



FRICHES WALLONNES : FRICHEMENT RICHES !

AURÉLIE CAUCHIE

DES DÉLAISSÉS PLEIN D'AVENIR

« Il n'y a pas si longtemps, ces friches, dont nous mesurons aujourd'hui la richesse en termes notamment écologiques, étaient vues sous le seul angle du terrain vague, simple intermède entre une destruction et l'édification d'un nouveau projet »¹

Bien que le terme soit régulièrement utilisé et semble communément compris, il n'y a pas une définition stabilisée du concept et les friches ne sont pas non plus qualifiées dans les outils wallons d'aménagement du territoire.

Tantôt cellule commerciale vide, logement inoccupé, terrain vague jamais urbanisé, site abandonné, ces espaces *délaissés* – mais pas forcément *vides* – scandent le paysage. Leurs typologies varient (friche d'habitat, friche industrielle, friche touristique, friche infrastructurelle, etc), de même que les dynamiques qui les entourent, leur topographie, leur potentiel de mutabilité, la durée de leur « abandon », etc. Sans oublier, que leur propriété peut être publique ou privée...

« Généralement définies comme des espaces urbains temporaires sans usage officiel, les friches [sont] des espaces en attente, produits par divers mécanismes sociaux, politiques ou économiques, voire par des dynamiques urbaines plus générales telles que le renouvellement urbain, l'étalement urbain ou la désindustrialisation. »²

Face aux enjeux de réduction de l'étalement urbain et d'artificialisation des sols, l'avenir de ces délaissés risque de fortement changer. Si c'est une bonne chose que le « recyclage » foncier puisse s'inscrire comme une alter-

native à l'artificialisation de terres encore vierges de toute artificialisation, nous plaillons d'emblée pour que l'avenir des friches soit examiné avec nuance et pertinence : leurs reconversions potentielles sont nombreuses – de la renaturation à l'urbanisation – et nous ne souhaitons pas figer leur sort.

« Souvent les friches sont abordées selon un point de vue disciplinaire, généralement cloisonné, qui n'en retient qu'un aspect : qu'elles soient considérées par les aménageurs comme un statut ou une opportunité foncière ; par les écologistes qui les analysent comme des ressources de biodiversité ; ou par les sociologues qui les voient comme des supports d'usages et d'appropriations dits informels, ou au contraire d'espaces de nuisances, de pollution ou de désagréments... Au-delà de ces catégories caricaturales, cette diversité d'approches met en évidence un besoin de (re)définir l'objet friche et ses méthodes d'analyse : les friches urbaines constituent un terrain propice pour interroger l'interdisciplinarité et la transversalité des méthodes des praticiens et des chercheurs. »³

1 - Friches urbaines et biodiversité, Rencontres natureparif, 2011, p. 3

2 - Collectif Interfriches, Bilan collectif du programme Interfriches (2019-2021), Maison des Sciences de l'Homme de Paris-Nord, 2022, p. 5

3 - Collectif Interfriches, Bilan collectif du programme Interfriches (2019-2021), Maison des Sciences de l'Homme de Paris-Nord, 2022, p. 5



DES DÉLAISSÉS PLEIN D'AVENIR	2
QUELQUES CRITÈRES DÉFINITOIRES	6
DE LA PRODUCTION DES FRICHES...	9
... AUX ENJEUX DE LEUR RÉHABILITATION	11
DES DÉLAISSÉS PORTEURS DE SOUVENIRS ET STIGMATES.....	12
UNE CARTE DES ACTEURS COMPLEXE.....	12
DE MULTIPLES STRATÉGIES DE « SORTIE ».....	13
LES FONCTIONS DES FRICHES	15
DES RÉSERVES FONCIÈRES.....	16
DES ESPACES PROPICES À LA BIODIVERSITÉ.....	19
DES ESPACES TEMPORAIREMENT PERMISSIFS.....	21
DES MINES URBAINES.....	23
COMMENT FAVORISER LE SORTIR DE LA FRICHE ?	26
INVENTORIER LES FRICHES ET LEURS CARACTÉRISTIQUES.....	27
COMPRENDRE LES ENJEUX LIÉS AUX RÉAMÉNAGEMENTS DES FRICHES.....	29
Chaque friche est unique.....	29
Toutes les friches ne sont pas polluées !.....	30
Proposer une grille d'analyse des friches.....	31
Comblant un maillon manquant.....	33
DÉPASSER LE FREIN FINANCIER	35
TENIR COMPTE DES EXTERNALITÉS POSITIVES QUI DÉCOULENT DE LA RÉHABILITATION DES FRICHES.....	35
PRENDRE EN COMPTE LA QUALITÉ ET LA SANTÉ DES SOLS.....	36
FAVORISER LE RECYCLAGE FONCIER PAR LES IDE.....	40
IDENTIFIER LES SOURCES DE FINANCEMENT.....	41
ENVISAGER TOUTES LES EXPLOITATIONS POSSIBLES	41
PRODUCTION D'ÉNERGIE.....	41
PHYTO-MANAGEMENT ET PRODUCTION DE BIOMASSE.....	42
DES ESPACES DE STOCKAGE DE MATÉRIAUX DE RÉEMPLOI.....	43
DES ESPACES RENATURES.....	44
LE RAPPORT AU TEMPS : L'ANGLE MORT DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (ET DE LA GESTION DES FRICHES) ?	45
URBANISME TRANSITOIRE ET TEMPORAIRE : UNE PRATIQUE INSPIRANTE.....	47
LA GESTION TRANSITOIRE DE LA BIODIVERSITÉ.....	50
ANTICIPER LES FRICHES ?.....	51
NOS RECOMMANDATIONS	52
IDENTIFIER ET INVENTORIER LES FRICHES.....	52
ENVISAGER TOUS LES POSSIBLES SORTIES DE FRICHE.....	52
ADOPTER UNE DÉMARCHE DYNAMIQUE, AGILE ET FLEXIBLE QUANT À LEUR RECONVERSION OU PRÉSERVATION.....	53
INTÉGRER LES PRINCIPES DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE DANS LA RÉHABILITATION DES FRICHES.....	54
BIBLIOGRAPHIE SÉLECTIVE.....	55

CONTACT : **AURÉLIE CAUCHIE** - CHARGÉE DE MISSION TERRITOIRE -
A.CAUCHIE@CANOPEA.BE - WWW.CANOPEA.BE

QUELQUES CRITÈRES DÉFINITOIRES

Il n'existe pas *une* définition des friches. Si le terme apparaît d'abord pour parler d'une réalité agricole, il a progressivement étendu son champ d'action lexicale vers les sites industriels abandonnés, résultats de la désindustrialisation progressive de certaines régions européennes. Aux friches agricoles et industrielles se sont ajoutées progressivement les friches ferroviaires, les friches hospitalières, de services publics, de commerces, etc. La friche agricole est devenue plurielle et protéiforme : **il n'y a pas une friche, mais des friches**. Leur apparition n'est pas limitée à la désindustrialisation de la Wallonie - nous aurons l'occasion d'y revenir plus tard.

