini avant la connaissance de l'état de pollution du site. La dépollution par l'entreprise Renault de 160 ha de terrains a duré 6 ans et a coûté entre 150 et 180 millions d'€. Elle a été très encadrée dans la mesure où des associations et les riverains se sont fortement mobilisés autour de cette question. Il en est résulté que les études étaient à la fois expertisées par la ville (le maire ne délivrait aucune autorisation sans cette expertise contradictoire) et l'entreprise Renault elle-même. Après la dépollution, les prescriptions encadrant les opérations d'aménagement et les constructions étaient très fortes et constituaient un élément majeur de la négociation. *« Si le projet avait pu s'adapter à l'état des sols, les coûts de dépollution auraient pu être sensiblement moins élevés. »*
Jean Louis Subileau, Directeur de la SEM Euralille

Le projet de l'île de Nantes est l'exemple d'un projet flexible. Cette démarche précautionneuse a abouti à sanctuariser ou réaménager pour des usages non sensibles les secteurs les plus pollués (exemple de la promenade le long du port). La logique voudrait que le projet tienne compte de la contrainte de la pollution, et s'y adapte pour des raisons financières et sanitaires. la prise en compte de la pollution dans la conception des projets permet également de limiter les excavations et les surcoûts.

METHODE PROJET ET COHERENCE D'INTERVENTION

Jusqu'à présent, l'unicité de chaque friche a semblé justifier le développement d'une approche particulière par la communauté urbaine. Cette gestion, au cas par cas, devient délicate dans la mesure où si chaque friche est effectivement un cas particulier, les problématiques qu'elles posent en termes de déconstruction et de traitement de la pollution des sols se retrouvent avec une acuité plus ou moins forte. Il apparaît également que la montée en puissance du renouvellement urbain combinée à des préoccupations environnementales a conduit à l'apparition de nouveaux modes d'investigation plus performants et à leur systématisation. **L'une des conséquences de cette évolution est la mise en évidence quasi systématique de pollution sur les territoires urbains dont l'importance est très inégale.**

En effet, une cohérence doit se mettre en place à l'échelle communautaire de manière à assurer une prise en compte égale et proportionnée de cette question dans l'ensemble de nos politiques (aménagement, développement durable, habitat, ...). En ce qui concerne, l'aménagement, il semble qu'un processus intégrant ce changement est à formaliser et à articuler avec les différentes phases d'un projet. La lisibilité qui existe sur les grandes opérations se retrouve plus difficilement sur des projets de moindre importance, en raison notamment de l'absence de l'affichage d'un processus clairement établi.

Cette rigueur permettra d'une part d'éclairer les élus le plus en amont possible sur les difficultés et de réagir en conséquence ; mais aussi de mieux informer les citoyens en relatant la progression de la connaissance dans un cadre défini. Il contribuera également à faciliter la conservation de la mémoire des études et actions engagées.

Ce processus doit par ailleurs être poursuivi par nos opérateurs quels qu'ils soient. Les Sociétés d'aménagement, l'Etablissement Public Foncier doivent

Recommandations

- 19 - Rendre obligatoire le recours à une tierce expertise indépendante en matière de projets sur sites et sols pollués.
- 20 - Structurer l'intervention sur le territoire

partager ce souci méthodologique. Par le passé, il est des cas où l'établissement communautaire a dû faire ou refaire des études après l'intervention d'un opérateur qui n'est pas ou plus en mesure de retracer l'historique de ses interventions. Des engagements doivent être obtenus de nos principaux opérateurs et partenaires sur la bonne prise en compte de ces questions.

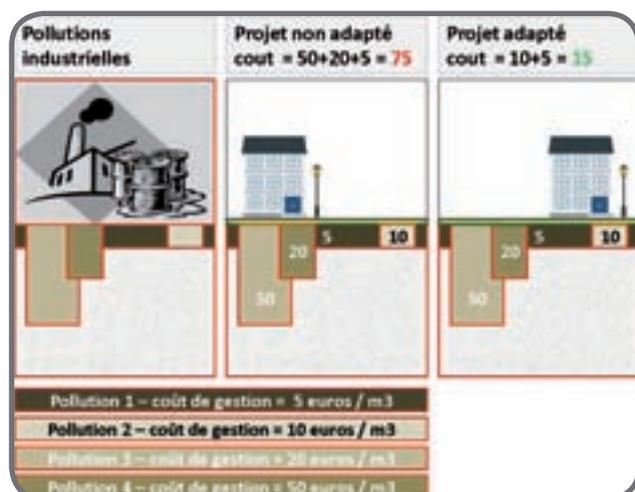


Schéma de principe - Adaptation du projet au regard de la pollution des sols et conséquences sur les coûts de gestion



Saint-André - quartier Sainte-Hélène - exemple de cartographie relative à la pollution des sols.

INTEGRER LA POLLUTION DES L'AMONT DU PROJET ET NE PAS SAUTER LES ETAPES

- Identification d'un projet pour le site : anticiper les contraintes et évaluer le potentiel pollué d'un site, au travers de recherches historiques, de la consultation des bases de données BASIAS et BASOL, des archives etc. Les éléments rassemblés permettront, le cas échéant, d'entrer en contact avec les autorités administratives pour compléter la connaissance du site. En fonction d'une forte suspicion de pollution ou d'une pollution avérée, il sera nécessaire de mettre en place une organisation spécifique. A ce stade il n'est pas exclu de renoncer au programme pressenti notamment si ce dernier est particulièrement «sensible» (crèche, école...)
- Préciser la faisabilité du projet au regard de l'expertise en matière de pollution. Engager des études visant à déterminer la faisabilité juridique, technique et financière du projet. Mobiliser une équipe pluridisciplinaire (architecte, urbaniste, spécialiste en environnement et toxicologie)
- Connaître précisément les contraintes environnementales et adapter le projet. Engager des démarches visant à disposer des informations précises sur le volet environnemental du terrain concerné et éventuellement mener des investigations. Elaborer le plan masse du projet en tenant compte des contraintes dans un objectif de maîtrise du risque sanitaire et des coûts d'aménagement. Réaliser un plan de gestion et envisager le recours à un tiers expert. Identifier les procédures nécessaires à la concrétisation du projet et établir un calendrier (cessation d'activité, maîtrise foncière, modification du PLU ?) Communiquer vers le territoire (riverains, associations...) Engagement des travaux de pré aménagement adaptés au projet : bien choisir le maître d'œuvre et intégrer les questions relatives aux sites et sols

Recommandation

21 - Harmoniser les modes de faire



pollués dans les contrats. Faire contrôler le chantier par un organisme indépendant ; désamiantage, démolition, dépollution, gestion ou évacuation de la pollution, mise en place de dispositif de surveillance et mise en place d'un plan hygiène et sécurité adapté y compris pour les riverains. Adaptation en cas de découverte de pollutions imprévues (aléas).

Construction - Contrôle des dispositions constructives visant à maîtriser le risque sanitaire (vide sanitaire, ventilation des logements...).

- Livraison, réception des travaux et contrôle des mesures de gestion. Mise en place de restrictions d'usage, information des utilisateurs (règlement de copropriété...) ou des acquéreurs.
- Conserver la mémoire et rendre accessible les informations : plans de recollement, dispositifs de gestion.

DE QUELLES EXPERTISES AVONS-NOUS BESOIN ?

Il découle de la jurisprudence administrative en cours de construction que l'ouverture à l'urbanisation de sites pollués ne peut être décidée sans que ne soit produite une étude de risques sanitaires au regard des projets envisagés et que les travaux préconisés par les bureaux d'études soient scrupuleusement suivis. La communauté urbaine a fait l'objet de plusieurs lettres d'observations du contrôle de légalité à l'occasion de dossiers de création de zones d'aménagement concerté indiquant que les études de pollution étaient insuffisantes en ce qu'elles ne démontraient pas la compatibilité de l'état des sols avec le projet. La Communauté a mis en place un dispositif spécifique de suivi pour répondre aux préoccupations du Préfet. Cette position du contrôle de légalité est celle développée par les deux

décisions de la cour administrative de Douai précitées. La faiblesse de ces dossiers résulte peut être de la position communautaire visant à faire traiter cette question par l'aménageur, bien que la communauté soit concédante d'une opération d'aménagement et autorité de planification. Cette position fragilise nos dossiers et met en difficulté les élus communautaires en ne leur permettant pas de décider des opérations en pleine connaissance de cause. De plus, les citoyens ne peuvent se prononcer pleinement à l'occasion de l'enquête publique. Au-delà du risque juridique, nous rappellerons à cet égard le caractère pénal de la mise en danger de la vie d'autrui au regard de la problématique de santé publique et l'urgence qu'il y a à faire évoluer nos modes de faire.

Enfin, la question des sites, notamment des friches industrielles, déjà ouverts à l'urbanisation et pollués reste entière. Il semble certain que le maire soit le seul garant, à côté du maître d'ouvrage, de la bonne réalisation du changement d'usage au titre de la délivrance de l'autorisation de construire, si les communes les plus importantes ont les moyens de faire face, on peut s'interroger sur la capacité des communes moyennes à prendre en charge ce problème.

«Le renouvellement urbain est devenu aujourd'hui la règle. La pollution des sols constitue une contrainte qui n'a pas été anticipée par ce mode d'urbanisation. Les moyens en termes de savoir faire et d'innovation restent très limités dans le domaine du traitement de la pollution des sols. La pollution des sols constitue un point dur du renouvellement urbain, qui nécessite notamment des compétences techniques pointues pour être traitée. Ces compétences n'existent pas actuellement.» Jacques Vernier, Président de l'Institut national de l'Environnement Industriel et des Risques (INERIS)

Recommandation

22 - Envisager de recourir aux services d'avocats experts pour accompagner nos opérations les plus sensibles en matière de sites et sols pollués.



L'ensemble des auditions a montré que l'expertise est aujourd'hui très éclatée dans le domaine de la pollution des sols. Des compétences se sont développées chez des aménageurs et des promoteurs mais aussi dans notre établissement pour l'appréhender de la manière la plus globale possible. Véritable question de développement durable, elle transcende des thématiques encore très segmentées et oblige, pour être traitée, à davantage de transversalité dans des domaines qui semblaient éloignés de nos compétences. De quelle expertise à besoin l'établissement communautaire ?

Pour certains la prise en compte de la pollution et des friches est une contrainte comme une autre à intégrer dans une opération ; Pour d'autres, il s'agit d'une contrainte très particulière en raison des incertitudes qu'elle génère dans la capacité technique et scientifique actuelle à la résoudre, à la différence d'autres contraintes. Cela nous amène au principe de précaution. **L'expertise dont nous avons besoin doit être en capacité d'alerter les décideurs lorsque les incertitudes sont suffisamment nombreuses pour réviser le projet.** Cela suppose que l'établissement dispose en interne de compétences fondamentales et se donne les moyens de recourir à des compétences secondaires, dès que les enjeux apparaissent suffisamment importants. **L'expertise interne actuelle reste à compléter par, a minima, une compétence scientifique. Les compétences secondaires sont à rechercher auprès de toxicologues, d'écologues, de biologistes,**

L'Etablissement communautaire dispose d'une mission friches industrielles composée de deux agents : un architecte, une juriste/urbaniste. Cette mission rattachée au service ville renouvelée puis au service Planification urbaine de la direction de l'aménagement et du

renouvellement urbain est aujourd'hui resituée dans le service droit de l'urbanisme de la direction ressources et expertises. Les agents de cette mission ont développé un savoir faire important dans un champ nouveau. Cette expertise est reconnue y compris par le ministère de l'écologie par qui ils sont sollicités pour participer à différents groupes de travail. Il est important de signaler que seuls les EPCI Lille Métropole et Grand Lyon sont représentés techniquement dans ces groupes de réflexion nationaux. Il semble à la mission essentiel d'ajouter une compétence scientifique (sols, chimie, sanitaire). De plus, la mission friches industrielles doit être mieux identifiée dans l'organigramme communautaire compte-tenu de l'enjeu du recyclage des friches pour l'ensemble des compétences.

Cette compétence se justifie par rapport au positionnement particulier de notre établissement dans la chaîne de l'aménagement. Plus ou moins centrale selon le mode opératoire choisi, ce positionnement apparaît souvent être celui qui permet de veiller à ce que la chaîne ne se casse pas entre la constitution de la connaissance, la détermination des modes de gestion, la gestion de la pollution, la construction, la conservation de la mémoire (servitudes). Ce rôle est joué par l'établissement dans le cadre des tierces expertises mises en place en réponse aux interrogations émises par l'Etat sur les zones de l'Union et Arras Europe. Il l'est d'une manière moins affichée sur d'autres opérations comme la ZAC du Parc de la Filature où l'aménageur privé interpelle conjointement l'Etablissement communautaire et la ville sur les études de risques sanitaires qu'il mène recherchant indirectement leur agrément. **En mettant les collectivités en situation de sachant, les promoteurs et aménageurs privés entraînent irrémédiablement la communauté et les maires sur le**

Recommandations

23 - Renforcer l'expertise et l'ingénierie communautaire en matière de friches industrielles / sols pollués.

24 - Doter l'établissement communautaire des outils et moyens lui permettant d'assumer ses responsabilités et les rendre lisibles dans l'organigramme.

25 - Poursuivre la sensibilisation des urbanistes en interne, et en externe, pour que soit intégrée la question des choix de gestion de la pollution dans les opérations d'aménagement. Cette action pourrait s'inspirer du travail de sensibilisation mené sur les chartes éco-quartier.



terrain de la co-responsabilité. Des analyses juridiques ont mis en évidence cette faille. Si personne n'attend rien de l'ancien exploitant du site ou du propriétaire, on attend tout des collectivités : *«les promoteurs privés attendent aujourd'hui que les collectivités se soient organisées pour prendre en charge les problématiques de dépollution»* Claude Jegou AMC Consulting. Ces pratiques entament les limites des dispositions contractuelles par lesquelles la collectivité se protège ; mais elles permettent aussi au renouvellement urbain de se faire.

projetant dans le temps, notamment la durée du projet. Il convient donc de resituer le renouvellement urbain des friches industrielles et des sols pollués dans le bilan durable du projet.

LE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR FRICHES INDUSTRIELLES : UN ACTE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Souvent l'argument de lutte contre l'étalement urbain et les dispositifs constructifs qui vont contribuer à des économies d'énergie, les choix d'éco matériaux, etc. vont être davantage mis en valeur que le défi que représente en lui-même la mutation d'un territoire meurtri et abîmé. Il en découle un faible intérêt sur la manière dont la pollution est gérée et les questions associées comme celle de l'état de l'eau, la biodiversité qui a pu se développer sur le site. La résolution de ces questions est laissée aux bureaux d'études spécialisés.

La phase initiale d'identification de la friche comme site de renouvellement urbain devrait être intégrée comme la première intervention durable du projet en ce qu'elle va redonner de nouvelles fonctions à un lieu, grâce à une série d'interventions dont le choix va être déterminant pour la qualité des sols et la pérennité plus ou moins longue de l'aménagement projeté. En effet, aménagements et constructions vont durer plusieurs décennies. Il ne s'agit pas d'une simple remise en état pour satisfaire à des obligations réglementaires mais de la reconstruction de nouveaux lieux de vie durables. Il semble essentiel de s'interroger sur les choix de gestion et de dépollution à réaliser et de faire en sorte que les études établissent un bilan coût – avantage des différentes options en se

Recommandation

26 - Mettre la biodiversité au cœur des problématiques de recyclage.





V. INVESTIR LES PERIODES DE TRANSITION ET COMMUNIQUER AVEC LE TERRITOIRE

«Le quartier Sainte-Hélène, site pilote de la Ville Renouvelée, fait l'objet de démarches d'études et d'acquisitions depuis plus de 10 ans. Le quartier commence seulement aujourd'hui à amorcer son renouveau».

Olivier Henno, Maire de Saint-André

Les périodes transitoires entre l'état de friche et la mise en œuvre des projets d'aménagement doivent être mises à profit pour, selon les cas, engager des démarches de remédiation des sols, proposer des usages intermédiaires, générer de la richesse (production d'énergie renouvelable) et concerter avec les habitants. Un tel dispositif permettrait d'éviter le sentiment de déshérence et d'abandon, qui peut se développer pendant les phases de procédures et d'études.

En exploitant le temps, souvent long, du réaménagement, en mettant en œuvre : des processus de décontamination des sols adaptés (phytoremédiation, essai de nouvelles technologies...) des dispositifs intermédiaires de production d'énergie renouvelables rentables (boisement, solaire...), des utilisations transitoires ciblées compatibles avec l'état du site (associations, expositions...) et des moyens de communication clairs et efficaces permettant aux riverains d'envisager sereinement la mutation de leur quartier (le projet, la gestion de la pollution...), le temps de l'aménagement paraîtrait moins long, moins lourd tant pour les habitants que pour les élus et les fonctionnaires. Cet investissement temporel et spatial permettrait également de sortir d'un mode d'aménagement, sans doute efficace en extension urbaine, mais peu adapté à la reconquête des friches en milieu urbain.