L'exercice de définition permet de cerner l'objet de nos recommandations et de **distinguer les friches des états de vacances « naturels » de certains lieux et espaces ainsi que des chancres**. Définir pose un cadre et nous nous appuyerons sur le travail de Christophe Régent qui, dans son ouvrage « Réhabiliter les friches sur un territoire », à partir des définitions proposées par [l'ADEME](#), [l'INSEE](#) et le [Lifti](#), retient quatre critères cumulatifs pour qualifier un espace de friche qui nous paraissent **pertinents** :

- « Un facteur structurel : ce sont d'abord des terrains ou des bâtiments ;
- Un **facteur temporel** : les friches *sont inoccupées depuis un temps long* - plus de deux ans paraît cohérent -, le **facteur temporel est un point important**, car il faut du temps pour traiter un site

4 - Régent Christophe, *Réhabiliter les friches sur un territoire*, éditions Territoriales, novembre 2020, p.14

5 - *Reconversion des friches industrielles et artisanales - Mesures d'encouragement* Rapport du Conseil fédéral en réponse au postulat 04.3583 Leutenegger Oberholzer du 8 octobre 2004, en ligne

devenu vacant, notamment du fait de son niveau de dégradation ;

- Un **facteur sanitaire** : les friches sont **des espaces détériorés**, l'activité précédant leur mise en état de friches a abimé ces espaces ou ces bâtiments, ce peut être également les conditions de sa construction, qui comme dans le cas de bâtiment, ont conduit au classement de friches ;
- Un **facteur d'avenir** : **le devenir d'une friche n'est pas écrit**. Les processus publics sont relativement longs et il n'est pas rare qu'un site reste plus de deux dans un état qui pourrait donner l'impression d'être en friche, aucune activité ne paraissant faire vivre le site. Dans le cas spécifique d'un site en friche, il n'y a en *réalité pas d'activité, pas de programme prévu pour ce site.* »⁴

À ces facteurs, nous ajouterions ces deux-ci :

- Un **facteur d'inoccupation, par abandon volontaire (voire planifié) ou non**, du site par ses propriétaires, ou de **sous-occupation** du site : « Il y a sous-utilisation lorsque l'avantage de situation ou les dispositions du droit des constructions dans le plan de zones communal permettraient de réaliser sur l'aire en question une utilisation plus importante que ce n'est le cas actuellement. »⁵
- Un **facteur de pollution probable** - bien que toutes les friches ne soient pas des sites pollués, une grande majorité l'est.

C'est la combinaison de ces facteurs qui permet de déterminer si l'espace est vacant ou en friche. Cela permet également de ne pas réduire les friches aux



friches industrielles et de prendre en compte la diversité d'espace et de bâti qui forme les friches d'aujourd'hui et de demain : des cellules commerciales vides aux logements, en passant par les activités tertiaires ou encore touristiques.

Pour compléter ces critères, il est important de distinguer les différents « temps de la friche ».

Les friches se caractérisent par une **temporalité en trois phases** :

- L'apparition de la friche (cessation d'activité, suburbanisation, vieillissement du bâti, dépréciation, abandon...)
- Le temps de veille pendant laquelle la friche est délaissée et en attente d'une reconversion
- La reconversion de la friche



Friche Palmolive, Liège,
© Photo Aurélie Cauchie

DE LA PRODUCTION DES FRICHES...

« [La production de friches] n'est pas un phénomène exclusivement contemporain, l'abandon ponctuel ou plus massif de lieux d'activités ou d'habitat, leurs transformations fonctionnelles ou encore la réutilisation de parcelles auparavant bâties, ont ponctué l'histoire des villes. Ces processus de mutabilité se sont produits de façon cyclique, mais ont remarquablement varié dans leur ampleur. »⁶

Les friches en Europe résultent majoritairement de la désindustrialisation en cours depuis les années 70. Mais les friches sont aussi le produit du renouvellement urbain : des zones peuvent connaître une « obsolescence liée aux fluctuations de l'économie locale et des modes de vie. »⁷

L'abondance de terrains disponibles pour l'urbanisation induite par les plans et politiques d'aménagement du territoire a nourri le phénomène d'obsolescence du bâti :

« Mais depuis un petit demi-siècle, les friches pullulent. La faute à une fabrique de la ville qui a mis en pratique les préceptes de l'obsolescence programmée à grande échelle. La recette est simple : construire du neuf sur des terres agricoles dès qu'un nouveau besoin émerge, suroptimiser les projets pour en réduire les coûts et les rendre inadaptables, puis abandonner l'ensemble dès que les besoins évoluent. »⁸

Les friches peuvent résulter de différents facteurs, qui se cumulent parfois :

- des mutations sociétales : changement de modèle économique et de consommation (désindustrialisation, numérisation, etc) ou démographique (dimi-

6 - Charles Ambrosino, Lauren Andres, *Friche en ville, du temps de veille aux politiques de l'espace*, « Espaces et sociétés », Érés, 2008/3 n° 134, p. 38

7 - Sylvain Grisot, *Chacun cherche sa friche*, 14 décembre 2022, disponible sur : <https://dixit.net/newsletter114/>

8 - Idem

nution de la population, vieillissement, etc) ou de modes de vie (besoin d'extérieurs, autre consommation engendrant un déclin des commerces, etc),

- des mutations territoriales : délocalisations et transferts d'activités,
- des politiques publiques nationales de reconfiguration ou de retrait (fermeture de services publics, d'administrations, etc),
- un cadre bâti devenu obsolète (trop petit, ou trop grand, ou trop vieux), dont les travaux sont trop importants par rapport aux capacités d'absorption du marché, produisant des charges foncières négatives,
- des propriétaires ou des exploitants défaillants : disparition, succession, faillite, ou qui déploient des tactiques de spéculation,
- des politiques locales inadaptées : il est courant de voir des projets neufs mal définis par rapport aux besoins des territoires et produisant alors une sur-offre (souvent en extension) et donc un déséquilibre des marchés.⁹

Un facteur non listé ci-dessus est la mise en friche volontaire de certains espaces dans le but de favoriser un futur autre développement. Nous pensons par exemple, au développement de l'aéroport de Liège. Plusieurs bâtiments « vacants » pour cause d'expropriation et des routes barrées aux véhicules légers ont favorisé l'apparition d'une friche. Quelle ne fut pas notre surprise de lire dans le rapport d'incidence environnementale de lire que la construction de cinq halls logistiques aurait des vertus « anti-friche » :

« Ce développement prendra place en partie sur des terrains actuellement à l'abandon et insalubres (bâtiments en ruine, dépôts clandestins d'ordures...), isolés de leur voisinage (fermeture des accès aux véhicules légers, absence de contrôle sociale...). Le projet de construction permettra dans un premier temps de nettoyer les terrains concernés et ainsi à réduire le sentiment de friche qui leur est associé. »¹⁰

Ces procédés d'abandon volontaire et de création de friches sont fortement regrettables et ne sont malheureusement pas des cas isolés.

... AUX ENJEUX DE LEUR RÉHABILITATION

Les enjeux de réhabilitation des friches wallonnes n'est pas un phénomène nouveau. Déjà dans les années 70, sous l'effet de la crise économique et de l'essor de l'archéologie industrielle, les friches connaissent un second souffle : « La crise économique [de 1970] a donc eu comme effet positif une nouvelle prise de position vis-à-vis du patrimoine industriel, offrant non seulement des possibilités de « re-use » (la récupération de bâtiments jugés jusque-là comme vétustes et encombrants) pour la ré-affectation à des fins diverses, mais illustrant également une attention et un intérêt certain pour la valeur humaine et sociale de ces vestiges industriels, comme témoins de la mémoire ouvrière et collective. Le nouveau mot d'ordre sonne dorénavant : ne pas casser mais réutiliser. »¹¹

Cinquante ans plus tard, les enjeux sont sensiblement les mêmes.

9 - Guide pratique de la reconversion des friches, Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes (LIFTI), Octobre 2022, p. 9,

10 - Idem, P. 164

11 - P. Viaene, Une brève histoire de la politique de valorisation du patrimoine industriel en Belgique, « Ethnologes », 42 (1-2), 187-201, 2020



DES DÉLAISSÉS PORTEURS DE SOUVENIRS ET STIGMATES

Ces espaces *délaissés* sont souvent chargés d'histoire et de valeurs patrimoniales fortes, comme les terrils, souvenirs paysagers du passé minier de la Wallonie ou encore la faïencerie Boch, autour de laquelle la vie louviéroise s'est bâtie. La dimension émotionnelle et sociale des friches doit être prise en compte dans la réflexion sur leur devenir :

« Mais il faut rester à l'écoute de la signification locale de chaque friche. On ne peut pas décréter que les friches sont intéressantes d'un point de vue historique, paysager et écologique et les imposer aux riverains. Les friches industrielles, pour de nombreux Carolos par exemple, sont toujours le marqueur paysager de la déprise économique, de la disparition d'un âge d'or. Malgré la pollution générée sur les quartiers voisins et sur l'environnement en général, malgré la pénibilité du travail, ces industries sont regrettées par une partie de la population. La réhabilitation des friches doit prendre en compte cette dimension sociale si on veut que ça marche. »¹²

Les dimensions patrimoniale, historique et sociale des friches ne doivent pas être vues uniquement comme des contraintes mais au contraire comme des éléments d'attractivité et d'identité territoriale.

UNE CARTE DES ACTEURS COMPLEXE

Un aspect important à prendre en compte dans la réhabilitation des friches est la carte des acteurs et parties prenantes qui y sont liés : des propriétaires aux multiples experts à mobiliser (études des pollutions, urbaniste, architecte, paysagiste, pédologue, écologue, etc.) en

passant par la société civile. Leur nombre et diversité a augmenté et nécessite d'être coordonnés.

« Cette multiplication des acteurs nécessite des ressources pour coordonner et articuler le processus de reconversion, mais également des temps de débats, d'échanges et de négociation. D'autant que dans l'imaginaire collectif, et en particulier celui des propriétaires, le foncier doit se traduire par des plus-values. Cela induit des comportements allant de la rétention à la spéculation sur ces fonciers, rendant l'équilibre économique de la reconversion éminemment complexe. Ainsi, avant tout projet de reconversion, il est impératif de cerner la stratégie de valorisation du ou des propriétaires, qui peut varier d'une approche purement patrimoniale (rester détenteur du foncier sur le long terme) à opportuniste (en retirer la plus-value la plus forte possible) afin de se préparer au mieux aux négociations à venir. »¹³

La réhabilitation des friches doit se traduire par une dynamique de projet, qui intègre de manière simultanée et convergente les multiples objectifs liés à la durabilité environnementale, socioculturelle et économique.

DE MULTIPLES STRATÉGIES DE « SORTIE »

Les travaux de recherche du réseau Inter-Friches a identifié quatre postures récurrentes dans l'action publique vis-à-vis des friches, qui dépendent du rôle que ces espaces peuvent jouer dans la production de la ville, mais également de la perception des citoyen·ne·s par rapport à ces espaces délaissés et des formes d'occupation, plus ou moins bien acceptées socialement, qui s'y déploient.

13 - Guide pratique de la reconversion des friches, Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes (LIFTI), Octobre 2022, p. 9, https://lifti.org/wp-content/uploads/ressources/LIFTI_Guide_pratique_reconversion_des_friches_2022.pdf

12 - <https://www.canopea.be/julie-charles-repond-a-nos-8-questions-sur-les-friches/>



- **La friche préservée.** *Faisant l'objet d'une politique de patrimonialisation ou de conservation, par une « mise sous cloche » à l'instar d'une réserve naturelle, la friche urbaine apparaît comme un réservoir ou un refuge de biodiversité. La friche est surtout envisagée comme une forme de régulation environnementale.*
- **La friche préservée de manière temporaire.** *Les friches apparaissent entre un usage antérieur qui a pris fin et une fonction future encore non définie. Elles apparaissent et disparaissent en permanence au gré des démolitions, constructions, abandons. En tant que mode de régulation environnementale, les friches peuvent ainsi être intégrées à la planification comme un stock mouvant d'espaces végétalisés, à préserver provisoirement pour leur caractère informel, complémentaire aux espaces verts publics.*
- **La friche ménagée.** *À long terme, la friche ménagée est considérée comme un espace support de densification soit parce qu'elle offre en son sein des surfaces urbanisables, soit parce que le maintien d'un espace vert sur la friche permet une plus grande densité sur ses pourtours. Des dispositifs d'aménagement légers (panneau explicatif, chemin, quelques bancs, ...) pourraient en favoriser l'appropriation par les habitants riverains et suppléer, sinon compenser, l'insuffisance des espaces verts publics. Ils pourraient contribuer à ménager le lieu plutôt qu'à l'aménager, c'est-à-dire à lui conférer un rôle au sein de la planification, tout en préservant ses qualités d'espace indéfini, hybride et ouvert aux possibles.*