ACCOMPAGNER LA MUTATION DE MANIÈRE VISIBLE SUR LE TERRAIN

Les principales difficultés rencontrées lors de tels projets sont les intérêts souvent divergents des propriétaires fonciers, les incertitudes en matière de contamination des sites, le prix du foncier trop élevé par rapport aux investissements importants qu'il nécessite, les processus administratifs trop compliqués et trop longs et la passivité ou le manque de collaboration des autorités responsables. Ces difficultés génèrent une contrainte : la «lenteur ressentie» des processus de réaménagement. Les friches industrielles sont par nature des sites en mutation, un entre deux. Trop de sites font l'objet de démarches de projets engagées, illisibles du point de vue du riverain. Si le temps des phases préparatoires à l'aménagement est long (ce qui s'explique par la complexité des projets et des procédures) il n'en reste pas moins indispensable d'investir ces périodes transitoires.

La mission a eu l'occasion de se déplacer sur plusieurs sites, notamment l'Union ou encore à Saint André et Marquette-Lez-Lille. Force est de constater que du point de vue du quidam, malgré les investissements importants des collectivités (études, démolitions...), ces sites sont encore vécus comme des friches abandonnées. L'impression générale n'est pas satisfaisante tant du point de vue de l'esthétique urbaine, que de la sécurité. Sans occupation rapide, on rencontre systématiquement des problématiques de dépôts de déchets sauvages, de stationnement de communautés de Gens du Voyage, de pillage des bâtiments, de vandalisme, d'intrusions... Ces situations ne sont pas tolérables d'autant plus qu'il existe des perspectives d'exploitation de ces «temps mort». Ce temps est bien évidemment nécessaire aux études et aux procédures visant la mise en œuvre du projet final, mais il n'est pas accompagné sur le terrain. Pour les habitants, la friche reste friche et sur ce point il nous semble important d'envisager avec les acteurs du renouvellement urbain des actions palpables, visibles par la population tout en accélérant le réaménagement.

REDUIRE LE TEMPS DE TRANSITION ET ACCELERER LE RECYCLAGE FONCIER.

Dans le contexte du renouvellement urbain affiché comme mode de développement prioritaire, La métropole envoie un signal fort favorisant le «recyclage urbain». Aussi, les zones à réaménager doivent être promues activement par les collectivités pour y intéresser les investisseurs potentiels. Lorsque cela est possible, une occupation provisoire du site par des locataires doit être envisagée pour éviter qu'il ne soit laissé à l'abandon trop longtemps. La population doit être impliquée dans la mise sur pieds du projet et les intérêts des différents propriétaires fonciers être abordés dans le cadre de tables rondes. La contamination du site doit être étudiée, dès le départ et les coûts de décontamination évalués, de manière à éviter les mauvaises surprises. Enfin, les autorités doivent rendre la réalisation des projets plus rapide en diminuant les procédures administratives et en s'adaptant aux échéanciers souhaités par les investisseurs. Il s'agit, dans la mesure du possible de :

- Connaître et anticiper pour permettre de disposer d'une vision claire des grandes lignes du projet, de l'importance de la pollution, et des dispositifs à mettre en place.
- Accélérer les maîtrises foncières quand cela est possible : *«Sur le quartier Sainte-Hélène, la communauté a pris énormément de précautions concernant l'achat de sites pollués, position délicate au regard du choix de favoriser le renouvellement urbain comme mode de développement.» Olivier Henno, Maire de Saint-André.*
- Accélérer les travaux préparatoires au réaménagement. A l'instar de l'EPF, engager la démarche pré aménagement en 2 temps : une mise en sécurité immédiate, suivie rapidement des travaux de requalification conformes au projet défini (dépollution, démolition, remise en état)
- fixer des calendriers de réalisation aux opérateurs.



«Une opération de renouvellement est longue, complexe et onéreuse pour la collectivité. Pour disposer de périmètres d'interventions cohérents, la requalification de secteurs de friches s'accompagne parfois de déplacement d'entreprises en activité, ce qui complexifie encore davantage l'engagement des projets (temps, coût...). Le temps du renouvellement est une difficulté majeure.» Jean Delebarre, Maire de Marquette.

TIRER PARTI DES PERIODES TRANSITOIRES

L'accélération du réaménagement doit néanmoins être accompagnée d'actions de terrain. Ainsi investir les périodes de transition peut permettre :

- De redonner un sens aux friches : Il ne s'agit pas ici de pérenniser la présence d'individus sur des sites en friches, qui peuvent présenter des dangers, mais d'envisager des usages transitoires qui participent à la démarche de réaménagement, tant du point de vue des riverains que du point de vue financier. A ce sujet, les allemands ont développé une approche différente de la gestion transitoire de ces espaces liée à la production d'énergies renouvelables. A partir de partenariats publics privés, certains sites sont choisis pour produire de l'énergie photovoltaïque ou d'autres filières (bois par exemple). Les revenus dégagés permettent d'envisager le financement de la dépollution et l'utilisation du site réduit les risques d'intrusion et de dégradation. *«La gestion transitoire des friches peut permettre de contribuer à leur dépollution. L'Allemagne engage sur les sites qui le permettent des partenariats publics privés, visant notamment à produire de l'énergie renouvelable en l'attente de leur reconversion. Cette approche n'est possible qu'avec une vision anticipatrice.» Astrid Scharly, Vice-présidente communautaire en charge de l'agenda 21 et du développement durable.* par ailleurs des initiatives ponctuelles et cadrées d'usages transitoires des lieux par la population ou des associations peuvent être envisagées, dans des sites sécurisés.



ALLEMAGNE – PARC SOLAIRE DE LIBEROSE

La friche militaire de Liberose a été décontaminée par l'exploitant du parc solaire sans aucune charge financière pour le propriétaire du terrain. A la fin du bail, le parc solaire pourra être démonté et le terrain rendu à l'état naturel. D'une surface de 160ha il devrait satisfaire la consommation annuelle de 15000 foyers.



- de sécuriser efficacement les sites et d'engager des actions juridiques. L'abandon, ou la non mise en sécurité de tels sites par leurs propriétaires génère des contraintes majeures pour les projets à venir (pollution, dégradation du bâti etc.), et présente des dangers réels, immédiats, relevant parfois de la responsabilité du maire. Les périodes transitoires doivent être mises à profit pour engager les actions nécessaires à la sécurisation et envisager des actions juridiques envers des propriétaires ou des liquidateurs qui laisseraient peser sur les populations des risques inconsidérés. *«la friche des grands moulins de Paris pose des problèmes de sécurité récurrents (plusieurs accidents) ayant obligé la ville à prendre des mesures (arrêtés de péril, fermeture des accès etc...). Le bâtiment a connu et connaît de nombreuses dégradations (incendies, saccages, vols etc.), et est une source de préoccupation quotidienne pour les riverains et les élus.» Jean Delebarre, Maire de Marquette-Lez-Lille.*
- d'investiguer et mener des opérations de dépollution peu coûteuses. Le temps doit être mis à profit pour engager les investigations environnementales complémentaires pour affiner la connaissance et mettre en place rapidement des mesures de décontamination. La période transitoire peut être mise à profit pour engager les processus de dépollution des sols, notamment au travers de techniques peu coûteuses qui nécessitent simplement du temps... il s'agit d'exploiter cette temporalité pour engager le traitement environnemental du site à moindre coût (phytorémediation, bio dégradation...) Par cette pratique, le temps de transition devient utile aux projets et à l'environnement. *«Sur Saint André, les problématiques de pollution viennent certes d'activités industrielles historiques (avant et après guerres), de problématiques de remblais... Il est difficile d'évaluer le degré de pollution d'un sol car il n'existe pas de référentiel. Sans sondages, on ne sait pas, donc on ne fait rien.» Olivier Henno, Maire de Saint-André.*
- D'informer et d'afficher la mutation : Les acteurs de l'aménagement et en particulier les collectivités (pour lesquelles le temps d'aménagement est plus long que pour le secteur privé) pourraient améliorer leur pratique du renouvellement urbain en intégrant des initiatives concrètes et en «ouvrant la voie des projets». Il faut intégrer dans les logiques d'aménagement global un volet communication vers les populations. Cette démarche passe par la mise en œuvre de supports d'informations sur site allant bien au-delà des simples panneaux de chantiers. Ces supports «physiquement implantés sur le terrain» se doivent d'évoluer avec le temps et être accompagnés de réunions publiques d'échanges avec les riverains, complémentaires des réunions publiques traditionnelles. Ces débats permettent aux populations de s'accaparer les lieux, de donner leurs points de vue (conservation de bâtiments, démolitions, programmes, information sur les pollutions), de comprendre le processus de mutation et le temps de l'aménagement. La mise en œuvre de tels dispositifs doit être intégrée au réaménagement urbain et avoir des traductions physiques : plantations, mur de communication relatant l'histoire des lieux, mise en lumière de bâtiments même en l'état de friche (esthétique, sécurité) etc. *«Quand les projets ne démarrent pas, les sites restent à l'abandon et la pression populaire augmente. Elle augmente d'autant plus que la visibilité des projets n'est pas partagée par les habitants. Les élus et techniciens connaissent la vue d'ensemble du projet mais pas les citoyens. Il est indispensable sur de telles opérations, de mieux communiquer et d'organiser une information continue pour expliquer ce qui est fait, pourquoi, par qui et les délais. En parallèle, il semble indispensable d'optimiser le temps du recyclage et de trouver des usages transitoires (dépollution...).» Olivier Henno, Maire de Saint-André.*

Recommandation

27 - Optimiser le temps du recyclage et engager la reconquête des friches dès les phases transitoires. Créer une structure porteuse des projets associatifs visant le réinvestissement temporaire des friches industrielles.



Roubaix - Grands bureaux du peignage Amédée - Friches en attente de projet.



Nantes - Projet «île de Nantes» - Concrétiser le renouveau du quartier par le biais d'actions culturelles

COMMUNIQUER AVEC LE TERRITOIRE

COMMUNIQUER SUR CE QUE FAIT LILLE METROPOLE

L'intervention de la communauté urbaine doit être affichée et sans cesse rappelée. Un article du moniteur datant de 2008 félicitait l'intervention de l'EPF sur une quarantaine de friches de la métropole pour construire du logement. A aucun moment la communauté n'est citée alors que l'EPF intervient pour le compte de l'établissement communautaire après délibération du conseil, et que l'établissement finance une part des travaux et du foncier. L'information doit être transmise aux habitants dès lors qu'un projet se réalise avec la participation de l'établissement, y compris des travaux d'aménagement accompagnant une opération privée. Cette information transmise lors de réunions publiques devrait également pouvoir être visualisée sur le site. Des supports de communication adaptés sont à réaliser pour la promotion des interventions sur les friches industrielles. Il serait intéressant d'utiliser les supports informatiques (site internet) permettant de visualiser les transformations.

DIRE LES CHOSES ET SE FAIRE COMPRENDRE

La communication sur la pollution et ses effets notamment sanitaires est difficile à réaliser car elle nécessite de dire les choses dans un langage compréhensible par un non spécialiste. Il est des cas où la communauté urbaine doit recourir à des spécialistes en communication environnementale pour expliquer clairement les pollutions et les mesures pour les traiter. Sur ce point toutes les questions que peuvent se poser les habitants sont légitimes et méritent d'obtenir une réponse. Les dossiers d'enquête publique doivent être irréprochables sur ce point ainsi que les présentations faites lors de réunions publiques.

Recommandation

28 - Réaliser et diffuser un livret sur la politique des friches industrielles pour communiquer et resituer chaque intervention dans la politique communautaire.





VI. **R**ENOUVELER LES APPROCHES FINANCIERES

«La logique du renouvellement urbain et les besoins collectifs de la métropole (habitat, développement économique, ...) militent pour qu'une amplification des interventions sur les sites déclassés soit envisagée à court terme. Le financement de ces opérations passe par des modes de faire, à construire, impliquant davantage le secteur privé (Partenariat Public Privé, Fonds d'investissement, ...)».

Dominique Baert, Maire de Wattrelos

Le principe «pollueur payeur» est un mirage, s'il était véritablement appliqué collectivités et opérateurs n'auraient pas à payer les surcoûts liés à la dépollution des sites.

Le foncier ne constitue pas pour le secteur public une variable d'ajustement dans la mesure où, actuellement, France Domaine établit l'estimation du bien vierge de pollution. Les pratiques du secteur privé montrent que les contrats de vente sont élaborés de manière à évaluer en continu l'équilibre financier de l'opération et de l'ajuster en fonction de la progression de la connaissance sur l'état de pollution. Le poids financier des friches apparaît principalement dans le suivi financier des conventions avec l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais. Il n'existe pas d'approche consolidée permettant d'évaluer globalement ce qu'elles coûtent à la communauté par exemple en surcoût de dépollution, ni ce que leur reconversion peut générer comme richesse. Cette analyse permettrait d'identifier les postes où des réductions de coûts sont possibles. Elle permettrait également de projeter les richesses espérées (comptables et en qualité de vie) à l'issue de l'opération. La mise en relation des deux approches serait riche d'enseignement et permettrait d'établir un bilan coût/avantage (cette technique est par exemple utilisée au Canada pour évaluer la part de l'investissement public dans une opération). La privatisation des friches et une réflexion visant à créer un fond d'investissement public/privé apparaissent des solutions incontournables pour poursuivre le rythme annoncé du recyclage des friches urbaines en maintenant une haute qualité d'intervention.

«La participation publique aux opérations de renouvellement urbain «privées» doit être envisagée au regard d'un bilan financier global, intégrant le coût du terrain, de la dépollution et des prix de sortie des logements. La participation publique est la variable d'ajustement.»
Olivier Henno, Maire de Saint-André.

Afin que les friches puissent être de nouveau aménagées, des interventions préalables sont souvent nécessaires. Le coût du recyclage des biens acquis constitue un frein au déstockage, dans la mesure où il rend plus complexe le montage des opérations. Le coût des acquisitions et les coûts liés à la gestion transitoire des sites pèsent dès le départ sur la faisabilité des projets. En parallèle, les recettes de cessions foncières ne sont généralement pas à la hauteur de celles espérées.

LE COUT DES FRICHES ET LA DIFFICILE MISE EN ŒUVRE DU PRINCIPE «POLLUEUR PAYEUR».

LES COUTS DE DOMMAGE, «ne rien faire coûte plus cher que faire.»

Le coût de dommage est un coût externe, qui se distingue du coût de dépollution. Cette distinction est fondamentale en économie de l'environnement. En ce qui concerne l'évaluation économique des dommages liés aux sols pollués, la méthode utilisée s'appelle la méthode des prix hédoniques. Cette méthode évalue le coût des dommages, en considérant les différentiels de valeurs immobilières entre par exemple, les habitations situées à proximité d'une friche polluée et celles qui en sont éloignées. Un modèle statistique, intégrant plusieurs variables explicatives, dont une de qualité environnementale, est utilisé pour réaliser l'exercice de quantification. Il a été ainsi mis en évidence

qu'en général, il existe un impact négatif des sites pollués sur les valeurs immobilières de l'ordre de 2% par kilomètre, mais pouvant être plus accentué pour les distances plus proches : 20% pour les immeubles situés par exemple aux alentours de METALEUROP. La valeur totale de dommage est obtenue en multipliant la moins value, par l'ensemble des habitations concernées. Les coûts évités consistent en l'évaluation du bénéfice social d'une intervention et sont quantifiables sur des dommages particuliers, comme par exemple le différentiel de valeur immobilière ou de surcoût d'accès à des ressources essentielles comme l'eau. La méthode hédonique est l'une des méthodes permettant d'évaluer les coûts de dommage liés aux sols pollués. L'approche économique permet de quantifier les coûts résultant de la pollution, les études sont complexes à mener, mais peuvent permettre de mesurer concrètement le poids de la déqualification d'un territoire. Il n'existe pas à ce jour d'approche financière de cette nature sur la métropole.

Le mauvais effet d'image a une incidence directe sur la valeur de l'immobilier à proximité des friches. Le prix d'un bien immobilier dépend du bien lui-même mais aussi d'une série de caractéristiques extrinsèques au logement (proximité de services, de transport...) la proximité du logement par rapport à la friche est donc pénalisant. L'effet discriminant de la présence des friches sur le prix du foncier est évident, mais il peut être inversé si une politique de réaffectation est engagée. Les investissements publics ne se font pas à fonds perdus au regard de retour sur investissement direct ou indirect (perception des taxes locales sur les futurs programmes, image, cadre de vie...)

Recommandation

29 - Engager une étude pour mesurer les « coûts macro-économiques de dommage » à l'échelle communautaire. Envisager un partenariat avec l'université de Lille 1 (dispositif CIFRE)



LA RELATIVE NON APPLICATION DU PRINCIPE POLLUEUR PAYEUR PENALISE LE RECYCLAGE.