- **La friche partagée.** *Différentes possibilités existent dans la mise en partage des friches. Elles permettent d'optimiser leur valeur d'usage. Des dispositifs de maîtrise et de gestion plus ou moins importants, orchestrés par les pouvoirs publics, permettent le laisser-faire, la participation ou encore la contribution habitante. La friche partagée devient un support pour différentes pratiques d'acteurs intermédiaires qui prennent une part active à cette fabrique de la ville. Cette posture s'accompagne cependant d'un processus de standardisation et de normalisation des usages qui intègre certains acteurs, mais en écarte d'autres. Selon les usages, elle permet tantôt de jouer un rôle de régulateur des prix du foncier, tantôt d'en accélérer leur hausse.*

Parce que les espaces en friche sont protéiformes et inscrits dans des contextes particuliers, nous plaçons d'emblée pour que **la singularité et le potentiel de chaque friche soient étudiés avec attention. Il n'y a pas une réponse unique pour réhabiliter les friches wallonnes**, mais bien un ensemble de stratégies possibles

LES FONCTIONS DES FRICHES

Les friches paraissent inoccupées et vides mais le sont-elles vraiment ? En prenant le temps d'observer ces espaces, une multitude d'activités s'y révèle. Les friches paraissent vides et dépourvues de fonctions mais ne le sont pas pour autant. Nous pouvons distinguer plusieurs « fonctions » aux friches :



DES RÉSERVES FONCIÈRES

Dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, le recyclage foncier apparaît comme un levier important, une forme de reconstruction de la ville sur la ville.

Le recyclage foncier est l'optimisation de l'utilisation de terres artificialisées via le recyclage de « friches » pour de nouveaux usages en vue d'accueillir de nouvelles activités (logement ou activités économiques) sur des terrains déjà artificialisés mais qui ont perdu leur usage initial sans devoir consommer de « nouvelles » terres.



Source Photo :
Cimenterie Delwart

La révision actuelle du CoDT et du SDT permettra d'encourager un mouvement d'optimisation du territoire, en soutenant la démarche Éviter-Réduire-Compenser (ERC), la densification des centralités et donc, le freinage de l'étalement dans les espaces excentrés. **Le réaménagement des friches situées dans et à proximité des centralités est donc un enjeu de taille et qui nécessitera d'être encouragé et soutenu, tant sur le plan d'accompagnement des collectivités dans la réhabilitation des sites que sur le plan financier.**

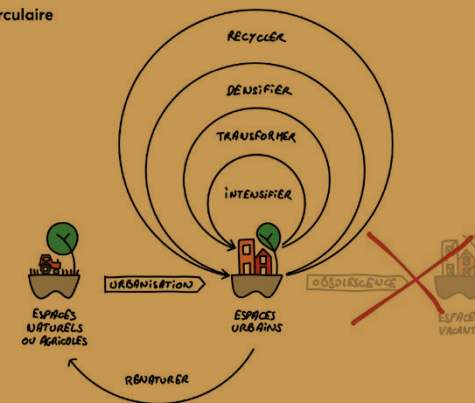
FRICHES ET URBANISME CIRCULAIRE

Le concept d'« urbanisme circulaire » est développé depuis quelques années par l'urbaniste français Sylvain Grisot, auteur du *Manifeste pour un urbanisme circulaire* publié aux éditions Apogée. Si nous devons résumer le concept d'urbanisme circulaire en quelques mots, nous dirions : **adapter l'existant pour éviter de construire toute extension de la ville sur des terres encore non artificialisées.**

Ce concept repose sur la philosophie de l'économie circulaire (bien que cette dernière soit critiquable) et sur une certaine idée de **sobriété** pour s'inscrire à l'échelle des villes et communes, rurales y compris.

Il s'agit de repenser le rapport au déjà-là et de valoriser, grâce à une intensification des usages, des transformations judicieuses, une densification réfléchie et un recyclage éventuel.

l'urbanisme circulaire



Source infographie :
dixit.net

Suite à l'adoption de la loi climat et résilience en France, des modifications ont été apportées au code de l'urbanisme et qui vont dans le sens de l'urbanisme



circulaire. Désormais, l'article L15-15 modifie fortement l'autorisation des PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) à ouvrir à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Cette urbanisation n'est permise que si une étude de densification des zones déjà urbanisées démontre que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée. Le périmètre d'étude inclut la mobilisation des locaux vacants et des friches.

Il conviendrait d'adopter la même attitude en Wallonie, au sein des futurs périmètres d'optimisation spatiale et en particulier pour étudier la pertinence de la mise en œuvre de nouvelles zones d'aménagement communal concerté (ZACC) ou de zones d'activités économiques (ZAE) par exemple.

Face à la pression foncière qui s'exerce aujourd'hui sur le territoire (mise en concurrence de l'usage des sols, freinage de l'étalement urbain, etc.), la tentation est grande de voir dans tout terrain jugé « libre » un potentiel de densification de la ville ou de recyclage foncier.

Mais l'avenir des friches ne peut être réduit à cette option. Outre leur potentiel *foncier*, les friches sont au cœur d'enjeux patrimoniaux, culturels, environnementaux, économiques et politiques qu'il convient de prendre en compte.

DES ESPACES PROPICES À LA BIODIVERSITÉ

« Actuellement, plus de 50 % des surfaces continentales abritent des écosystèmes hautement transformés par l'homme. La biodiversité subit une régression massive, à l'échelle du globe. Elle est due principalement à une exploitation déraisonnée des ressources naturelles et à une fragmentation croissante des habitats adéquats. (...) Dans ce contexte de dénaturation généralisée des habitats, certaines zones refaçonnées par l'homme induisent des opportunités écologiques inattendues. »¹⁴

Les friches, « où la prolifération des stades végétaux successifs permet la mise en place d'écosystèmes complexes »¹⁵ sont donc des « réservoirs » de biodiversité particulièrement précieux face à la crise de l'effondrement généralisé de la biodiversité¹⁶. Des études démontrent que les friches urbaines abritent davantage d'espèces *urbanophobes* (c'est-à-dire qui n'évolue habituellement pas en milieu urbain) que d'autres espaces verts urbains. Friches et espaces verts sont donc complémentaires pour la conservation d'une biodiversité riche et variée.