En France, le principe pollueur-payeur est devenu, avec la loi Barnier de 1995, l'un des quatre grands principes généraux du droit de l'environnement français, avec le principe de prévention, le principe de précaution, ainsi que le principe de participation. L'article L110-1 du code de l'environnement stipule : « *Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur* »

Pourquoi le principe pollueur payeur est-il rarement appliqué ? Le traitement des problèmes est, malgré quelques tentatives encore timide, reporté en fin de vie des entreprises, c'est-à-dire trop tard. Dans des conditions déjà peu propices économiquement, l'arsenal juridique présente des incohérences qui sont autant d'aubaines pour les pollueurs indélicats. Pour qu'il soit le payeur encore faut-il identifier le pollueur, que ce pollueur existe encore et qu'il soit solvable, qu'il n'y est pas de vices de procédure... L'identification du pollueur n'est pas chose aisée puisque plusieurs entreprises ont pu exploiter un même site et qu'en règle générale, il n'existe pas de preuve de l'état initial dudit site. Comment prouver que le site n'était pas pollué avant que l'entreprise n'arrive ? (la récente loi responsabilité environnementale apporte des réponses à ce sujet). Dans la majeure partie des cas, le pollueur identifié n'existe plus juridiquement (société dissoute). Nous pouvons par ailleurs rappeler qu'il semble relativement simple, pour les grands groupes, d'organiser l'irresponsabilité environnementale d'une filiale... ou son insolvabilité (dans la mesure où le droit ne permet pas d'aller chercher la responsabilité des maisons mères)

En cas d'application du principe pollueur payeur, il convient d'indiquer que la «remise en état selon l'usage» ne permet pas de solder la problématique de la pollution des sols dans les opérations d'aménagement, notamment

dans le cas de changement d'affectation des terrains.

Un exploitant peut tout à fait satisfaire ces obligations en matière de remise état mais la «dépollution» sera généralement engagée pour rendre conforme le site pour un nouvel usage industriel. Le changement d'usage du site (de l'industrie vers l'habitat) n'est que très rarement le fait de l'ancien exploitant, en conséquence de quoi il appartient au maître d'ouvrage de la nouvelle affectation de prendre en charge les coûts liés à la «dépollution complémentaire» du site.

Il résulte que la non application du principe «pollueur-payeur» et la notion même de «remise en état selon l'usage» font reposer sur la collectivité les coûts des remises en état. De manière générale, les promoteurs privés ne prennent jamais en charge la totalité de la dépollution des sols. La pollution est considérée comme un problème relevant des obligations de l'ancien exploitant ou de la collectivité : «*Le rôle de la collectivité sur les opérations de recyclage de friches destinées à accueillir des activités économiques nouvelles vise à remettre sur le marché du foncier contraint. Pour se faire, les collectivités et principalement LMCU doivent prendre en charge les coûts liés à la dépollution et l'aménagement de la zone (Ingénierie, acquisition et remembrement foncier, démolition, dépollution, aménagement)*» Claude Jégou, AMC Consulting.

Ne pourrait-on pas intégrer le principe «pollueur – payeur» dans le cycle de vie de l'entreprise ? Une partie des entreprises concernée par une future réaffectation est soumise à l'obligation d'anticiper sur la fin d'exploitation d'un site : les entreprises de type SEVESO et celles qui détériorent irrémédiablement le site qu'elles exploitent comme les carrières ou les décharges, doivent constituer des garanties financières. Il semble difficile de généraliser cette pratique en demandant la consignation d'une somme destinée au recyclage, dès le démarrage d'une installation classée.

Recommandation

30 - Engager une réflexion sur l'intégration des passifs environnementaux de pollution des sols dans le cycle d'exploitation des entreprises, via une assurance responsabilité civil / pollution, ou par la création d'un système d'assurance / épargne / pollution.



LE SYSTÈME FISCAL ET LES PRATIQUES DE FRANCE DOMAINE ENTRAVENT LA RECONQUÊTE DES FRICHES.

FRANCE DOMAINE, TAXE FONCIÈRE, TVA... : LA SITUATION ACTUELLE PENALISE LES COLLECTIVITÉS À CHAQUE ÉTAPE DE LA RECONQUÊTE.

La situation actuelle fragilise financièrement LMCU à toutes les étapes de reconversion. Afin de gommer les stigmates des activités passées, de reconstruire la ville sur la ville, il est nécessaire de limiter les surcoûts associés à ce type d'aménagement. La définition d'une politique incitatrice en matière de résorption des friches industrielles passe nécessairement par un cadre financier ajusté à la complexité du sujet. Au regard du nombre important de friches industrielles, des contraintes juridiques et techniques associées et souvent coûteuses, l'aide financière de l'État déjà mobilisée par les collectivités (subventions - CIADT (Comité Interministériel d'Aménagement des territoires) - FEDER (Fonds Européen de Développement Régional) ...) apparaît insuffisante au regard de l'importance du phénomène à traiter. Une politique globale et incitatrice doit donc être proposée afin de faciliter la remise sur le marché de ces terrains, notamment compte tenu de :

- **La non prise en compte des coûts de démolition et de dépollution lors de l'estimation domaniale :** Le coût d'acquisition fixé par les domaines ne tient pas compte de la spécificité des friches industrielles. Les personnes publiques ne peuvent acheter des terrains qu'au prix établi par France Domaine. Actuellement, France Domaine ne prend pas en compte la pollution dans l'estimation du bien (cette estimation est actuellement réalisée «vierge de pollution»). Même si les collectivités ont une approche qui peut être éloignée d'une simple rentabilité économique eu égard à l'intérêt général, il est indispensable de payer le juste prix d'un terrain pollué. Ceci dit, l'estimation de la valeur d'un site industriel est complexe et ne peut être établie qu'au regard de l'usage que l'on veut en faire, c'est-à-dire au regard du projet futur. Sur ce fondement, un terrain peut avoir une valeur négative pour l'usage envisagé (estimation du terrain déduit

des coûts de dépollution). Le mode d'estimation actuel des domaines et les délais courts des procédures de préemption ne permettent pas à la collectivité de disposer d'informations suffisantes pour négocier le prix. Son choix est d'acheter au prix des Domaines ou de renoncer à l'acquisition. En ce qui concerne les friches industrielles peu attractives, ou les sites très pollués, ce système peut contribuer à les maintenir en état de friches. On peut également estimer que le dispositif actuel qui consiste à estimer les sites industriels pollués vierges de pollution constitue un frein au volume actuel de requalification de friches. Si le fait pollution peut intervenir dans les négociations amiables, il n'est pas pris en compte dans le cadre d'une préemption (position des domaines, manque de temps pour compléter les connaissances en matière de pollution). L'affichage de ces coûts dans les estimations domaniales consoliderait le cadre des négociations avec les propriétaires et contribuerait à réduire l'écart entre le coût de revient réel et la valeur «marché» du foncier recyclé. Il y a de vraies différences de pratiques entre les collectivités et les opérateurs privés qui établissent, avant acquisition, des contrats dans lesquels différentes conditions suspensives permettent aux promoteurs d'évaluer de manière continue l'équilibre financier de l'opération et de l'ajuster en fonction de la progression de la connaissance sur l'état de la pollution.

- **La non prise en compte des coûts de démolitions et de dépollution lors des procédures d'expropriation :** Les procédures d'expropriation font une abstraction totale et volontaire, de la prise en compte du coût de dépollution dans la détermination des indemnités d'expropriation. Notamment pour les installations classées où le juge considère que "la remise en état d'une installation classée constitue une difficulté étrangère à la fixation de l'indemnité d'expropriation de l'exploitant" (30.10.01 – Etat – Ministère des Transports – DDE Bouches du Rhône c/Peintures Jefco et Dutour). Par ailleurs, le juge de l'expropriation dans les procédures de première instance ne dispose pas de la possibilité d'ordonner une expertise spécialisée. Cette faculté est à ce jour exclusivement réservée à la Cour d'Appel. Concrètement, la collectivité se retrouve ainsi dans l'obligation d'assurer l'indemnisation du



propriétaire exproprié (voir également de l'exploitant) et peut avoir à faire face, en tout ou partie, à la prise en charge du coût de dépollution qui dans l'hypothèse de sites pollués destinés à des programmes de logements sera particulièrement important, compte tenu des mesures de dépollution. Ce coût de dépollution pourra alors se révéler supérieur à la valeur vénale du bien.

- **La non demande d'exonération des taxes foncières pourtant prévue par le code :** La charge financière liée au coût du portage des biens concerne principalement la taxe foncière. A titre d'illustration, en tant que propriétaire, LMCU a ainsi payé 111 000 euros de taxes foncières en 2009 sur le site Fives cails Babcock (Lille). Or, dès qu'un bien immobilier est acquis par LMCU, il est susceptible de faire l'objet d'une exonération ou d'un dégrèvement auprès des services fiscaux seuls compétents en la matière. L'article 1389 du code général des impôts prévoit que *«Les contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de la taxe foncière en cas d'inexploitation d'un immeuble utilisé par le contribuable lui-même à usage commercial ou industriel .../...Le dégrèvement est subordonné à la triple condition que la vacance ou l'inexploitation soit indépendante de la volonté du contribuable, qu'elle ait une durée de trois mois au moins et qu'elle affecte soit la totalité de l'immeuble, soit une partie susceptible de location ou d'exploitation séparée .../... Le dégrèvement est subordonné à la présentation par le propriétaire, selon le cas, soit de l'autorisation de démolir, soit de la décision de subvention des travaux.»*. L'application de cet article pourrait permettre à l'établissement de faire de réelles économies.
- **La nécessité de réaliser des études juridiques et techniques importantes et onéreuses :** L'acquisition de friches industrielles découle de la démonstration de l'intérêt du projet et de la maîtrise des incidences, en termes juridiques, techniques et financiers. Cette position implique des études supplémentaires ainsi qu'une gestion des sites sur une plus longue durée. Les études sont donc des préalables nécessaires qui n'assurent pas l'acquisition future. Elles visent à analyser : La nature des sols (étude historique du site, piézomètre, analyse des terres...), le devenir des déchets ultimes (évacuation, traitement de

la pollution), la nature du bâti en place (analyse technique du bâti, démolition, amiante, forage...), le traitement transitoire des terrains (pré-verdissement, conservations, mise hors d'eau...) Elles s'ajoutent aux études d'aménagement basiques et sont généralement réalisées par des cabinets experts. Par rapport à un projet classique, ces surcoûts fragilisent l'investissement «initial», d'autant plus que le taux de TVA appliqué pour ces études est égal à 19.6%.

- **Des surcoûts liés à la mise en œuvre des travaux de remise en état :** La réhabilitation d'une friche industrielle implique de nombreux surcoûts liés à la mise en œuvre du projet. La problématique incontournable de la pollution des sols implique, lorsque la présence de pollution est révélée, des chantiers particuliers destinés à assurer la sécurité des personnes et des biens. A cela viennent s'ajouter les aménagements nécessaires à la mise en conformité des bâtiments en place (désamiantage...) et/ou la démolition. Autant de dépenses supplémentaires dans le bilan de l'opération.
- **Un prix de revient systématiquement supérieur au prix du marché :** Au moment de la commercialisation et au regard de l'absence de prise en compte par les domaines des coûts de requalification, le prix de revient de ce foncier recyclé est systématiquement supérieur au prix du marché. Au moment de la revente, la collectivité est déficitaire sur les opérations concernant les friches industrielles. Ce déficit, lié aux coûts importants de dépollution, de démolition... peut alors être considéré comme une forme de subvention.

ETRE FORCE DE PROPOSITIONS POUR AGIR SUR LE CADRE FISCAL.

LMCU et ses partenaires doivent se remobiliser pour faire évoluer le cadre juridique et fiscal. Lors de la coordination administrative communautaire du 24 mai 2004, les questions relatives à la prise en compte des coûts de dépollution et de démolition dans les estimations domaniales ainsi que l'application d'un taux de TVA réduit pour les études et travaux (démolition, dépollution) avaient déjà été abordées. A cette fin, il avait été proposé

d'interpeller l'Etat au moyen de questions écrites portées au parlement. Un dossier complet avait, à l'époque, été transmis auprès de nos représentants locaux siégeant aux deux chambres du parlement. Ce dossier n'avait pu être suivi d'effet. Il semble aujourd'hui nécessaire de nous remobiliser sur ces questions. En effet, le recyclage des friches industrielles s'inscrit dans le cadre de l'intérêt général et de la santé publique, et devrait à ce titre bénéficier d'avantages fiscaux. Une loi instaurant une fiscalité à taux réduit participerait à la résorption des friches industrielles et donc à l'ensemble des collectivités territoriales. Par ailleurs, une prise en compte, par les domaines des coûts de requalification nécessaires (dépollution, désamiantage, démolition...) à la remise sur le marché des terrains supportant les friches industrielles, permettrait de limiter le déficit systématique des collectivités sur ces opérations. Il est indispensable de marquer notre volonté en appuyant les propositions suivantes :

Un taux de TVA réduit pour chaque étape du processus de requalification, comme cela existe pour l'habitat ou le secteur de l'environnement : Depuis la loi de finances 2000, la TVA à 5.5% s'applique aux travaux de construction d'habitat social, et aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans. Ainsi l'étude, la démolition et les travaux relatifs aux logements sociaux bénéficient de ce taux de TVA réduit. Le secteur de l'environnement bénéficie également de cette fiscalité pour, par exemple, le nettoyage des rues, l'enlèvement des ordures ménagères, le tri sélectif des déchets etc... Ces réductions s'inscrivent dans le cadre d'efforts entrepris par les collectivités pour le respect de la sécurité des personnes mais aussi de l'environnement. Les friches industrielles, espaces souvent pollués et dégradés, constituent un danger sur ces deux plans et devraient faire partie intégrante de cette politique. Les besoins financiers étant importants, le passage à une TVA à 5.5% devrait s'inscrire dans cette fiscalité au service de l'environnement.

En l'état actuel des choses, la fiscalité à 19.6% constitue incontestablement un frein à la politique de résorption des friches industrielles. Une fiscalité allégée permettrait aux partenaires publics et privés de mieux maîtriser financièrement ces opérations tout en améliorant le cadre de vie, par la création de nouvelles réserves foncières exploitables en milieu urbain. Un passage à la TVA à 5.5% sur l'ensemble des étapes de la requalification (des études amonts à la revente) constituerait un atout de premier ordre dans la perspective d'enrayer le phénomène des friches industrielles.

Une prise en compte des coûts de requalification lors de l'estimation domaniale : Le prix de revient de ce foncier recyclé est systématiquement supérieur au prix du marché, au moment de la commercialisation. L'absence de prise en compte par les domaines des coûts de requalification est à l'origine de ce constat. Compte tenu des études et diagnostics préalablement réalisés (par la collectivité, l'industriel...), les incidences financières relatives à la requalification d'une friche industrielle sont, en règle générale, connues en amont de l'acquisition. Afin de limiter les déficits d'opération, la prise en compte, par l'administration fiscale, des coûts de dépollution, de désamiantage et de démolition, doivent, en toute cohérence, être intégrés aux estimations des domaines. Au regard des contraintes juridiques, techniques et financières, il n'est pas concevable que les estimations domaniales de deux terrains comparables, l'un pollué, l'autre vierge de toute pollution, soient identiques. Le coût d'acquisition par la collectivité s'intègre dans un processus global de requalification phasé et chiffré dans le temps. Une acquisition, tenant compte des coûts spécifiques liés à ces terrains, va dans le sens d'une reconquête maîtrisée (car non déficitaire au final) des sites industriels dégradés. A la lumière de ce contexte particulièrement handicapant, nécessitant des coûts de remise en état colossaux, l'administration fiscale devrait pouvoir estimer certains biens à l'Euro symbolique.

Recommandation

31 - Obtenir des services de France Domaines la prise en compte des coûts de requalification (dépollution...) lors de l'évaluation des friches industrielles polluées.



L'obligation d'une expertise spécialisée notamment dans le cadre des procédures d'expropriation : Afin de ne pas s'opposer au principe d'inviolabilité et au caractère sacré de la propriété privée qui empêchent d'intervenir sur un bien immobilier, ce recours à une expertise pourrait être demandé par le juge de l'expropriation lors du prononcé de l'ordonnance portant transfert de propriété, mais préalablement à toute détermination amiable ou judiciaire du prix. Une autre option serait d'autoriser la réalisation d'études de sols par voie d'occupation temporaire lors de la phase d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Ainsi pourquoi ne pas intégrer aux pouvoirs de police du Maire, la possibilité pour celui-ci de solliciter du juge, une expertise permettant de connaître la nature, les causes, et l'étendue de la pollution sur un terrain privé (voir à ce propos le jugement de la Cour Administrative d'Appel de Paris du 5.08.2004 – Ville de Paris c/Ville de Triels sur Seine). Une telle expertise pourrait permettre à l'autorité expropriante d'avoir la connaissance précise du bien. Elle pourrait alors l'amener à renoncer à l'acquisition ou à modifier le programme initial tel qu'il a été déclaré d'utilité publique, pour lui substituer une destination mieux adaptée aux capacités de dépollution. Le coût de dépollution pourrait alors être pris en compte dans la détermination de l'indemnisation d'expropriation.

L'exonération de taxes foncières sur les friches industrielles dont nous sommes propriétaires. Pour alléger le coût des portages fonciers, il serait souhaitable de solliciter des services fiscaux l'exonération des taxes foncières sur du foncier en friche ou pollué. Il apparaît également nécessaire d'inviter nos partenaires (notamment l'EPF) à recourir à ce dispositif.

La consignation des indemnités fixées par les Domaines ou le Juge pour permettre à l'exploitant de remettre en état son site. La déconsignation des sommes pourrait être opérée au vu de la dépollution effective ou d'un engagement de l'ancien exploitant d'utiliser les fonds pour la dépollution.

EXPLORER TOUTES LES OPPORTUNITES DE FINANCEMENTS.

MOBILISER LES FINANCEMENTS DE L'ETAT ET DE L'EUROPE.

Par le passé LMCU ou ses opérateurs ont pu mobiliser des subventions qui lui ont permis d'amplifier son action en matière de renouvellement urbain. Il est à noter que les financements de l'Etat étaient essentiellement associés à la redistribution des financements européens dans le cadre des contrats de plan et l'intervention du Comité Interministérielle d'Aménagement et de Développement du Territoire (CIADT)

Le Contrat de Projets Etat Région (CPER) identifie le traitement et la valorisation des friches industrielles comme un enjeu pour le développement et l'attractivité des territoires. Deux mesures concernent la question des friches.

- La mesure 4-8 (a) : «Une politique renouvelée du traitement des friches industrielles» : opération 50, grand projet 13 du CPER : 12M€.
- La mesure 4-8 (b) «traitement des anciens espaces industriels et miniers désaffectés» : Priorité 4 – axe 4 du programme opérationnel FEDER : 20 M€.

La stratégie identifiée vise à «*passer d'une logique réparatrice et quantitative à une démarche qualitative et positive*». Il s'agit donc de promouvoir une politique sélective au service de projets urbains finalisés. Les projets de réaffectation devront respecter les objectifs de développement durable urbain (HQE, transport...)

Recommandations

32 - Solliciter auprès des services fiscaux l'exonération de taxes foncières sur des friches / sites pollués, propriétés de la communauté urbaine.

33 - Faire intervenir les parlementaires pour adapter le cadre fiscal en sollicitant un taux de TVA réduit (5.5%) pour les interventions sur friches industrielles / sites pollués. Ce dispositif pourrait être conditionné à des critères de durabilité.



Le plan de relance de l'économie prévoit un dispositif exceptionnel d'aide à la dépollution de friches urbaines.

Il correspond à la volonté des collectivités de promouvoir des projets d'aménagement urbain plus vertueux du point de vue de l'environnement. L'ADEME est identifié comme porteur de l'action plan de relance en faveur de la reconversion des friches industrielles. Deux actions sont distinguées dans le cadre du financement (des actions nécessaires de dépollution pour des questions sanitaires et la gestion des terres excavées pour laquelle la question reste posée). Quatre sites ont été retenus pour la région Nord-Pas de Calais.

L'Europe est particulièrement sensible aux questions touchant l'imperméabilisation, l'érosion, les inondations et les dégradations intentionnelles. Il n'y a pas de lisibilité pour le prochain budget européen. Cependant, les vulnérabilités régionales dues au changement climatique pourront être un critère d'intervention. Il n'est pas prévu que la directive «sol» soit accompagnée de dispositifs financiers, les dispositifs de coopération transfrontalière et Life peuvent contribuer à aider les collectivités à travailler en partenariat sur ces questions. Pour l'instant, il n'est pas possible de donner d'indications sur les prochains financements européens. Cependant, le changement climatique nécessitera probablement une adaptation de l'Europe aux vulnérabilités différentes selon les régions. En outre, les modes d'aménagement jouent sur la vulnérabilité des territoires. Ces éléments seront soumis à la réflexion dans les travaux de préparation des programmes d'accompagnement financier européens menés par la commission.

TIRER PARTI DES DISPOSITIFS FINANCIERS PROPOSES PAR NOS PARTENAIRES.

L'ADEME peut financer à hauteur de 50% des études de sites et de projets ou des moyens humains pour l'accompagnement de projets. Ces initiatives sont plutôt destinées à des communes peu dotées de moyens techniques. L'ADEME peut aussi participer à l'accompagnement méthodologique dans le cadre de conventions.

La région Nord-Pas de Calais peut accompagner les projets sous l'angle du développement durable, de l'environnement, de l'aménagement du territoire, de la planification et du développement économique, de l'urbanisme et logement, du patrimoine (inventaire général du patrimoine culturel) etc.

L'agence de l'eau peut apporter son concours financier sur la problématique des sites pollués menaçant la ressource en eau, l'encadrement européen des aides au secteur concurrentiel limite les interventions financières de l'agence de l'eau aux actions suivantes : les inventaires historiques départementaux, les études préalables aux travaux de requalification et les travaux sur les sites pris en charge par un organisme public.

L'EPF prend en charge, sur ses fonds propres et en fonction du projet de la collectivité, une partie du coût des études et des travaux de remise en état des sites allant de 40% à 80%. Le prix de revient moyen des opérations EPF sur le territoire communautaire sur la période 2007/2013 est de 77€/m² (foncier 37€/m² et travaux 40€/m²). La comparaison du budget opérationnel EPF alloué au territoire LMCU pour la période 2007/2013 (77M€), et du coût moyen de traitement actuellement constaté (77€/m²) permet d'isoler une surface «recyclable» sur cette période d'environ 100ha. A ce jour, une cinquantaine de sites fait l'objet de conventions opérationnelles pour un total de 130ha. De nombreux sites repris à la convention cadre,

Recommandations

34 - Solliciter les Fonds européens, nationaux et régionaux existants

35 - Envisager avec l'Etat et la Région Nord-Pas de Calais, la création d'un « plan de relance communautaire » dédié au recyclage foncier.

36 - Développer un lobbying à Bruxelles pour identifier les programmes éligibles et mobiliser les financements.



n'ont pas été déclinés en convention opérationnelle. L'EPF prend en charge une partie des coûts de requalification et participe ainsi à limiter l'impact financier des opérations, pour le destinataire du portage. Au regard du volume foncier restant à recycler, l'EPF devrait prochainement solliciter une augmentation de ses ressources. Les réflexions avec l'ensemble des partenaires concernés s'engageront vraisemblablement après les élections régionales (mi 2010).

PARTENARIATS PUBLIC-PRIVE ET FONDS PUBLIC-PRIVE DE MUTUALISATION DES RISQUES.

«La logique du renouvellement urbain et les besoins collectifs de la métropole (habitat, développement économique...) militent pour qu'une amplification des interventions sur les sites déclassés soit envisagée à court terme. Le financement de ces opérations passe par des modes de faire, à construire, impliquant davantage le secteur privé (PPP, fonds d'investissement).» Dominique Baert, maire de Wattrelos.

LMCU a récemment engagé des dispositifs de cession de son patrimoine à des promoteurs privés (friches SIE, ex Stein Industrie à Lys lez Lannoy et Sainte Hélène à Saint-André) cette démarche a pour ambition de céder du foncier à des promoteurs sur la base d'appels à projet. Par ce biais, LMCU et les villes peuvent «sélectionner» le promoteur au regard de différents critères (prix d'acquisition proposé, projet présenté etc.). La cession s'accompagne de conditions suspensives et d'un protocole précisant les engagements des acteurs. Ce dispositif sous-entend la maîtrise public des terrains (acquisition, portage foncier). Sur ces deux exemples, le montant des cessions ne couvre pas les coûts fonciers supportés par la collectivité. Sur les questions de recyclage de friches industrielles et d'aménagement sur sites pollués, l'initiative publique peut participer à contenir les incertitudes financières des opérations.

Le partenariat public-privé permet à une collectivité publique de confier à une entreprise privée la mission globale de financer, concevoir tout ou partie, construire, maintenir et gérer des ouvrages ou des équipements publics et services concourant aux missions de service public de l'administration, dans un cadre de longue durée et contre un paiement effectué par la personne publique et étalé dans le temps. Il a pour but d'optimiser les performances respectives des secteurs publics et privés pour réaliser dans les meilleurs délais et conditions les projets qui présentent un caractère d'urgence ou de complexité pour la collectivité : hôpitaux, écoles, systèmes informatiques, infrastructures. Les avantages de cette forme de contrats sont multiples : l'accélération, par le préfinancement, de la réalisation des projets ; une innovation qui bénéficie à la collectivité par le dynamisme et la créativité du privé ; une approche en coût global ; une garantie de performance dans le temps ; une répartition du risque optimale entre secteur public et privé, chacun supportant les risques qu'il maîtrise le mieux. Ce dispositif sous-entend la mise en œuvre de projets relevant de la compétence de l'établissement public concerné.

La piste d'un fonds «public-privé» pour mutualiser les risques financiers liés à l'aménagement de friches et terrains pollués (aléas, pollution imprévisible etc.) Il est indispensable dans les logiques de redéveloppement urbain de stimuler le marché des sites déclassés. La question de la pollution des sols, le temps d'aménagement et les aléas sont les principaux freins à l'investissement généralisé du gisement des friches par le secteur privé. Dans la mesure où le renouvellement urbain est un enjeu «public» de redéveloppement du territoire, la constitution d'un fonds public-privé pourrait être envisagée. L'objectif serait de garantir les surcoûts générés par des pollutions et ainsi d'asseoir l'action privée en matière de recyclage urbain, en réduisant ses risques financiers.

Recommandations

37 - Accentuer l'action métropolitaine de l'Etablissement Public Foncier et envisager l'augmentation de ses ressources financières.

38 - Aller chercher et optimiser les cofinancements mis en place par l'agence de l'eau, l'ADEME, et l'EPF.

«PRIVATISER» LES FRICHES.

Les secteurs de friches bien localisés et dont la surface est comprise entre 5000 m² et 10 ha sont susceptibles d'intéresser le secteur privé, dans la mesure où la mobilisation des fonds est de court terme. Cet intérêt s'est accru par la possibilité offerte par la loi en 2005, pour les promoteurs privés, de concourir aux opérations d'aménagement. Les friches industrielles constituent à la fois des problèmes et des opportunités. Elles sont souvent situées en centre ville et cette localisation intéresse les promoteurs. Cet intérêt s'est accru avec la loi de juillet 2005 qui autorise le secteur privé à intervenir dans le domaine de l'aménagement qui était jusqu' alors principalement réservé à des Sociétés d'Economie Mixte. Cela permet aux collectivités de choisir parmi différentes visions de l'aménagement. La méthodologie développée par le promoteur privé est liée à sa capacité de mobiliser des fonds. Cette capacité est de court terme, à la différence des opérateurs publics comme l'EPF, les SEM et les collectivités qui ont une capacité de mobilisation de long terme. Il en résulte que le promoteur privé ne s'intéressera qu'à des sites allant de 5000 m² à 10 ha maximum.

Les opérations d'aménagement sur friches industrielles menées par le secteur privé permettent de minimiser l'intervention publique mais requièrent une ingénierie pour garantir le respect des objectifs publics (forme urbaine, qualité architectural, patrimoine, logement social...). A titre d'exemple nous pouvons citer le cas de la filature Mossley à Hellemmes. Ce site a été acquis par le promoteur Victoria Loft. La procédure mise en œuvre pour garantir la bonne fin de l'opération est la ZAC privée. Préalablement LMCU a pris soin de modifier le Plan Local d'urbanisme pour le mettre en adéquation avec la nature de l'opération. Le parti d'aménagement du projet est basé sur la réhabilitation d'une partie de l'ancienne filature fermée en juin 2001, élément du patrimoine industriel de la région et remarquable sur le plan architectural. La réhabilitation des parties conservées

est accompagnée de la construction de logements neufs (accession, accession sociale et locatif social) de même que la création d'équipements publics communaux et d'un traitement paysager approprié et qualitatif destiné à la fois à aérer le tissu urbain environnant et à accompagner de manière intelligente les voiries qui seront créées (par le concessionnaire privé). Cette opération a fortement mobilisé l'ingénierie des collectivités pour garantir les objectifs communaux et communautaires. Cette énergie a permis un financement public minimum (350 000 euros) pour un résultat qui devrait être optimum : La réalisation de 41 300m² de SHON dont 32 720 m² de logement (300 logements), 5300 m² de service et 3300 m² d'équipement, la valorisation du patrimoine, la remise en état du site etc.

VALORISER LES TERRES EXCAVEES, DE SUBSTANTIELLES ECONOMIES

«Les terres excavées sont des terres qui sont compatibles avec l'usage envisagé mais qui, si elles doivent être extraites du site pour permettre la réalisation d'un sous-sol, ne peuvent être que réutilisées in situ ou évacuées en décharge.» Jean Remi Mossman, Directeur régional du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM)

Les techniciens considèrent que le coût pour des raisons sanitaires de la dépollution des sols est nettement infime au regard de la gestion des terres excavées. Les terres excavées sont des terres qui sont compatibles avec l'usage projeté mais qui dès qu'elles doivent être sorties du site (par exemple pour la réalisation de sous-sol) ne peuvent être accueillies qu'en décharge en raison de teneur supérieure en certains composants (métaux, ...). Une circulaire est attendue depuis plusieurs années sur la question des terres excavées. Cette question est aussi à relier avec le projet. Lorsque le projet ne prend pas en considération cette donnée, les coûts peuvent devenir

Recommandations

- 39 - Envisager de nouveaux modes de financement, mutualisant les risques et impliquant davantage le secteur privé
- 40 - favoriser la concurrence entre promoteurs privés pour améliorer la qualité des projets et garantir la bonne prise en compte des risques sanitaires.

renouveler les approches financières



exorbitants voire réhibitoires. Cependant, lorsqu'il est pris en considération, ils deviennent acceptables. On peut citer pour exemple le projet de l'île de Nantes qui a prévu d'excaver le moins possible. Enfin, de nombreux exemples montrent que la gestion de ces terres peut se faire en collaboration avec les services de l'Etat en prenant en compte des spécificités locales : réalisation d'un guide pour le Grand Lyon. En conclusion, on peut considérer que la communauté doit davantage prendre en considération la question du coût de gestion de ces terres en dissociant la dépollution pour des raisons sanitaires, de l'excavation résultant du projet.

Recommandation

41 - Rejoindre les acteurs (notamment le Grand Lyon) qui militent en faveur d'une réglementation plus souple concernant les recyclages des terres contaminées tout en imposant leur traçabilité.





VII. **P**ROMOUVOIR LES INNOVATIONS

«En France, le marché intérieur actuel n'est pas suffisamment solide pour permettre aux entreprises du secteur d'exporter.»

Claude Cédou, Président de L'Union des Professionnels de la Dépollution de Sols

Il semble qu'il y a un réel atout pour la communauté urbaine d'investir ces champs en prenant appui sur ses pôles de compétitivité existants : textile et santé. LMCU peut soutenir l'innovation et la recherche développement dans le domaine de "l'assainissement des sols" au regard de problématiques qui la touche (métaux lourds, solvants par exemple). De nombreux chercheurs travaillent sur les sols et la dépollution à l'Université Lille 1, l'Institut Supérieur d'Agriculture de Lille. Le pilotage d'une réflexion pour identifier et évaluer les potentialités d'organisation du secteur (évacuation, traitement, dépollution, valorisation...) est à engager pour mieux connaître les perspectives d'évolution. Cette initiative pourrait se réaliser dans le cadre de l'Eurométropole. En effet, la filière est bien organisée en Belgique et les entreprises belges exportent leur savoir faire.

Le secteur économique et la recherche semblent assez atones sur le champ de la dépollution des sols dans notre région et d'une manière générale en France. Des initiatives comme par exemple le pôle de compétences sites et sols pollués ont été financées par la Région Nord Pas de Calais et l'Etablissement Public Foncier. Aujourd'hui, le Groupement d'Intérêt Scientifique Site et Sédiments pollués (Ecole des Mines de Douai) intervient sur ces questions. Ces initiatives sont cependant restées discrètes. En recherche de sites d'expérimentation, elles semblent peiner à mobiliser un partenariat dynamique. *«L'une des raisons est sans doute la difficulté à relayer l'action publique auprès du secteur privé» Michel PASCAL, Directeur de la DREAL Nord-Pas de Calais.*

Les initiatives se sont développées avec davantage de succès sur des créneaux axés sur l'éco construction (CD2E de Loos-En Gohelle). La communauté urbaine mène elle même une réflexion sur la filière de l'éco construction. Cependant, les secteurs de la dépollution des sols et des bâtiments sont exclus du champs de la réflexion.

Les expériences étrangères, particulièrement celle que nous avons étudiée en Flandres, montrent que les pays qui se sont engagés dans le traitement de la pollution des sols ont vu un secteur économique se développer et exporter à l'étranger. *«En France, le marché intérieur actuel n'est pas suffisamment solide pour pouvoir permettre aux entreprises d'exporter» Claude Cédou, Président de l'Union des Professionnels de la Dépollution des Sols.*

UN DECALAGE ENTRE LES BESOINS DU TERRITOIRE ET LES INNOVATIONS.

Il nous est apparu un décalage entre la problématique de pollution rencontrée par notre territoire et l'état de la recherche et de l'économie dans ce domaine. Plusieurs causes externes et internes à la métropole ont été identifiées pour tenter de l'expliquer.