Que ce soit en ville ou en milieu rural, nos paysages wallons sont scandés par « ces réseaux de friches [qui] constituent des zones refuges indispensables pour la biodiversité. »¹⁷

Dans les recherches transdisciplinaires en cours et dont il conviendra de s'intéresser aux résultats futurs : la recherche *biodiv.temp*, menée en Région bruxelloise. Son objectif est de « contribuer à la réflexion sur la densification durable de la région de Bruxelles-Capitale, en vue de répondre aux défis de sa croissance démographique et de son développement socio-économique, **tout**

14 - Florence Jonet, *Élaboration d'un réseau écologique en Basse-Meuse liégeoise*, Mémoire de fin d'étude, Faculté des sciences, ULG, 2017, p. 1

15 - Idem, p. 6

16 - *Les cinq principaux facteurs qui alimentent la crise de la nature*, ONU, programme pour l'environnement, 5 septembre 2023, en ligne, dernière consultation le 17/01/2023, <https://www.unep.org/fr/actualites-et-recits/recit/les-5-principaux-facteurs-qui-alimentent-la-crise-de-la-nature>

17 - Florence Jonet, *Élaboration d'un réseau écologique en Basse-Meuse liégeoise*, Mémoire de fin d'étude, Faculté des sciences, ULG, 2017 p13



en préservant la biodiversité et les innombrables services qu'elle rend à la collectivité urbaine. »¹⁸ La recherche tentera à cet effet « de prendre en compte les atouts de la biodiversité temporaire, le potentiel de biodiversité temporaire des délaissés urbains et les interactions positives ou conflictuelles entre cette biodiversité temporaire et le développement de projets d'urbanisme à Bruxelles. Nous tenterons notamment de répondre aux questions suivantes :

- « Comment faire contribuer au réseau écologique une gestion dynamique et temporelle des délaissés ?
- Quels instruments adéquats mobiliser pour rencontrer des objectifs d'aménagement potentiellement conflictuels et comment assurer leur cohérence ?
- Comment les usages liés à la gestion des temporalités dans les délaissés peuvent-ils être un levier au développement urbain plutôt qu'un facteur de risques? »¹⁹
- Par nature temporaires, les friches apparaissent et disparaissent au gré du temps : cette dynamique permet de maintenir un réseau de friches propices à l'accueil de la biodiversité. **L'accélération de la réhabilitation des friches wallonnes risquent d'avoir un impact néfaste sur ces réseaux et zones propices à la biodiversité qu'aucune législation ne protège.**
- Il est essentiel d'envisager, **selon les caractéristiques des sites en friche, de les inscrire dans des stratégies de renaturation et de les protéger en tant que tels, de les reconnaître comme in-**

18 - Jonas HANSENS, Aurélien HUCQ, Fiorella QUADU, *Conflits et mutabilité des délaissés urbains en région de Bruxelles-Capitale*, CIST2020 - Population, temps, territoires, Collège international des sciences territoriales (CIST), Nov 2020, Paris-Aubervilliers, France, p.390,

19 - Idem, p.391

20 - « L'infrastructure verte est un réseau constitué de zones naturelles et semi-naturelles et d'autres éléments environnementaux faisant l'objet d'une planification stratégique, conçu et géré aux fins de la production d'une large gamme de services » : https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Guide_Infrastructures_Vertes-1.pdf

frastructures vertes²⁰ ou encore d'y pratiquer une renaturation temporaire et encadrée (notamment pour éviter la prolifération d'espèces invasives).



Friche Palmolive, Liège,
© Photo Aurélie Cauchie

DES ESPACES TEMPORAIREMENT PERMISSIFS

Parce qu'étant en attente d'un nouveau devenir, les friches échappent temporairement aux institutions planificatrices mais ne sont pas pour autant inoccupées. Le temps de veille de la friche, et sa mise à l'écart (provisoire) des dynamiques de la ville, créent une opportunité de réappropriation spontanée des espaces par la société civile. Des acteurs habituellement exclus des sphères traditionnelles de la planification politique et techniciste s'emparent matériellement des lieux et les occupent illégalement. Les friches constituent alors un laboratoire, un terrain d'expérience (des squats aux jardins partagés en passant par les visites d'URBEX) pour leurs nouveaux hôtes.



« Les friches font ainsi l'objet d'usages informels : du potager pour citoyens en manque de terre à l'habitat temporaire pour des populations en situation de grande précarité, comme des communautés roms et des personnes migrantes. Les modes d'appropriation de ces espaces sont nombreux. Les friches urbaines offrent ainsi des ressources pouvant servir à une diversité d'usages, dont certains leur sont spécifiques : habitat, jardinage, expérimentations comme l'agriculture urbaine... Les liens qui s'établissent entre ces pratiques de convivialité, de subsistance et les formes de conflictualité qui se développent sur les friches en font parfois des « communs », en fonction de leur gouvernance, mais aussi de la tolérance ou de l'acceptation par des pouvoirs publics. »²¹

Les tissus d'activités qui se développent sur ces espaces délaissés par les autorités ou leurs propriétaires leur offrent un destin alternatif, culturel, social, socioculturel, artistique, humanitaire – de manière légale ou non. Ce réinvestissement spontané et temporaire est révélateur de la fragmentation complexe du processus de construction politique de l'espace. L'état de veille des friches permet l'émergence d'une urbanité non-planifiée : les friches deviennent des laboratoires, des terrains d'expérience plus ou moins permissifs.

« L'espace est à la fois générateur et support des rapports sociaux. Chaque société produit un espace qui lui est propre, miroir de ses antagonismes et de ses contradictions. »²²

Ces réinvestissements informels peuvent conduire à un processus de revalorisation positive de l'espace et à une modification de l'image de la friche et peut être perçue comme un outil de redynamisation urbaine. Mais ces

réappropriations spontanées peuvent également mener à des conflits entre les visions que chaque partie prenante désire pour le sortir de la friche. **Comment dès lors arbitrer avec justesse entre pérennisation de ces activités non-planifiées ou développement d'autres projets ? Des conventions d'usage temporaire pourraient-elles permettre aux friches de rester des espaces d'ouverture et de tiers-lieux potentiels tout en intégrant une programmation urbaine officielle ?**

DES MINES URBAINES

À l'aube de l'adoption de plus en plus franche des principes de l'économie circulaire, les friches constituent les nouvelles mines urbaines :

- **D'une part, les sols des anciens sites industriels peuvent encore contenir des résidus « exploitables » de ce passé : cuivre, plomb, zinc, etc. ;**

Le projet Interreg NWE-Regeneratis est, à ce sujet, très intéressant à suivre. Le projet se concentre sur des solutions pour la dépollution des anciens sites et dépôts métallurgiques (PMSD) dans la zone d'Europe du Nord-Ouest (ENO) et travaille avec 9 sites pilotes, dont 3 anciens sites sidérurgiques (parmi lesquels, un se situe à La Louvière). Partant des constats suivants :

- « Les flux de déchets métallurgiques comme les matériaux agrégés à haute teneur en métaux ferreux et non-ferreux, les ferrailles, les scories blanches et noires, et d'autres flux sont perçus comme une source de pollution, coûteuse à gérer/éliminer.
- Les traitements de dépollution des sols se concentrent sur la décontamination ou la mise en décharge et ne

21 - Collectif Interfriches, Bilan collectif du programme Interfriches (2019-2021), Maison des Sciences de l'Homme de Paris-Nord, 2022, p. 5

22 - Charles Ambrosino, Lauren Andres, Friche en ville, du temps de veille aux politiques de l'espace, « Espaces et sociétés », Érès, 2008/3 n° 134, p. 37



sont pas orientés vers l'extraction et la valorisation des matières premières.