Parmi les causes externes, la politique nationale actuelle fondée sur la gestion des pollutions qui privilégie le confinement au traitement constitue l'une des raisons

de la faiblesse économique. La politique régionale quant à elle s'est concentrée sur un retournement d'image en réhabilitant de grands tènements industriels en zone verte, ce qui nécessitait peu de traitements. L'affaire Métaleurop a produit des effets contradictoires qui ont mis en évidence les effets néfastes sur la santé et l'environnement que pouvaient avoir une activité industrielle mais aussi produit une image assez sombre et peu attractive du territoire. Le sujet est encore tabou et est essentiellement mis en lumière à l'occasion de crises sanitaires.

Parmi les causes internes, Lille métropole aborde le sujet au rythme des prises de compétences et de la montée en puissance du renouvellement urbain. La faiblesse de la politique nationale qui se constitue par voie de circulaire et la prise en compte de cette question dans le cadre des installations classées, compétence de l'Etat, rendent difficile le positionnement de la communauté urbaine. Alors que Lille métropole est suffisamment armée pour prendre à bras le corps la question urbanistique posée par les friches, elle s'en remet à des bureaux d'études extérieurs pour apprécier la pollution et sa gestion sans pouvoir juger totalement de l'opportunité des réponses proposées.

Il en résulte des difficultés évidentes à se positionner face au sujet et une absence de réelle promotion des innovations alors que notre territoire est très concerné.

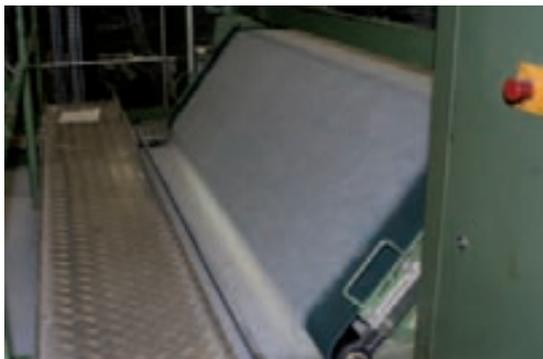
Les entreprises françaises et régionales qui œuvrent dans le secteur de la dépollution sont peu nombreuses et le plus souvent sont des filiales de groupes étrangers. Leurs activités sont peu connues car elles ne sont pas intégrées à la filière des éco-entreprises. Ce constat est à relier à la position marginale qu'occupe actuellement la dépollution des sols dans l'aménagement durable.



Le textile | Envirotex

Intissel invente un non-tissé Mangeur de pollution

Société créée en 1958 à Wattrelos et reprise par le groupe français Chargeurs (4.000 salariés à travers le monde et 849 millions d'euros de chiffre d'affaires) en 1978, Intissel est spécialisé dans les non-tissés avec actuellement, pour principal débouché, l'habillement.



Pour se diversifier dans les textiles techniques, qui représentent l'avenir de ce secteur aujourd'hui, l'entreprise, qui emploie 85 personnes pour un volume d'affaires de 21 millions d'euros, en 2005 a créé Intissel Technologies en 2004. Cette structure s'est d'une part appuyée sur le savoir-faire d'Intissel qui par le passé a développé des produits techniques, tels des filtres industriels, des isolants phoniques pour l'automobile ou semi-conducteurs et absorbeurs de chaleur pour l'électricité, et d'autre part sur le centre de recherche fondamentale du groupe Chargeurs, Creat (Centre de Recherches et d'Études Appliqués au Textile), basé à Lyon. Nos chercheurs sont parvenus à intervenir sur la forme moléculaire de la fibre

pour greffer dessus une autre molécule, explique Gérard Mutschler, directeur commercial d'Intissel Technologies. On a alors mis au point des textiles échangeurs d'ions, en leur greffant la molécule adéquate qui joue le rôle d'aimant, en attirant une autre, notamment tout ce qui est métaux lourds: arsenic, plomb, chrome, cuivre... Depuis un an et demi, Intissel a ainsi mis au point des non-tissés dépollueurs. Nous en avons mis en œuvre dans les centrales nucléaires dans des pays nordiques pour dépolluer l'eau, notamment de ses radioéléments. Nous pouvons aussi déminéraliser totalement l'eau de centrales thermiques, afin que celle-ci arrive la plus pure possible sur les turbines, ajoute-t-il.

Autre expérience en mer Méditerranée sur la «Caulerpa taxifolia»

Des bandes de non-tissés chargés de molécules de cuivre ont également été utilisées au fond de la Méditerranée dans les zones où proliférait la fameuse algue Caulerpa Taxifolia pour l'éradiquer. Celle-ci a absorbé le cuivre relâché par ces bandes déroulées au fond de la mer. La photosynthèse du soleil a fait le reste. Ce procédé maintenant industrialisé peut également traiter les sous-sols pollués par des métaux lourds. On pourrait imaginer décaisser ces terrains, déposer la terre sur des bandes de non-tissés judicieusement greffés qui feraient alors office de filtre, la pluie jouant son rôle de lavage et les métaux lourds polluants se déposant sur le non tissé. Celui-ci serait ensuite incinéré ou retraité. La technique mise au point et industrialisée, il faudrait maintenant pouvoir l'expérimenter. À Wattrelos, la vaste friche d'Ugine Kuhlmann qui s'étend sur 47 hectares aux sous-sols largement pollués serait un excellent terrain d'expérimentation. L'UIT Nord travaille actuellement dans ce sens avec Intissel Technologies. Le but serait de capter tout le marché de la dépollution et du traitement des eaux, ajoute Gérard Mutschler, de vastes débouchés en perspectives.



Propos recueillis par Nicole Buyse
Info:
www.intissel-technologies.com



Il semble pourtant que la perspective d'une évolution réglementaire, notamment la directive européenne sur les sols vienne accroître le marché de la dépollution sur notre territoire. En effet, la Flandre, l'Allemagne et les Etats-Unis, par exemple, qui disposent d'une réglementation sur les sols, ont vu ce secteur économique se développer et exporter son savoir faire. A titre d'exemple, le process utilisé pour le traitement du terril de chrome, sur le site PCUK à Wattrelos, est mis en œuvre par une entreprise américaine. Ce secteur d'activité mérite d'être étudié pour évaluer son potentiel de développement.

L'expérience relatée par le directeur marketing de l'entreprise CREAT-INTISSEL est à ce titre riche d'enseignements. Cette entreprise a investi dans la recherche d'un textile dépollueur échangeur d'ions pour diversifier ses activités. Reçue par plusieurs collectivités intéressées de la région, elle n'a pu obtenir de sites pour expérimenter en condition réelle (grandeur nature) son produit car les collectivités en question ne souhaitent pas que l'on sache qu'elles étaient propriétaires de sites pollués. La situation était la même de la part de propriétaires privés qui n'ont permis que le prélèvement de «seaux» de terres polluées, pour des expérimentations en laboratoire, à la condition que leur origine ne soit pas divulguée.

Ce témoignage illustre le retard que peut engendrer, y compris, pour le secteur économique l'absence d'anticipation et de reconnaissance d'une situation admise au-delà de nos frontières.

UNE «RECHERCHE» PRESENTE SUR LE TERRITOIRE MAIS PEU STRUCTUREE.

Le territoire métropolitain grâce à ses universités et écoles d'ingénieurs dispose de scientifiques qui travaillent sur les questions environnementales et de pollution de sol. Un doctorant a d'ailleurs été accueilli par la communauté urbaine à la direction du foncier pour réaliser une thèse sur une modélisation des changements d'usage possibles selon les contaminants présents dans les sols. Des travaux sont également en cours sur la phytoremédiation à l'Institut Supérieur d'Agriculture de Lille, sur les aspects santé et environnement à la faculté de médecine... Il conviendrait sans doute de mieux connaître ces initiatives. Leur identification permettrait d'avoir connaissance des thèmes explorés et d'envisager leur articulation et leur mise en réseau avec les entreprises.

Le Grand Lyon a intégré la problématique de la pollution aux PCB, qui concerne plus spécifiquement son territoire, au pôle de compétitivité AXELERA.



Grand Lyon - logo du pôle de compétitivité Axelera dont l'ambition est d'accélérer la construction d'une filière industrielle et scientifique de dimension internationale, qui conjugue chimie et environnement.

Recommandations

- 42 - Accompagner les acteurs économiques qui s'engagent dans le développement de procédés innovants en matière de déconstruction / dépollution
- 43 - Financer des programmes de recherche pour faire avancer la connaissance scientifique.
- 44 - Intégrer la problématique des pollutions au pôle de compétitivité métropolitain UPTEx et aux pôles d'excellences de l'UNION et d'EURASANTE (textiles dépolluants, problématique des métaux lourds).
- 45 - Engager une réflexion sur la thématique « Pollution / recherche / filière économique » dans le cadre de l'EUROMETROPOLE.

promouvoir les innovations



UN REEL ATOUT POUR LA COMMUNAUTE D'INVESTIR CES CHAMPS.

L'accompagnement des innovations en matière de recherche et de développement des entreprises sur notre territoire peut permettre d'appréhender d'une manière plus stratégique la problématique de la pollution des sols. Il ne semble pas aujourd'hui qu'il existe les prémices d'un pôle de compétitivité. Cependant, il semblerait pertinent de favoriser l'intégration de cette préoccupation aux pôles existants, en soutenant des actions spécifiques en lien avec nos politiques. L'identification et l'approfondissement de la connaissance du secteur économique et de la recherche en lien avec l'étude menée sur les éco entreprises seraient souhaitables.





VIII. VALORISER NOS ACTIONS ET SORTIR DE L'ANONYMAT

«J'ai été surpris par le volontarisme de la Région et de Lille Métropole sur la question des friches»

Michel PASCAL, Directeur de la DREAL

Compte tenu de son expérience et des spécificités de son territoire, LMCU doit être reconnu et entendu au plus haut niveau national. La reconnaissance de l'engagement de la communauté urbaine dans l'amélioration de la qualité environnementale de son territoire et dans un renouvellement urbain de grande ampleur doit dépasser les frontières régionales. Chaque jour élus et techniciens sont confrontés à la réalité de la reconversion d'un territoire industriel et doivent faire face à des difficultés dans un environnement juridique souvent défavorable, obligeant à l'innovation mais aussi au «bricolage» pour avancer dans le sens d'une réelle amélioration de la qualité de vie des habitants. La participation active aux groupes de travail nationaux doit s'intensifier par la mise en place d'une relation privilégiée basée sur le retour d'expériences et la co-construction de dispositifs juridiques. Il apparaît important que la communauté urbaine, via ses élus, soit représentée dans les instances et commissions nationales. La visite organisée en Belgique a montré l'existence de problématiques très proches des nôtres autour desquels de nombreux projets pourraient être développés.



METTRE EN AVANT LE SAVOIR-FAIRE DE LILLE METROPOLE

L'action volontariste de la communauté a été plusieurs fois relevée par les personnes auditionnées. En revanche, il apparaît que l'ampleur de l'action de reconquête des friches reste peu connue. Le Directeur de la DREAL, Mr PASCAL, a d'ailleurs noté qu'il avait été surpris par le volontarisme de Lille Métropole sur la question des friches au regard de son expérience dans d'autres régions. Le Directeur de la prévention des risques du MEEDDM a également été étonné de l'implication de notre collectivité. Mme OLAZABAL, Chef du secteur sol à la Direction de l'Environnement de la commission européenne et à qui il a été montré plusieurs sites en cours de reconversion, a fait part de sa surprise sur le nombre de friches encore présentes sur notre territoire et a encouragé notre établissement à faire connaître son action au niveau des instances européennes.

Les réactions concernent d'une part le volume de friches et d'autre part leur requalification au travers du renouvellement urbain.

UNE VRAI VOLONTE D'AVANCER ET DE PROGRESSER.

Lille Métropole, ses élus et ses fonctionnaires, ont une vraie volonté d'avancer et de progresser dans ces domaines. Les nombreux comités de pilotage partenariaux conduits par Michel Pacaux illustrent ce volontarisme. Ils sont aussi le lieu où s'inventent les moyens de parvenir à reconquérir les friches. Le renouvellement urbain mené sous la vice-présidence de René Vandierendonck est aussi un domaine où les friches et les sols pollués sont des contraintes qui conduisent à imaginer des solutions de requalification et des dispositions constructives adaptées.

Le défi a été de passer du fardeau que pouvait constituer le volume considérable de friches présentes partout sur notre territoire à l'opportunité foncière qu'il pouvait constituer en terme de redéveloppement.

La volonté de bien faire et de mieux faire qui s'est concrétisée à travers cette mission votée à l'unanimité a constitué l'opportunité pour l'agglomération de faire un travail sans précédent sur les friches industrielles et les pollutions historiques : un travail d'information et d'évaluation qui peut nourrir la réflexion nationale en cours dans le cadre de la loi Grenelle 2 et des décrets d'application à suivre.

DES INITIATIVES INNOVANTES A FAIRE CONNAITRE

Ces travaux ont permis de mettre en évidence que « nous n'étions pas en retard » comme l'a dit souvent le Vice-président Pacaux. La sensation de retard est fortement liée au volume de friches et à la mise en relief des contraintes de pollution historiques. Alors que d'autres agglomérations ont quelques friches à traiter (souvent en dehors de leur tissu urbain) nous en traitons des dizaines dans le tissu urbain.

Pour accomplir cette politique, des dispositifs innovants que nous avons déjà évoqués (tierce expertise, l'indice « n » du plan local d'urbanisme) ont été mis en place. Ils l'ont été pour que cette volonté de renouvellement urbain puisse se concrétiser.

Des partenariats avec des exploitants permettent également d'envisager des reconversions en concertation avec les élus locaux. Le travail avec les aménageurs publics et privés très riche est à mettre en exergue.

Recommandation

46 : valoriser nos actions pour être entendu

valoriser nos actions et sortir de l'anonymat



ENGAGER UNE DEMARCHE DE COMMUNICATION ET INVESTIR LES LIEUX DE REFLEXIONS.

ETRE PRESENT DANS LES SALONS ET COLLOQUES AVEC NOS OPERATEURS POUR COMMUNIQUER SUR NOTRE DEMARCHE.

Ces actions doivent être valorisées pour faire connaître notre expérience et notre engagement de manière à apporter la confiance attendue par les investisseurs, et favoriser les évolutions réglementaires comme par exemple la possibilité de recycler les terres polluées après leur traitement.

La participation aux grands événements nationaux (colloques sur le recyclage urbain sur friches industrielles de l'ADEME, participation aux colloques internationaux, ...) est un moyen d'attirer l'attention sur nos actions au côté de nos opérateurs (SEM et EPF, ...). En effet, très souvent la communauté urbaine est effacée. Cela constitue un désavantage dans la capacité à mobiliser l'attention sur notre territoire.

FAIRE EN SORTE QUE NOS ELUS SOIENT REPRESENTES DANS LES INSTANCES ET COMMISSIONS NATIONALES.

Plusieurs instances nationales et agences ont dans leurs missions la question des pollutions historiques. Le rapprochement d'élus communautaires et de ses instances permettraient d'apporter notre expérience au niveau national et d'accroître la lisibilité de l'action de l'Etablissement.

PARTICIPER AUX GROUPES DE TRAVAIL NATIONAUX ET EUROPEENS

Les techniciens de la mission friches industrielles participent aux groupes de travail nationaux traitant de l'aménagement sur sites et sols pollués, concernant la

gestion des terres polluées, et la détermination de normes AFNOR pour la qualification des bureaux d'études. Cela constitue une reconnaissance de leur expertise. Intégrer des groupes de travail européens et participer à des programmes de type INTERREG, LIFE, ... contribueraient à renforcer, partager et capitaliser l'expertise interne.

ALLER AU DEVANT DE NOS PARTENAIRES

RECEVOIR NOS FINANCEURS POUR LEUR MONTRER NOS REALISATIONS

La reconquête d'une friche industrielle est souvent une opération complexe à laquelle participent différents financeurs et organismes. Il semble qu'au cours et à l'achèvement des opérations significatives des visites pourraient être organisées à l'initiative de la communauté en direction de nos partenaires, afin qu'ils puissent apprécier concrètement les transformations opérées et se sentir partie prenante de nos projets.

INITIER UNE DEMARCHE DE COOPERATION AU SEIN DE L'EUROMETROPOLE

Notre visite en Belgique dans la région flamande et l'existence de problématiques similaires en Wallonie permettent d'envisager la possibilité d'engager un travail d'échange d'expériences et d'informations autour de cette thématique. Il apparaît que malgré la proximité de la frontière peu de relations existent sur la thématique des friches industrielles. Pourtant, des deux côtés de la frontière des actions sont menées en termes de réhabilitation ou de recyclage foncier. Dans le cadre de l'Eurométropole, il est souhaitable d'initier une coopération sur la question des pollutions historiques et du patrimoine industriel afin d'avancer harmonieusement de part et d'autre de la frontière.

Recommandations

47 - Faire participer nos élus aux instances et commissions nationales traitant des questions de friches industrielles / pollutions historiques.

48 - Partager notre expérience avec d'autres collectivités françaises et européennes.





IX. UN CENTRE D'ÉCHANGE ET DE RESSOURCES

«Il semblerait intéressant de doter clairement LMCU des moyens nécessaires pour prendre à bras le corps la problématique friches à l'échelle du territoire, notamment au travers d'un guichet unique – Cette possibilité renvoie à la problématique de la compétence, au sens juridique du terme.»

Sébastien Leprêtre, Maire de Saint-André

Au regard de la multiplicité des acteurs concernée, LMCU doit mettre en place un nouveau mode de régulation, au travers d'une gouvernance politique "friches / pollution" ajustée, fondée sur les partenariats ou le maire occupe une place centrale dans le devenir des friches. Une coordination politique globale permettra de poser les bases de l'action, d'établir les priorités et les chantiers transversaux à engager par l'organisation communautaire. LMCU doit affirmer son rôle de leader au sein d'un réseau de partenaires. Sa légitimité doit être relayée dans les documents cadres de la Ville Renouvelée, de la Ville intense, et du développement durable. Les actions sont à remettre en perspective dans le partenariat de manière à aller chercher les compétences là où elles sont et mobiliser des accompagnements financiers auprès des acteurs (ADEME, BRGM, MEEDDM, EUROPE, EPF...). Ce plan d'actions financé par un budget équilibré et partenarial devra permettre d'approcher d'une manière globale, partagée et ordonnée une problématique complexe et sensible.

Un renforcement des compétences techniques et une visibilité organisationnelle apparaît également à mettre en place au regard des enjeux. Pour mettre en œuvre l'action politique, l'établissement doit se doter d'une ingénierie ad' hoc, disposant de l'ensemble des compétences techniques nécessaires pour appréhender la problématique des friches et des pollutions historiques et éclairer les élus dans les décisions qu'ils prennent. Sur ce point, il nous semble important de renforcer les équipes en place sur le volet Environnement/chimie/toxicologie indispensable pour appréhender les aspects sanitaires.



ACCENTUER LA MUTUALISATION ET LES PARTENARIATS.

De plus en plus d'élus sont confrontés à des friches industrielles et des pollutions historiques. Leurs services administratifs et techniques n'ont pas toujours suffisamment de connaissances sur le sujet pour les aider à intervenir. Des communes très concernées par ces questions ont quant à elles des agents qui disposent d'une expertise. Il a été constaté la présence d'acteurs : Etat, ADEME, BRGM, CETE, EPF, ... sur le territoire disposant de compétences sur la question des friches et/ou des pollutions, de données et de financements pour mener des actions. Ces différents acteurs communiquent peu entre eux sinon à l'occasion de dossiers précis. Il n'est pas développé de réseaux d'échanges, ni d'actions. La communauté urbaine apparaît pour tous comme l'acteur légitime pour structurer un réseau d'échange et de ressources sur le territoire métropolitain.

MUTUALISER ET OUVRIR L'EXPERTISE.

Les expertises existantes en communauté urbaine et dans les communes devraient davantage se connaître pour clarifier leur intervention, échanger sur les actions menées, partager l'information et les données. Cela permettrait une meilleure articulation des études, d'éviter les interventions doublons, de travailler de concert sur certaines opérations et surtout d'optimiser les compétences techniques. Ce mode de fonctionnement existe avec le service risques urbains de la ville de Lille.

Les services des communes dépourvus de compétences techniques dans ce domaine font parfois appel à la mission friches industrielles de la communauté urbaine. En effet, la communauté peut très vite mobiliser les acteurs intéressés et conseiller les services municipaux et le maire. Cependant, la mission ne peut s'impliquer dans le dossier

suffisamment pour en assurer le suivi pour deux raisons : ce n'est pas dans ses attributions et elle n'en a pas les moyens en terme de temps. Cette situation est insatisfaisante à plusieurs titres : elle génère un déséquilibre à l'échelle du territoire et met en difficulté les élus au regard de leurs responsabilités (pouvoirs de police, permis de construire).

FORMALISER UN PARTENARIAT AVEC LES ACTEURS DU TERRITOIRE

Il n'existe pas de formalisation de partenariats pour mener la politique des friches industrielles. L'ensemble des acteurs auditionnés ont manifesté leur volonté de travailler avec la communauté urbaine en co-finançant des actions globales de long terme (notamment dans la construction de la connaissance) et des actions plus spécifiques sur des opérations identifiées (par exemple décliner avec la DREAL des guides méthodologiques à destination des promoteurs pour chaque ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) concernée par la pollution).

Un plan d'action est à construire au service du projet communautaire avec l'ensemble des partenaires pour donner du corps à cette thématique et en faire la préoccupation de tous.

Recommandation

49 - Formaliser un partenariat avec la DREAL et les villes pour donner du corps à la politique communautaire de reconquête des friches.



ARTICULER LA VOLONTE DES COMMUNES ET L'INGENIERIE COMMUNAUTAIRE

LE MAIRE ACTEUR DU DEVENIR DES FRICHES.

«A l'époque, sur Rhodia, le Port de Lille avait approché la ville pour implanter une usine à béton en bord à canal, la ville de Saint André a clairement exprimé son désaccord. Le maire peut parfois se sentir isolé, lorsque des projets ou équipements «métropolitains» arrivent avec une forte pression politique (exemple de la station d'épuration sur Rhodia aujourd'hui abandonnée)... Sur ces questions de projets / programmes, LMCU apparait parfois comme peu cohérente eu égard à la rareté du foncier dans la métropole. Parfois, il faut laisser faire le temps, ne pas accepter n'importe quoi puis saisir la bonne opportunité». Olivier Henno, Maire de Saint-André.

Le pouvoir de décision appartient au maire qui doit faire preuve de caractère pour tenir le cap. LMCU apporte une forme de «dissuasion» et une ingénierie performante pour améliorer les projets et les programmes (possibilité de préemption, PLU, études...).

UN PROTOCOLE DE SORTIE DE FRICHES A IMAGINER.

LMCU semble exercer une compétence friches, sans l'avoir réellement au sens juridique du terme, car elle intervient sur les friches industrielles au titre de l'économie, du renouvellement urbain, de l'ENM (Espace Naturel Métropolitain) etc. Il semblerait intéressant de doter clairement LMCU des moyens nécessaires pour prendre à bras le corps la problématique friches à l'échelle du territoire, notamment au travers d'un guichet unique et d'un «protocole de sortie de friche» partagés.

«Il est indispensable pour les villes et LMCU de s'engager dans une méthodologie partagée intégrant toutes les étapes du projet, au travers par exemple d'un «protocole de sortie de friches» tirant partie des expériences vertueuses en la matière et partagé par l'ensemble des acteurs concernés.» Sébastien Leprêtre, Maire de La Madeleine.

Recommandation

50 - Intégrer lisiblement la question des friches / sites pollués aux contrats de territoire





X. **G**AGNER, MERITER OU CONFORTER LA CONFIANCE DES HABITANTS

«Pour les projets de renouvellement urbain sur friches industrielles, il est important d'associer les habitants le plus possible au projet et de prendre en compte leurs besoins. Par ailleurs les habitants ont aussi une bonne connaissance de ce qui peut s'être passé sur le site. Les nouveaux arrivants doivent également être informés de la pollution qu'il y a eu sur les sites».

Anita Villers, Présidente de l'Association Environnement et Développement Alternatif

Les friches sont une chance, une opportunité, pour l'accomplissement de nos compétences, nous en sommes convaincus. Pour les habitants qui vivent ou travaillent dans un paysage de friches, cette vision n'est pas perceptible. Leur donner les moyens de participer au processus de requalification est important pour permettre une appropriation du changement et instaurer la confiance dans l'échange. Cela suppose un engagement de la communauté urbaine pour la réduction des inégalités écologiques, et l'affichage d'exigences en interne et envers ceux qui travaillent pour elle, pour garantir, par exemple, des dépollutions de qualité égale sur l'ensemble du territoire ; systématiser les analyses critiques d'études de risques, intervenir sur des terrains privés touchés par des pollutions historiques dès que l'établissement en a connaissance.



L'action sur les friches industrielles et les pollutions historiques touche intimement au territoire, à son histoire, et aux habitants. La reconquête des friches constitue le levier de la mutation souvent attendue mais est aussi redoutée par les changements qu'elle entraîne. Le processus de reconquête met en évidence un certain nombre de difficultés qui sont inhérentes à la friche en tant que telle mais aussi à l'industrie qu'elle a été. Ces difficultés surexposées au moment de la reconquête favorisent l'expression d'inquiétudes jusqu'alors enfouies envers un interlocuteur nouveau (maître d'ouvrage) pour lequel le passé reste à découvrir.

ETRE TRANSPARENT SUR LA REALITE DES FRICHES

Les friches sont une opportunité pour l'accomplissement de nos compétences, nous en sommes convaincus. Pour les habitants et les personnes qui vivent ou travaillent dans un paysage de friches, cette vision n'est pas perceptible. Les friches peuvent avoir une dimension patrimoniale et historique mais présenter un danger, cacher des pollutions qui contaminent l'eau et les sols. Ces effets négatifs qui stigmatisent le territoire sont réels et peuvent perdurer par la présence de pollutions résiduelles qui impliquent une surveillance.

Un sondage réalisé par la voix du Nord en 2003, auprès d'un échantillon de 800 personnes représentatives de la population a révélé que 89 % des sondés considéraient, la pollution des sols (dus aux rejets des anciennes industries lourdes) comme un risque. La transparence c'est aussi de montrer que l'on peut venir à bout de ces difficultés, notamment en donnant les moyens aux habitants de participer à la mutation.

DONNER LES MOYENS AUX HABITANTS DE PARTICIPER AU PROCESSUS DE REQUALIFICATION

Les groupements d'habitants devraient pouvoir se voir donner les moyens de participer au processus de réhabilitation dès lors qu'ils manifestent la volonté de mener un projet en lien avec l'opération. Des initiatives existent. Elles sont souvent à l'origine des communes et devraient être davantage soutenues et prises en compte par la communauté. On citera quelques exemples : un travail de mémoire par l'écrit, l'image, le son (PJT Blanche Porte – Tourcoing) ; la délimitation d'espaces pouvant accueillir des projets transitoires culturels (Projet autour de la renaturation – Union/Animation culturelle autour de la requalification de l'île de Nantes) ; la possibilité de recourir à une expertise pour être en mesure de formuler des recommandations (Boulogne-Billancourt – Site Renault). Sur les sites où se manifeste une volonté d'implication, la communauté pourrait accueillir cette volonté comme un élément constitutif du projet, à côté des dispositifs de participation et de concertation. Par ailleurs, la pollution historique peut avoir contaminé des propriétés privées à proximité de friches industrielles. La communauté doit initier la mise en place d'un dispositif à l'échelle régionale permettant aux habitants de connaître la nature de la contamination et d'être aidés pour la remise en état de leur jardin. L'Etablissement Public Foncier compte-tenu de son expérience pourrait être approché pour construire un tel dispositif.

ETRE EXIGEANT AVEC NOUS MEME ET AVEC CEUX QUI TRAVAILLENT POUR NOUS

La communauté urbaine a souvent été citée à titre d'exemple dans le développement de nombreuses innovations dans les domaines du transport, de la gestion des déchets,... Cette tradition qui repose sur une exigence de qualité et de professionnalisme se présente dans la politique des friches industrielles. Elle doit se retrouver chez nos opérateurs et nos prestataires. Lors des auditions, il a été parfois évoqué que la qualité d'intervention pouvait être différente selon la sensibilité de l'opérateur,



du contexte local, etc...Cela laisse entendre qu'il y aurait une reconversion et une dépollution à trois vitesses «low cost» «intermédiaire» et «haut de gamme». Cela n'est pas acceptable sur le territoire communautaire. Etre exigeant, c'est aussi accepter de renoncer au projet ou d'engager des actions de long terme sur les sites très contaminés.

S'ENGAGER SUR LA REDUCTION DES INEGALITES ENVIRONNEMENTALES

Le recyclage des friches pour contribuer efficacement à l'amélioration de la situation sanitaire et environnementale doit tenir compte du panorama incertain et en cours de construction. Le paysage n'est pas stabilisé et encadré. Il évolue en permanence. **Il en résulte la nécessité de mener des études de risques sanitaires rigoureuses et de qualité, de s'assurer des moyens de contrôler la qualité des travaux de dépollution et de la conservation de la mémoire. Les décideurs qui sont au premier chef les élus doivent exiger d'avoir les éléments suffisants pour faire des choix et être transparents vis-à-vis des habitants, sous peine de passer d'une irresponsabilité administrative à une irresponsabilité politique.** Pour ce faire plusieurs axes de progrès peuvent être proposés :

- Le recyclage tel que nous le menons est récent et nous n'avons pas encore de recul sur l'effet du traitement des pollutions. Aussi, une analyse critique des études doit être systématisée et réalisée avec des compétences complémentaires y compris en toxicologie. Cette analyse doit être indépendante et transparente, il est incohérent de la faire financer par le maître d'ouvrage de l'opération.

- Les urbanistes doivent être initiés à la question de la pollution des sols et sensibilisés aux enjeux sanitaires.
- Les acteurs doivent assumer leurs responsabilités. Il en va de leur crédibilité à l'égard des habitants.
- Il faut admettre que tout n'est pas possible partout et considérer la renaturation comme un vrai projet de sortie de friches, en particulier dans des lieux où une intervention morale s'impose à l'égard des riverains, au titre de la réduction des inégalités écologiques.

Une autre difficulté se fait jour et certains de nos collègues y sont déjà confrontés. **Les pollutions historiques ne se sont pas arrêtées aux limites des périmètres des opérations d'aménagement ou des friches recyclées, elles se sont diffusées sur des territoires plus vastes.** La réforme de la politique nationale en 2007 et du processus d'études de risques nous amène aujourd'hui à avoir connaissance de pollution chez des particuliers et d'incompatibilité avec l'usage qu'ils font de leur jardin. **Que peut faire le maire sinon interdire les potagers, conformément à ses pouvoirs de police généraux ? Et que deviennent les habitants ?** Il n'existe en France (hormis le cas de Métaleurop) aucune solution pour aider les particuliers à dépolluer leurs jardins. Le déplacement que la mission a effectué en Flandres a permis de constater que cette région dispose d'un fonds permettant de dépolluer des jardins de particuliers. Il nous semble urgent de monter un groupe de travail à l'initiative de la communauté urbaine avec l'Etat, la région et l'EPF pour étudier la mise en place d'un fonds spécifique et d'une ingénierie permettant de dépolluer des jardins privés.

Recommandations

51 - Produire une charte de qualité des travaux de «dépollution» pour fixer les exigences métropolitaines.

52 - Engager une réflexion partenariale concernant la dépollution de terrains privés contaminés. Cette initiative pourrait s'appuyer sur l'expérience du plan d'action Cadmium Flandres (Belgique), plan qui a permis à l'organisme flamand chargé de la dépollution des sols (OVAM) de réaliser des travaux d'assainissement de sol chez les particuliers.

53 - recourir systématiquement à une analyse critique, indépendante et transparente, des études sanitaires et environnementales fournies par le maître d'ouvrage des opérations.





3. propositions de la mission





SYNTHÈSE DES TRAVAUX

Le présent rapport est le fruit d'un travail de près d'une année mené par l'ensemble des élus composant la mission « friches industrielles et pollutions historiques ». Nos réflexions se sont appuyées sur l'expérience de notre collectivité et notamment celle de son Vice-Président aux friches industrielles : Michel Pacaux. La mission a mené trente auditions et s'est déplacée à quatre reprises. En parallèle, un dispositif technique a été mis en place. A l'occasion de ces nombreux échanges, riches d'enseignements, nous avons pu mesurer la complexité et la sensibilité du sujet. La mission s'est attachée à établir l'état des lieux des « friches industrielles et pollutions historiques ». Ce diagnostic, basé sur les référentiels disponibles, donne une idée de l'ampleur du phénomène et de la spécificité de notre territoire. **Le Nord Pas de Calais concentre 50% des friches industrielles "françaises" et a la plus forte densité de sites pollués de France.** On recense sur la métropole 6673 anciens sites industriels ou activités de services (Base de données BASIAS) soit 40% des sites régionaux sur 5% de la superficie régionale. En outre, le territoire communautaire concentre 1/3 des sites pollués du Nord-Pas de Calais (Base de données BASOL). Enfin, 156 friches industrielles ont été recensées lors du dernier inventaire communautaire (2007). Cet état des lieux bien que significatif reste incomplet, imparfait...