- La recherche de données fiables et cohérentes sur le potentiel de valorisation des PMSD comme sur la viabilité et le rendement des procédés d'extraction des métaux est un défi majeur. »²³

Ils ont travaillé à développer des outils et matrice d'aide à la décision et ainsi qu'à la mise en place d'une plateforme d'échange de bonnes pratiques. Les résultats obtenus à ce jour sont :

- « Une structure d'inventaire des friches industrielles harmonisée, centrée sur les matières premières valorisables.
- Une solution innovante d'investigation et de caractérisation des sols utilisant la prospection géophysique.
- Un outil d'aide à la décision open source (SMARTIX), basé sur quatre dimensions (qualité/quantité des flux de matières, premières, procédés d'extraction innovants, valorisation des sols et potentiel de production d'éco-catalyseurs). »²⁴

- **D'autre part, les friches peuvent être constituées de bâtiments dont la conservation diffère d'un site à l'autre. Selon les cas, ces bâtiments pourraient être réutilisés et transformés, avec changement d'affectation finale, sinon, déconstruits en éléments réemployables et recyclés.**

La gestion des matériaux issus des bâtiments en friche est une problématique importante pour les porteurs de projets. IDFriches Auvergne Rhône-Alpes a d'ailleurs édité un guide, « Optimiser la gestion des ressources

minérales issues de la réhabilitation des friches » à cet effet.

La révision en cours de l'AGW Hiérarchie des déchets et les obligations de tri sur chantier, d'inventaires de substances dangereuses et de déconstruction sélective vont à la fois créer de nouvelles contraintes mais également de nouvelles opportunités et un changement nécessaire des pratiques de conception des projets. Les travaux de réhabilitation de la Cimenterie Delwart à Tournai s'inscrivent dans une logique de réemploi et de conservation des matériaux trouvés sur place. Ont par exemple été conservés : la voie ferrée, devenue un élément structurant du design paysager du site et les éléments industriels emblématiques du site. Autre projet emblématique dans cet esprit : le nouveau bâtiment Mundo-LLN à Louvain-la-Neuve, construit à partir de la Ferme de l'Épine qui était inoccupée depuis plusieurs années. Une partie du corps de bâti qui n'a pas pu être bâti a fait l'objet d'une déconstruction sélective et les matériaux ainsi récupérés seront réemployés sur le site. Quant à l'extension, elle reposera sur une ossature acier de récupération²⁵. L'offre et la demande en matière de matériaux de réemploi va être renforcée par les nouvelles réglementations et les hausses des prix des matériaux de construction. Les friches industrielles, « d'encombrantes » vont rapidement se muer en mines à ciel ouvert.

23 - NWE-REGENERATIS - REGENERATION of Past Metallurgical Sites and Deposits through innovative circularity for raw materials, en ligne, <https://vb.nweurope.eu/projects/project-search/nwe-regeneratis-regeneration-of-past-metallurgical-sites-and-deposits-through-innovative-circularity-for-raw-materials/> dernière consultation 17/01/2023

24 - idem

25 - Joaquim Dupont, Étude de cas : MUNDO LLN (Louvain-La-Neuve), Circubuild, 5 octobre 2023, en ligne, dernière consultation 17/01/2024, <https://www.circubuild.be/fr/actualite/etude-de-cas-mundo-lln-louvain-la-neuve/>



COMMENT FAVORISER LE SORTIR DE LA FRICHE ?

Malgré la pression foncière qui s'accroît dans certaines provinces, la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, les opérations de réhabilitation des friches rencontrent encore des freins. [UrbanVitaliz](#) est structure portée par le Cerema et qui a pour mission d'aider les collectivités à réhabiliter leurs friches grâce à une approche méthodologique agile et structurée. Au terme de deux années d'accompagnement, UrbanVitaliz a dressé quelques observations :

« Sur nos 180 dossiers aiguillés jusqu'ici, nous observons que près des 3/4 des collectivités de petite et moyenne taille qui portent un projet de réhabilitation de friche rencontrent des difficultés à le financer. C'est pourtant **loin d'être le seul blocage : 41% ont besoin de compétences externes difficiles à identifier, près de 20% achoppent sur la recherche d'un porteur de projet et 17% sur la définition d'un usage futur pour le site.** »²⁶

Si la dépollution des sols, la sécurisation des sites, la démolition ou réhabilitation du bâti éventuellement présent sur le site en friche ont un coût financier non négligeable, d'autres freins empêchent la revitalisation de ces sites, dont la définition du devenir du site.

Ce constat a également été dressé en Wallonie par [La Brownfield Academy](#). « La gestion des friches relève d'une discipline relativement récente en aménagement du territoire et **toutes les institutions et propriétaires ne sont pas encore aguerris aux complexités de ce sujet**, ce qui peut en rebuter nombreux de s'en saisir. »²⁷ Et ce, en particulier, pour les « petites » communes.

Au fil de nos recherches, plusieurs enjeux se sont clairement détachés :

INVENTORIER LES FRICHES ET LEURS CARACTÉRISTIQUES

Pour réhabiliter une friche, la première étape est de savoir où elle est située, quelle est la taille de sa parcelle, à qui elle appartient, etc.

La Conférence permanente du développement territorial ([CPDT](#)) a déjà longuement exposé les motifs et avantages à la création d'un observatoire foncier qui a d'ailleurs été annoncé dans la Déclaration de Politique Régionale (p.70):

« L'observation foncière a pour objectif de favoriser un recyclage rapide du foncier, de manière à éviter autant que possible la création de friches, et se matérialise par la consolidation et la mise à jour régulière d'une base de **données qualitatives et quantitatives relative à l'évolution du foncier au sein d'un territoire donné**. Dans un contexte plus rural, l'observation foncière a plutôt pour objectif de veiller à la disponibilité en foncier pour différentes fonctions (espaces agricoles, forestiers ou naturels).

La base de données ainsi constituée reprend diverses informations sur l'ensemble des terrains disponibles (ou qui le seront dans un futur proche), établies grâce à un diagnostic territorial global (détermine si le terrain est adéquat pour la fonction recherchée), une analyse parcellaire (précise la dynamique du foncier : sa disponibilité ou au contraire sa difficulté d'acquisition), et une analyse de la qualité du bâti.