En **l'absence de législation sur les sols**, la politique nationale en matière de sites et sols pollués s'est appuyée sur la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. Il s'agit d'une politique fondée sur l'usage et sur le risque où la pollution résiduelle ne doit pas avoir de conséquences sur la santé humaine et l'environnement. Elle repose essentiellement sur des circulaires qui ont été revisitées en février 2007. La France, comme ses voisins européens, prône une « **dépollution selon l'usage** » pour des raisons pragmatiques et financières. Si l'aspect sanitaire est une préoccupation centrale, il convient de préciser que **la France comble un retard considérable dans le domaine « santé environnement »**, et que les incertitudes scientifiques restent nombreuses. Dans un paysage instable, où la pluralité des acteurs concernés participe à la complexité du sujet, les collectivités se doivent d'être extrêmement vigilantes dans leur volonté de redévelopper d'anciens secteurs industriels dans la mesure où leurs **responsabilités civile et pénale peuvent être engagées.**



Si le recyclage urbain doit se poursuivre, il n'en reste pas moins que **les conditions de la reconquête des friches industrielles et sites pollués doivent être posées.**

La communauté urbaine doit mettre en place un nouveau mode de régulation, au travers d'une gouvernance politique « friches / pollution » ajustée. Cette gouvernance doit viser la structuration et l'harmonisation des pratiques à l'échelle de l'agglomération dans le strict respect des compétences de l'établissement. Dans cette optique **les modes de faire devront être clairement définis et articulés avec nos partenaires,** afin de poser les fondamentaux du recyclage durable. Au regard de la particularité de son territoire, la métropole doit se doter d'un cadre méthodologique clair et **disposer de l'expertise technique et juridique à la hauteur des enjeux.** Au regard de la complexité des sujets, l'ingénierie communautaire devrait pouvoir être, en cas de besoin, mobilisée par les communes. Il nous semble par ailleurs, que la problématique des friches industrielles / sites pollués devrait être clairement intégrée aux contrats de territoire. La connaissance des friches, la traçabilité des sols pollués, la prise en compte du patrimoine industriel, l'anticipation des risques et enjeux environnementaux, sont des domaines qu'il est aujourd'hui impératif de consolider. Dans un contexte scientifique incertain, la communauté urbaine doit **investir le champ de la recherche et promouvoir les innovations** en prenant notamment appui sur ses pôles de compétitivité existants : textile et santé (textiles dépolluants...). Enfin, la poursuite des réflexions sur la thématiques « friches industrielles / pollutions historiques » pourrait notamment s'envisager dans le cadre de l'Eurométropole.

La communauté urbaine est à la pointe des réflexions nationales en la matière et doit, à ce titre, être davantage entendue par les instances nationales et européennes. A l'aune du Grenelle II de l'environnement, l'établissement doit faire connaître son savoir-faire et relayer ses préoccupations auprès du Gouvernement pour envisager une plus grande solidarité nationale. Cette reconnaissance et cette visibilité doivent **légitimer nos actions (TVA à 5,5%), faire évoluer les pratiques (DREAL, France Domaine) et nous permettre de mobiliser des financements. Une plus grande implication du secteur privé dans les opérations de recyclages urbains doit être recherchée,** et encadrée par les outils garantissant le respect de l'intérêt général et des ambitions locales. La « privatisation » des friches, la création d'un fonds de mutualisation des risques... apparaissent des solutions à approfondir pour amplifier l'action et accélérer le rythme du renouvellement de la ville sur elle même. **Les périodes transitoires devraient être « investies »** pour mettre en œuvre des actions concrètes et communiquer en direction du territoire... **L'établissement se doit d'être vigilant, exigeant et transparent pour mériter la confiance des habitants.**



La mission a pu mettre en lumière plusieurs problématiques, qui, au regard des enjeux qu'elles soulèvent, méritent la bonne information de l'ensemble des élus et la tenue de **débats publics** ; on citera la question de la construction d'établissement scolaire sur d'anciennes friches industrielles et le cas de l'indice « n » (nuisance pollution) du plan Local d'urbanisme.

Les 53 recommandations qui jalonnent le présent rapport ont été classées en cinq grandes propositions thématiques qui tendent à poser les conditions de la poursuite de la politique communautaire en matière de « friches industrielles et pollutions historiques ».

- PROPOSITION 1 : **AMELIORER LA CONNAISSANCE**
- PROPOSITION 2 : **INVENTER DES DISPOSITIFS FINANCIERS A LA HAUTEUR DES ENJEUX**
- PROPOSITION 3 : **SE Doter des compétences et outils indispensables à la poursuite du recyclage des friches industrielles et des sites pollués**
- PROPOSITION 4 : **Mettre en place un pilotage et un processus garantissant un recyclage durable sur l'ensemble du territoire**
- PROPOSITION 5 : **Être transparent envers les habitants et force de propositions auprès des instances nationales et européennes**

Enfin, à plusieurs reprises, la mission a été saisie de questions relatives à des pollutions « de flux », pour lesquelles l'activité industrielle n'est sans doute pas seule en cause (surexploitation agricole, infrastructures routières, urbanisation...) Ce sujet est en dehors du champ de nos travaux et n'a, par conséquent, pas été traité. Cependant, il peut être précisé que plus de 400 installations classées pour la protection de l'environnement sont présentes sur le territoire. Nombre d'entre elles sont concentrées dans les parcs d'activités périphériques, c'est-à-dire dans des secteurs de la métropole non issus de l'ère industrielle « historique ». **La géographie des activités présentant des risques pour l'environnement s'est donc modifiée au fil du temps...**

Pour conclure, la thématique des friches industrielles et des pollutions historiques est une problématique éminemment contemporaine qui constitue sur notre métropole, de par son volume, une opportunité mais aussi une contrainte au redéveloppement durable de notre territoire. La communauté urbaine doit être exemplaire et viser un haut niveau de qualité pour garantir la sécurité sanitaire des opérations, améliorer la situation environnementale et sociale du territoire et faire face aux enjeux cruciaux de préservation de nos ressources naturelles. La pollution des sols pourrait bien être, après celle de l'eau et de l'air, l'un des grands enjeux environnementaux des générations futures.



propositions de la mission



P

ROPOSITIONS ET RECOMMANDATIONS

PROPOSITION 1 : AMELIORER LA CONNAISSANCE

CONSTITUER UN ATLAS DES SOLS METROPOLITAINS ET DES FRICHES

- **Recommandation 9** : s'inspirer du cadastre des sols pollués Suisse pour la conservation de la mémoire et la cartographie des zones de confinements. PAGE 79
- **Recommandation 10** : Structurer un partenariat durable avec les acteurs concernés pour co-construire un ATLAS ENVIRONNEMENTAL DYNAMIQUE des sols métropolitains. PAGE 94
- **Recommandation 11** : Construire un référentiel du patrimoine industriel du territoire communautaire. PAGE 94

ORGANISER LA TRACABILITE

- **Recommandation 15** : Disposer d'un récapitulatif des friches recyclées et des types de dépollution opérées. Inventer et mettre en place les outils permettant la traçabilité des actions de réhabilitation mises en œuvre (confinement, dépollution...) PAGE 101

PROPOSITION 2 : INVENTER DES DISPOSITIFS FINANCIERS A LA HAUTEUR DES ENJEUX

ETBALIR UN BILAN FINANCIER CONSOLIDE

- **Recommandation 1** : Réaliser un diagnostic de l'état du patrimoine communautaire concerné par la thématique des friches industrielles / sites pollués et analyser les conséquences en termes de coût et de responsabilités. PAGE 43
- **Recommandation 2** : Etablir le bilan financier de tous les projets concernés par la problématique, en affinant des « postes » ou « surcoûts » spécifiques aux « friches et pollutions ». Mettre en place un dispositif permanent d'évaluation pour identifier et agir de manière ciblée sur les différents postes de dépenses. PAGE 44
- **Recommandation 29** : Engager une étude pour mesurer les « coûts macro-économiques de dommage » à l'échelle communautaire. Envisager un partenariat avec l'université de Lille 1 (dispositif CIFRE) PAGE 128

ADAPTER LA FISCALITE ET L'ÉVALUATION DES BIENS

- **Recommandation 31** : Obtenir des services de France Domaines la prise en compte des coûts de requalification (dépollution...) lors de l'évaluation des friches industrielles polluées. PAGE 130
- **Recommandation 32** : Solliciter auprès des services fiscaux l'exonération de taxes foncières sur des friches / sites pollués, propriétés de la communauté urbaine. PAGE 131
- **Recommandation 33** : Faire intervenir les parlementaires pour adapter le cadre fiscal en sollicitant un taux de TVA réduit (5.5%) pour les interventions sur friches industrielles / sites pollués. Ce dispositif pourrait être conditionné à des critères de durabilité. PAGE 131

AMPLIFIER L'ACTION PAR DE NOUVEAUX MODES DE FINANCEMENTS

- **Recommandation 35** : Envisager avec l'Etat et la Région Nord-Pas de Calais, la création d'un « plan de relance communautaire » dédié au recyclage foncier. PAGE 132
- **Recommandation 37** : Accentuer l'action métropolitaine de l'Etablissement Public Foncier et envisager l'augmentation de ses ressources financières. PAGE 133
- **Recommandation 39** : Envisager de nouveaux modes de financement, mutualisant les risques et impliquant davantage le secteur privé. PAGE 134

REPARER ET INDEMNISER DES PREJUDICES LIES A LA POLLUTION

- **Recommandation 17** : La mission recommande la tenue d'un débat sur la mise en place d'un fonds d'indemnisation dans la mesure où l'indice « n » (nuisance pollution) participe à la dévalorisation des habitations. PAGE 102
- **Recommandation 30** : Engager une réflexion sur l'intégration des passifs environnementaux de pollution des sols dans le cycle d'exploitation des entreprises, via une assurance responsabilité civil / pollution, ou par la création d'un système d'assurance / épargne / pollution. PAGE 127
- **Recommandation 52** : Engager une réflexion partenariale concernant la dépollution de terrains privés contaminés. Cette initiative pourrait s'appuyer sur l'expérience du plan d'action Cadmium Flandres (Belgique), plan qui a permis à l'organisme flamand chargé de la dépollution des sols (OVAM) de réaliser des travaux d'assainissement de sol chez les particuliers. PAGE 153

MOBILISER LES FINANCEMENTS

- **Recommandation 34** : Solliciter les Fonds européens, nationaux et régionaux existants. PAGE 132
- **Recommandation 38** : Aller chercher et optimiser les cofinancements mis en place par l'agence de l'eau, l'ADEME, et l'EPF. PAGE 133



PROPOSITION 3 : SE DOTER DES COMPETENCES ET OUTILS INDISPENSABLES A LA POURSUITE DU RECYCLAGE DES FRICHES INDUSTRIELLES ET DES SITES POLLUES

RENFORCER L'EXPERTISE

- **Recommandation 23** : Renforcer l'expertise et l'ingénierie communautaire en matière de friches industrielles / sols pollués. PAGE 116
- **Recommandation 24** : Doter l'établissement communautaire des outils et moyens lui permettant d'assumer ses responsabilités et les rendre lisibles dans l'organigramme. PAGE 116
- **Recommandation 25** : Poursuivre la sensibilisation des urbanistes en interne, et en externe, pour que soit intégrée la question des choix de gestion de la pollution dans les opérations d'aménagement. Cette action pourrait s'inspirer du travail de sensibilisation mené sur les chartes éco-quartier. PAGE 116

DEVELOPPER DES OUTILS DE PREVENTION ET DE CONTROLE

- **Recommandation 19** : Rendre obligatoire le recours à une tierce expertise indépendante en matière de projets sur sites et sols pollués. PAGE 113
- **Recommandation 51** : Produire une charte de qualité des travaux pollution pour fixer les exigences métropolitaines. PAGE 153
- **Recommandation 53** : recourir systématiquement à une analyse critique, indépendante et transparente, des études sanitaires et environnementales fournies par le maître d'ouvrage des opérations. PAGE 153

PROPOSITION 4 : METTRE EN PLACE UN PILOTAGE ET UN PROCESSUS GARANTISSANT UN RECYCLAGE DURABLE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

UNE GOUVERNANCE COMMUNAUTAIRE

- **Recommandation 20** : Structurer l'intervention sur le territoire. PAGE 113
- **Recommandation 21** : Harmoniser les modes de faire. PAGE 114

ENCADRER LES RISQUES JURIDIQUES

- **Recommandation 3** : Faire le bilan avec les services de l'Etat de l'application du Décret de 2005, relatif à l'avis émis par LMCU en cas d'ouverture ou de cessation d'activité d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. PAGE 49
- **Recommandation 7** : Disposer d'une veille juridique et adapter nos politiques pour cerner nos responsabilités et ajuster nos procédures. PAGE 67
- **Recommandation 22** : Envisager de recourir aux services d'avocats experts pour accompagner nos opérations



les plus sensibles en matière de sites et sols pollués. PAGE 115

MODERNISER LE PLAN LOCAL D'URBANISME

- **Recommandation 14** : La mission recommande la tenue d'un débat pour statuer sur l'opportunité d'afficher l'usage futur des terrains industriels dans le Plan Local d'Urbanisme. PAGE 100
- **Recommandation 16** : La mission recommande la tenue d'un débat sur l'indice « n », indice repérant les sites pollués dans le Plan Local d'Urbanisme, afin de clarifier le positionnement de la communauté urbaine (en lien avec les villes et l'Etat). PAGE 102
- **Recommandation 18** : Engager avec les villes et les acteurs de l'aménagement, une véritable démarche communautaire pour préserver le patrimoine industriel. PAGE 108

OUVRIR ET MUTUALISER L'EXPERTISE AU NIVEAU DU TERRITOIRE

- **Recommandation 6** : Mettre en place un dispositif d'assistance aux communes concernées par des friches / sols pollués, et se doter des outils et procédures nécessaires pour les aider techniquement à assumer leurs responsabilités. PAGE 66
- **Recommandation 49** : Formaliser un partenariat avec la DREAL et les villes pour donner du corps à la politique communautaire de reconquête des friches. PAGE 148
- **Recommandation 50** : Intégrer lisiblement la question des friches / sites pollués aux contrats de territoire. PAGE 149

INTEGRER LA PROBLEMATIQUE DE LA POLLUTION DANS LES PROJETS

- **Recommandation 5** : Intégrer la dimension des sites et sols pollués dans les démarches d'urbanisme et d'aménagement, afin de s'assurer de la compatibilité des terrains avec les usages présents et à venir. Menées très en amont, la réflexion et l'analyse de toutes les contraintes faciliteront un aménagement réfléchi un (processus itératif). PAGE 53
- **Recommandation 13** : Orienter efficacement le devenir des sites en systématisant, dès l'amont, l'engagement d'études « d'urbanisme durable » intégrant la dimension pollution des sols. PAGE 96
- **Recommandation 26** : Mettre la biodiversité au cœur des problématiques de recyclage. PAGE 117
- **Recommandation 40** : favoriser la concurrence entre promoteurs privés pour améliorer la qualité des projets et garantir la bonne prise en compte des risques sanitaires. PAGE 134



PROPOSITION 5 : ETRE TRANSPARENT ENVERS LES HABITANTS ET FORCE DE PROPOSITIONS AUPRES DES INSTANCES NATIONALES ET EUROPENNES

MERITER LA CONFIANCE DES HABITANTS

- **Recommandation 4** : Rendre compréhensibles, accessibles et transparentes les études de pollution pour chaque projet communautaire. PAGE 52
- **Recommandation 8** : La mission recommande la tenue d'un débat sur les établissements sensibles (crèches, écoles) intégrées aux opérations d'aménagement sur friches industrielles et sites pollués. (Circulaire du 8 février 2007 qui déconseille ce type d'implantations sur ce type de foncier). PAGE 73

CRÉER LES CONDITIONS DE LA PARTICIPATION

- **Recommandation 12** : Faciliter l'accès du public aux données patrimoniales et environnementales. PAGE 94
- **Recommandation 27** : Optimiser le temps du recyclage et engager la reconquête des friches dès les phases transitoires. Créer une structure porteuse des projets associatifs visant le réinvestissement temporaire des friches industrielles. PAGE 122
- **Recommandation 28** : Réaliser et diffuser un livret sur la politique des friches industrielles pour communiquer et resituer chaque intervention dans la politique communautaire. PAGE 123

FAVORISER L'INNOVATION

- **Recommandation 42** : Accompagner les acteurs économiques qui s'engagent dans le développement de procédés innovants en matière de déconstruction / dépollution. PAGE 140
- **Recommandation 43** : Financer des programmes de recherches pour faire avancer la connaissance scientifique. PAGE 140
- **Recommandation 44** : Intégrer la problématique des pollutions au pôle de compétitivité métropolitain UPTEx et aux pôles d'excellences de l'UNION et d'EURASANTE (textiles dépolluants, problématique des métaux lourds). PAGE 140

POURSUIVRE LE LOBBYING ET PROMOUVOIR LES PARTENARIATS

- **Recommandation 36** : Développer un lobbying à Bruxelles pour identifier les programmes éligibles et mobiliser les financements. PAGE 132
- **Recommandation 41** : Rejoindre les acteurs (notamment le Grand Lyon) qui militent en faveur d'une réglementation plus souple concernant les recyclages des terres contaminées tout en imposant leur traçabilité. PAGE 135



- **Recommandation 45** : Engager une réflexion sur la thématique « Pollution / recherche / filière économique » dans le cadre de l'EUROMETROPOLE. PAGE 140
- **Recommandation 46** : valoriser nos actions pour être entendu. PAGE 144
- **Recommandation 47** : Faire participer nos élus aux instances et commissions nationales traitant des questions de friches industrielles / pollutions historiques. PAGE 145
- **Recommandation 48** : Partager notre expérience avec d'autres collectivités françaises et européennes. PAGE 145