26 - Réhabiliter une friche : Replays des webinaires UrbanVitaliz à destination des collectivités, Cerema, 2 juin 2023, en ligne, <https://www.cerema.fr/fr/actualites/rehabiliter-friche-replay-du-webinaire-urbanvitaliz>

27 - Hélène Ancion, Les friches, ça s'anticipe!, 13 décembre 2022, Canopea, en ligne, <https://www.canopea.be/les-friches-ca-santicipe/>



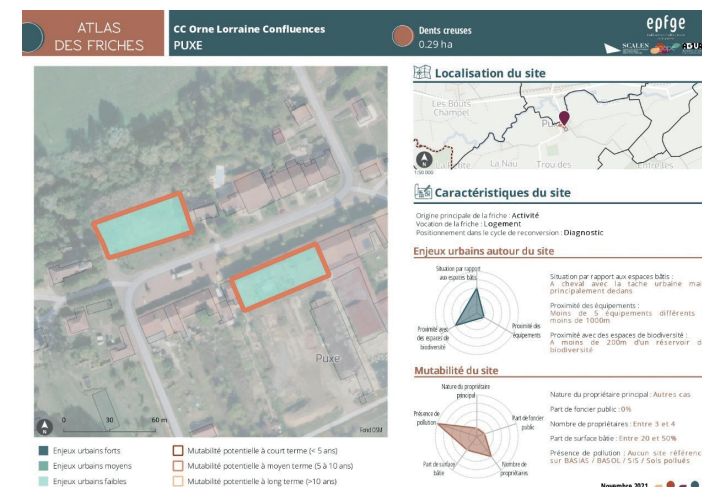
Grâce à ce type de bases de données, les décideurs sont en mesure d'orienter l'action publique de manière éclairée, de **définir une stratégie foncière** et ainsi de conduire les développements en priorité vers certains espaces mais aussi **d'orienter les aides financières en matière de recyclage urbain ou rural** vers les territoires qui en ont le plus besoin. En effet cet outil permet une meilleure réactivité face aux opportunités foncières et une approche « pragmatique et économe des efforts en moyens humains, financiers et juridiques » nécessaires à la réalisation de projets d'aménagement ». ²⁸

Cet observatoire pourrait permettre « de mettre en évidence l'importance du **foncier public** éparpillé au sein des CPAS, communes, provinces, intercommunales, chez les opérateurs publics et dans l'ensemble des Services Publics de Wallonie. » ²⁹ **Au niveau régional, la connaissance de ces données foncières est également indispensable pour l'implémentation de projets structurants (réindustrialisation, énergie renouvelable, etc).** Enfin, dans une perspective de réduction de l'artificialisation des terres, la réorientation de l'implantation de projets immobiliers et économiques vers des sols déjà artificialisés ne pourra se faire sans un meilleur accès à tout information foncière disponible.

En France, la réalisation d'un observatoire national des friches a été commandité au CEREMA : Cartofriches. Une partie de l'information concernant les friches wallonnes est déjà disponible grâce à l'inventaire des SAR (et SAED) et leur cartographie sur WallonMap. Dans leurs recommandations, les auteur.e.s de l'inventaire préconisaient une **actualisation régulière** de cette base de données. À cette cartographie pourrait être adjointe des fiches de présentations des sites, qui incluent diffé-

rentes données (localisation, nombre de propriétaire, indice de mutabilité, etc), comme le fait EPF :

Exemple de fiche
Atlas des friches en
Lorraine, epfge



COMPRENDRE LES ENJEUX LIÉS AUX RÉAMÉNAGEMENTS DES FRICHES

Chaque friche est unique

Les caractéristiques de chaque friche et le contexte dans lequel elles s'inscrivent sont uniques à chaque site. La réhabilitation des friches doit être envisagée au cas par cas, à partir d'un diagnostic systémique des lieux.

« Ainsi, au-delà des caractéristiques de la friche en elle-même, le **diagnostic doit livrer cette compréhension du contexte et de ses dynamiques**, indispensable pour poser les enjeux de développement du territoire et ainsi définir la vocation du site dans cette trajectoire. **La qualité d'un projet se joue, en grande partie, dans sa capacité à se greffer de manière vertueuse à l'existant.** » ³⁰

28 - M.-F. GODART et C. RUELLE (Dir.), Réduisons l'artificialisation des sols en Wallonie. Une information – Un projet de territoire – Des mesures applicables. Conférence Permanente du Développement Territoire, 2019, p.32 https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/cpdt_reduisons-l-artificialisation-des-sols-en-wallonie.pdf

29 - Ancion Hélène, Les friches, ça s'anticipe !, 13 décembre 2022, Canopea, en ligne, <https://www.canopea.be/les-friches-ca-santicipe/>

30 - Guide pratique de la reconversion des friches, Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes (LIFTI), Octobre 2022, p. 9, https://lifti.org/wp-content/uploads/ressources/LIFTI_Guide_pratique_reconversion_des_friches_2022.pdf



Toutes les friches ne sont pas polluées !

Si les friches industrielles et certaines friches (par exemple d'anciens garages ou stations essence) sont souvent polluées, toutes les friches ne le sont pas. Et si une friche est effectivement polluée, son assainissement dépendra de son futur usage – tels que précisé dans le *Décret Sols*.

« Pour éviter le gaspillage de foncier et valoriser au maximum les sites, il convient donc de mettre en œuvre une politique de gestion des risques selon l'usage, tout en étant capable de maintenir la traçabilité permettant de gérer des changements d'usage ultérieurs. »³¹

En complément des techniques de dépollution « classiques » (excavation, traitement, etc), se sont développées ces dernières années des techniques de phyto-management qui donnent également de très bons résultats et permettent de redonner de la vie aux sols. Le couvert végétal choisit en fonction des polluants présents dans le sol aura une action, soit :

- De phyto-stabilisation, c'est-à-dire, la stabilisation des polluants,
- De phyto-extraction, l'accumulation des polluants,
- De phyto-dégradation, la dégradation des polluants.

Il convient donc de choisir, en fonction des projets que le site est destiné à accueillir et du niveau de dépollution nécessaire, la méthode de dépollution (classique ou phyto-management) la plus adéquate.

Certes ces techniques requièrent du temps mais ces pratiques peuvent s'intégrer dans une démarche de

gestion *temporaire* des sites lorsqu'ils sont en attente d'un éventuel projet de sortie d'état de friche – nous y reviendrons plus loin.

Proposer une grille d'analyse des friches

La **définition du devenir du site** est une étape essentielle en vue de déterminer le niveau de dépollution nécessaire et doit se faire en tenant compte du contexte dans lequel se situe la friche à réhabiliter. La réalisation d'un diagnostic précis est donc la première étape à entreprendre.