BIBLIOGRAPHIE

- Stratégie de l'état pour le Nord-Pas-de-Calais 2009/2011 – Préfecture de Région Nord-Pas-de-Calais. Secrétariat Général pour les affaires Régionales – Juin 2009.
- Schéma Directeur de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole – Syndicat mixte du schéma directeur de Lille Métropole – décembre 2002.
- Plan Local d'Urbanisme de Lille Métropole
- Vivre ensemble notre Eurométropole – programme politique du mandat
- Communauté Urbaine, sols contaminés et urbanisme / Note interne - Catherine Devaux, Christine Lafeuille, Jean Pierre Lebreton – mars 2007.
- Concilier sites pollués et renouvellement urbain / actes du colloque de l'ADEME / Paris 24 et 25 octobre 2006.
- Les nouveaux textes et outils de gestion des sites et sols pollués. Pour une meilleure protection des populations et de l'environnement – Plaquette – DREAL Champagne Ardenne. Novembre 2008
- Le Ferrain au fil du temps – une histoire de Wasquehal / Emile Vignoble – 1987
- Une stratégie de reconquête des friches industrielles / fiche thématique / LMCU – DARU, septembre 2009.
- Délibération 09C0258 du conseil de communauté du 26 juin 2009 et annexe - «Faire la ville intense»
- Délibération 09C0259 du conseil de communauté du 26 juin 2009 et annexe - «La ville renouvelée – délibération cadre»
- Délibération 08C0550 du conseil de communauté du 5 décembre 2008 et annexe - «délibération cadre de la politique local de l'habitat»
- Délibération 03C83 du conseil de communauté du 11 avril 2003 et annexe – «stratégie foncière économique»
- Pollution des sols et aménagements urbains : anticiper, adapter, réaliser et pérenniser – Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire - guide méthodologique – 2010.
- Les cahiers techniques – un nouvel usage pour les sites pollués/ le Rôle des collectivités territoriales – Pole de compétence sites et sédiments pollués en région Nord-Pas-de-Calais – octobre 2006.
- L'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) fiche pratique – ADEME
- Circulaire du 8 février 2007 – ministère de l'écologie et du développement durable – Prévention de la pollution des sols, gestion des sols pollués.
- Circulaire du 8 février 2007 – ministère de l'écologie et du développement durable – Implantation sur des sols pollués d'établissement accueillant des populations sensibles
- Note aux préfets relative aux sites et sols pollués – modalité de gestion et de réaménagement des sites pollués. Annexe 1 : La politique et la gestion des sites pollués en France. Historique, bilan et nouvelles démarches de gestion proposées. Annexe 2 : Modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués, comment identifier un site (potentiellement) pollué ?, comment gérer un problème de site pollué ? Annexe 3 : Les outils en appui aux démarches de gestion. Les documents utiles pour la gestion des sites pollués.
- Circulaire BPSPR/2005-371/LO relative à la cessation d'activité d'une installation classée – chaine de responsabilité, défaillance des responsables
- Circulaire BPSPR/2006-77/LO relative aux installations classées – modalités d'application de la procédure de consignation prévue à l'article 514-1 du code de l'environnement.

- Courrier n°BSPR / 2005-337 / TJ du 10/11/2005 relatif à la problématique de découverte de sols pollués en zone urbaine dans le cadre des projets d'aménagements.
- La Suisse et ses friches industrielles – des opportunités de développement au cœur des agglomérations. Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication – février 2004.
- Roubaix-Tourcoing et Les Villes Lainières d'Europe – Septentrion – Presse universitaire
- Guide à l'attention des mandataires judiciaires et de l'inspection des installations classées - CNAJMJ, MEDD, édition BRGM, 2003
- Inventaire historique d'anciens sites industriels dans la région Nord-Pas-de-Calais – synthèse, Maton D., BRGM, mars 2003
- Connaissance de l'héritage des anciens sites industriels en région Nord-Pas-de-Calais, pôle de compétences sites et sédiments pollués, juin 2003
- Prendre en compte le foncier dans le projet de territoire, ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer - DGUHC, mars 2004
- La pratique de gestion des sites pollués en France, ADEME, édition connaître pour agir, 2001
- Risques et urbanisme, risques naturels, risques technologiques, prévention responsabilité, LARROUY – CASTERA – OURLIAC JP – Le moniteur édition, collection guide juridique 2004
- Sites et sols pollués – outils juridiques, techniques et financiers de la remise en état des sites pollués, BOIVIN JP, RICOUR J, Le moniteur édition, collection guide juridique 2005.
- Sites et sols pollués, la politique nationale, les grands principes, ministère de l'écologie et du développement durable – DPPR décembre 2004
- Agenda 21 communautaire
- Plan Régional Santé Environnement en Nord-Pas-de-Calais 2009-2013
- Revue de presse

Sites Internet consultés

- <http://basias.brgm.fr>
- <http://www.brgm.fr/>
- <http://basol.ecologie.gouv.fr>
- <http://www.sites-pollues.developpement-durable.gouv.fr>
- <http://www2.ademe.fr>
- <http://www.nord.pref.gouv.fr>
- <http://www.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine/>
- <http://www.lillemetropole.fr/>
- <http://www.eau-artois-picardie.fr/>
- <http://sezam/mfp.php>
- <http://www.ovam.be/>
- <http://www.atmo-npdc.fr/>
- <http://www.epf-npdc.fr/>
- <http://nord-pas-de-calais.sante.gouv.fr/sante-publique/>
- http://www.nordpasdecalais.fr/sante/politiques_sante/
- <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/>
- <http://www.developpement-durable.gouv.fr/>
- <http://www.nord-pas-de-calais.drire.gouv.fr/>
- <http://www.victorialofts.com/>
- <http://www.marcq-en-baroeul.org/>
- <http://www.immo-saint-martin.com/>
- <http://taste.versailles.inra.fr/>

bibliographie



- <http://ideonexus.com/>
- <http://www.ineris.fr/>
- <http://www.legrenelle-environnement.fr/>
- <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/>
- <http://www.enerzine.com/>
- <http://www.sante-environnement-travail.fr/>
- <http://www.ad-environnement.fr/>





GLOSSAIRE

- **ADEME** : Agence De L'Environnement et de la Maitrise de l'Energie
- **BASIAS** : Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- **BASOL** : Base de données sur les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif
- **BRGM** : Bureau de Recherches Géologiques et Minières
- **Confinement** : ensemble de mesures visant à éviter la dispersion de polluant dans l'environnement.
- **Contamination** : Présence anormale d'une substance, de micro organisme dans un milieu, un objet, ou un être vivant.
- **Danger** : Situation ou possibilité pour une substance, du fait de ses caractéristiques ou propriétés intrinsèques, de provoquer des dommages aux personnes, aux biens, à l'environnement
- **Déchets** : Tout résidu d'un procédé de production, de transformation ou d'utilisation. La réglementation française distingue les déchets inertes, les déchets banals (ménagers et assimilés) et les déchets industriels spéciaux
- **Décontamination** : Elimination partielle ou totale des substances dangereuses dans les milieux environnementaux dans l'intention de restaurer les fonctions de ceux-ci et de les remettre en état pour une utilisation
- **Dépollution** : Opération qui consiste à traiter partiellement ou totalement, un milieu pollué (sol, eaux, air) pour en supprimer ou en diminuer fortement le caractère polluant dans le but de restaurer leurs fonctions et les remettre en état pour un usage.
- **DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- **DRIRE** : Direction Régionale de l'Industrie, de la recherche et de l'Environnement
- **EPA** : «United States Environmental Protection Agency» - Agence Américaine de l'Environnement.
- **EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunal (communauté urbaine par exemple)
- **EPF NPDC** : Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais
- **Exploitant** : Toute personne physique ou morale qui exploite une installation
- **Friche** : Espace laissé à l'abandon, temporairement ou définitivement à la suite de l'arrêt d'une activité agricole, portuaire, industrielle, de service, de transformation, de défense militaire, de stockage et de transport
- **Hydrogéologie** : Science des eaux souterraines
- **ICPE** : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
- **INERIS** : Institut National de l'environnement industriel et des risques
- **Installation Classée Pour la Protection de l'Environnement** : Usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières ainsi que toute installation fixe exploitée ou détenue par une personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent être source de nuisances pour la santé, la salubrité du voisinage, ainsi que pour l'agriculture, l'environnement, la protection de la nature et la conservation du patrimoine. Elles sont formellement définies par une nomenclature qui détermine celles qui relèvent des procédures

d'autorisation ou de déclaration selon la gravité des dangers qu'elles présentent.

- **INVS** : Institut de Veille Sanitaire
- **IPAP** : Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager du plan Local d'Urbanisme communautaire.
- **LMCU** : Lille Métropole Communauté urbaine
- **Loft** : En architecture, logement constitué d'espaces entièrement ouverts dans un ancien atelier, entrepôt ou usine.
- MEEDDM : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer
- **n (indice)** : spécificité du Plan Local d'Urbanisme communautaire – secteur «n» où les sols sont pollués. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont soumis à des conditions particulières : «dans les secteurs de sols pollués repérés au plan, le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol»
- **n1 (indice)** : spécificité du Plan Local d'Urbanisme communautaire – secteur «n1» d'inconstructibilité totale tenant à la pollution des sols. Dans les zones marquées «n1», «son interdits toutes constructions et installations, les exhaussement et affouillements.»
- **Nappe** : eaux souterraines remplissant entièrement les pores d'un terrain perméable (aquifère) de telle sorte qu'il y ait toujours liaison par l'eau entre les pores : la nappe s'oppose à la zone non saturée sus-jacente. Une nappe peut recevoir différents qualificatifs relatifs à son gisement à ses conditions hydrodynamiques ou des caractéristiques de l'eau.
- **OVAM** : Openbare Vlaamse Afvalstoffen Maatschappij, société publique des déchets de la Région flamande
- **Pédologie** : science des sols de leur formation et de leur évolution
- **Phytoremédiation** : dépollution des sols en utilisant des plantes
- **PIG** : Projet d'Intérêt Général
- **Polluant** : Produit, substance ou composé chimique responsable d'une pollution. On distingue les polluants primaires, rejetés directement dans le milieu naturel, des polluants secondaires qui proviennent de réactions sur les premiers ou entre eux.
- **Pollution** : Introduction, directe ou indirecte, par l'activité humaine de substance, de préparations, de chaleur ou de bruit dans l'environnement, susceptibles de contribuer ou de causer un danger pour la santé de l'homme, des détériorations aux ressources biologiques, aux écosystèmes ou aux biens matériels, une entrave à un usage légitime de l'environnement
- **Réhabilitation** : Ensemble d'opérations effectuées en vue de rendre un site apte à un usage donné. Cette opération englobe à la fois les opérations de traitement de dépollution, celles de confinement et de résorption des déchets sur un site pollué en vue de permettre un nouvel usage
- **Risque** : Probabilité qu'un effet indésirable se réalise dans des conditions d'exposition données
- Site industriel : secteur géographique correspondant à l'emprise industrielle (limite de propriété)
- **Site pollué** : ensemble du secteur géographique présentant un risque pérenne, réel ou potentiel pour la santé humaine ou l'environnement du fait d'une pollution de l'un ou l'autre des milieux résultant de l'activité actuelle ou ancienne.
- **Sol pollué** : un site dont le sol, le sous-sol ou les eaux souterraines ont été pollués par d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, cette pollution étant susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.
- **Source (de pollution)** : Terme générique désignant une entité ou un ensemble d'entités dont les caractéristiques ou les effets permettent de les considérer comme à l'origine de nuisances ou de dangers.
- **Transfert (de pollution)** : migration de substance dissoutes ou non à l'intérieur d'un sol, à travers ou à sa surface, causée par l'eau, l'air et les activités humaines, ou bien par les organismes du sol.
- **UCIE** : Union des Consultants et Ingénieurs en Environnement
- **UPDS** : Union Professionnelle des entreprises de Dépollution de Sites
- **Usage (d'un site)** : Emploi ou utilisation d'un bien, d'un milieu pour satisfaire une fonction précise.
- **Vecteur (de pollution)** : Milieu, organisme, support, susceptible de transmettre un élément polluant ou infectieux vers une cible à partir d'une source de pollution, par des processus de transport identifiés.
- **ZAC** : Zone d'aménagement concerté
- **ZPPAUP** : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.





R EMERCIEMENTS

M. Pacaux - Président de la Mission
M. Haesebroeck - Vice-président de la mission
M. Vandierendonck - Vice-président de la mission
M. Delahousse - membre la mission
Mme. Linkenheld - membre la mission
M. Mertenm - membre la mission
M. Oural - membre la mission
M. Brand - membre la mission
M. Delebarre - membre la mission
M. Darmanin - membre la mission
M. Despierre - membre la mission
M. Vantichelen - membre la mission
M. Olszewski - membre la mission
M. Duwelz - membre la mission
M. Gabrelle - membre la mission
M. Mossman – Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM), Directeur Régional
M. Pascal – Direction Régionale de l’Environnement, de l’Aménagement et du Logement (DREAL), Directeur Régional
M. Michel – Direction Régionale de l’Environnement, de l’Aménagement et du Logement (DREAL), Chef de la division «Risques»
M. Philippe – Agence de l’Environnement et de la Maîtrise de l’Energie (ADEME), Chef du département sites et sols pollués
M. Sol – Winston et Strawn, Avocat spécialisé
M. Blondel – Union des Consultants et Ingénieurs en Environnement (UCIE), Fondateur
Mme. Olazabal – Commission Européenne, Direction Générale de l’Environnement, Chef du secteur sol
M. Delebarre – ville de Marquette, Maire
M. Baert – ville de Wattrelos, Maire
M. Kaszynski – Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais, Directeur
M. Henno – ville de Saint André, Maire
M. Leprêtre – ville de La Madeleine, Maire
M. Cédou – Union Professionnelle des entreprises de Dépollution de Sites (UPDS), Président
M. Meilliez – Université de Lille 1, Directeur de l’Unité de Formation et de recherche en Sciences de la Terre, Géologue
M. Zuindeau – université de Lille 1, Maître de conférence, Docteur en économie
M. Vernier – Institut National de l’environnement industriel et des risques (INERIS), Président
M. Jégou – AMC Consulting, Gérant et consultant
M. Lefebvre – Groupe Rabot Dutilleul, Nacarat, Dirigeant
M. Michel – Ministère de l’Écologie, de l’Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM), direction de la Prévention des Risques Chroniques, Directeur
M. Perrin - Ministère de l’Écologie, de l’Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM), Chef de bureau des sites et sols pollués



M. Subileau – SEM Euralille, Directeur
M. Vanderschelden – LMCU, direction de l'Inspection Générale et Audit, Directeur
M. Ramackers – DRIRE Nord Pas de Calais, Chef de la subdivision de Lille
M Mutschler – Chargeur Research Engineering Application on Textile (CREAT), Marketing Manager
M. Haguenoer – Président du comité scientifique Métaleurop, membre du comité de la Prévention et de la Précaution auprès du cabinet du ministre de l'Environnement, Toxicologue expert
Mme. Villers – Association Environnement et développement Alternatif (EDA), Présidente
Mme. Scharly – Vice-présidente communautaire en charge de l'agenda 21 et du développement durable.
M. Mauss – Rhodia, direction de la réhabilitation environnementale
M. Bougamont – LMCU, direction de l'Aménagement et du renouvellement Urbain (DARU), Directeur
Mme. Blandin – Sénatrice du Nord

M. Savy, DDASS
M. Di Lucas, DREAL
M. Breda, DDE 59
M. Pommier, DDE 59
Mme. Chaufaux, DDE 59
M. Bastien, EPF NPDC
M. Huot Marchand, EPF NPDC
M. Teys, ADEME
M. Delcourt, CETE Nord Picardie
Mme. Herbin, CETE Nord Picardie
M. Burghgraeve, CETE Nord Picardie
M. Mossmann, BRGM
M. Cheppe, ville de Lille
M. Hirtzberger, LMCU
Mme. Devaux, LMCU
M. Dhainaut, LMCU
M. Descamps, LMCU
M. Prud'homme, LMCU
Mme. Daussin, LMCU
M. Bougamont, LMCU
M. Wacq, LMCU
Mme. Tave, LMCU
M. De Jaegger, LMCU
Mme. Saudemont - Thorel, LMCU
M. Taschini, LMCU
M. Bononi, LMCU
M. Mackowiak, LMCU
Mme Oubaha - Valli, LMCU
Mme Vanbaelinghem, LMCU
Melle. Dubromez, LMCU

M. Demeyer, LMCU
Mme. Lafeuille, LMCU





LILLE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE
DIRECTION RESSOURCES ET EXPERTISES
REDACTION ET ILLUSTRATIONS : C. LAFEUILLE ET L. DEMEYER
CONCEPTION ET REALISATION : K. SAUDEMONT
IMPRESSION : IMPRIMERIE LILLE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE



Lille Métropole Communauté urbaine
avril 2010