« Il s'agit de mener une étude **multithématique** afin de mesurer les possibilités d'aménagement et préparer les choix. Elle croise différentes approches : **échelle du site, de la commune, du territoire.** »³²

Il s'agit de poser :

- Un **diagnostic urbain, architectural et paysager** : formes urbaines, SDC, optimisation spatiale, entités paysagères structurantes, etc.
- Un **diagnostic voiries, réseaux et desserte** : état actuel et capacités du site, servitudes, possibilités de renforcement, contraintes d'accès, mobilité de et vers le site (avec une attention renforcée pour la mobilité active et collective), etc.
- Un **diagnostic bâtiments et infrastructures** : repérage et diagnostic pour établir les préconisations et possibilités de réutilisation (qualité et résistance des matériaux, inventaire déconstruction, etc.), hiérarchiser la valeur des bâtis existants et les enjeux patrimoniaux.

31 - Philippe Merle et Jean-Luc Perrin. *Les friches industrielles : une nouvelle ressource secondaire ?*, Annales des Mines - Responsabilité et environnement, vol. 91, no. 3, 2018, p.35

32 - <https://urbanvitaliz.fr/methodologie>



- Un **diagnostic environnemental et risques** : enjeux de biodiversité (caractéristique du site en termes de biodiversité, possibilité de restaurer les milieux, services écosystémiques du site (infiltration des eaux, mitigation des impacts du changement climatique, etc.), positionnement des sites par rapport aux milieux protégés inventoriés, etc.), risque de pollution des sols et sous-sols. Établir des préconisations (qui pourront influencer le plan de gestion à venir), les impacts sur les mutations possibles du foncier. Mettre en évidence les valeurs naturelles (contraintes et atouts environnementaux du site).

À partir de cette étude multicritère, des pistes de sortie de la friche commenceront à émerger. Ces hypothèses devront être challengées selon les critères suivants :

1. L'adéquation entre les spécificités du site et les besoins identifiés - au niveau communal, supra-communal, voire régional ;
2. La diversité programmatique envisageable sur le site (activités, habitat, sport et loisirs, équipements, commerce, espaces naturels, etc.) qui favorise l'adaptation du site aux mutations économiques et sociétales à venir ;
3. La souplesse de la programmation dans le temps : différentes phases, occupations temporaires envisageables, etc.³³

Rappelons que les diagnostics ont une durée limitée dans le temps : entre l'élaboration du diagnostic, la formulation du projet et le début de sa mise en œuvre, le territoire aura évolué et les besoins auront peut-être

changé. La ville de La Louvière en est l'exemple-même. Il est dès lors essentiel de s'assurer que le diagnostic soit mis à jour durant le temps de veille de la friche et que le projet puisse être, éventuellement, adapté en cours de route.

Comblant un maillon manquant

Il manque un « maillon », en particulier pour les petites communes, qui coordonne et fasse le lien entre les bureaux d'étude en pollution/dépollution, les services communaux d'urbanisme, les bureaux d'architectes, les assistances à maîtrise d'ouvrage (AMO), etc., qui permettrait de poser un diagnostic global, de définir un projet répondant aux besoins du territoire et aligner les caractéristiques de la friche en voie de sortie et de monter le portage financier adéquat.

Une première piste est de (re)valoriser le travail des conseillers en aménagement du territoire et urbanisme (CATUS) : « Il y a une belle opportunité aujourd'hui de travailler avec les communes pour qu'elles comprennent mieux le rôle de leur CATU vis-à-vis de l'opportunité que représentent les friches. Le ou la CATU doit être au cœur de la gestion communale du foncier et doit intégrer dans des outils d'aménagement, tels que les Schémas de Développement Communal, la remobilisation des friches et leur assainissement éventuel. »³⁴

Une seconde piste est d'importer le modèle d'UrbanVitaliz, très inspirant. Outre l'accompagnement personnalisé qu'UrbanVitaliz propose, le site compte un onglet « ressources » riches en informations et appels à projet.

Leur approche est globale et est structurée en quatre étapes :

34 - Ancion Héléne, *Les friches, ça s'anticipe !*, 13 décembre 2022, Canopea, en ligne, <https://www.canopea.be/les-friches-ça-santicipe/>

33 - <https://urbanvitaliz.fr/methodologie>



Quelle étape vous intéresse ?

Pour mener votre projet de revitalisation de friche, nous vous proposons d'explorer cette approche en 4 étapes



A noter : Cette proposition de méthode est destinée à évoluer selon les retours.

Une troisième piste serait d'imiter la Région Grand Est qui soutient et accompagne les collectivités par le biais d'une « AMO friches pluridisciplinaires ». Cette AMO répond aux besoins des collectivités qui n'ont pas encore défini de projet de reconversion pour les friches présentes sur leur territoire. L'équipe qui compose l'AMO rassemble des compétences pointues et variées : pollution des sols, écologie, juridique, architecture, urbanisme, développement économique, etc. Leur mission est d'établir un diagnostic « 360° », d'identifier et de fermer des pistes de reconversion potentielle, de phaser un futur projet et d'établir une feuille de route préalable. C'est un outil d'aide à la décision pour les élu.e.s locaux et le point de départ d'un accompagnement possible par d'autres structures. Le point fort de ce type d'accompagnement est évidemment la transversalité de l'approche.

Illustration :
Capture d'écran de la méthodologie utilisée par UrbanVitaliz

DÉPASSER LE FREIN FINANCIER

La protection de la santé des sols, et donc freiner jusqu'à arrêter de les artificialiser, est un enjeu essentiel. Si le regard sur les friches commence à changer et que celles-ci sont de plus en plus perçues comme des réserves foncières, le recyclage de ces espaces reste encore trop souvent contraint par la charge financière que représente l'opération.

Si beaucoup de friches sont polluées, elles ne le sont pas toutes, et même, si la dépollution à entreprendre dépend du futur usage de la friche, le coût de la dépollution alourdit le bilan financier d'opérations de recyclage foncier et peut rebuter les porteurs de projet.

³⁵ - Ademe, Arcadis, Efficacity, *Évaluer les bénéfices socio-économiques de la reconversion de friches pour lutter contre l'artificialisation* - outil Bénéfriches, Référentiel d'évaluation, disponible en ligne, www.ademe.fr, rubrique *Librairie*

TENIR COMPTE DES EXTERNALITÉS POSITIVES QUI DÉCOULENT DE LA RÉHABILITATION DES FRICHES

L'outil de l'ADEME, Bénéfriches, permet de « quantifier les bénéfices nets socio-économiques et environnementaux d'un projet d'aménagement pour aider les collectivités et acteurs de l'aménagement à orienter leurs choix d'implantation entre le renouvellement urbain et l'extension urbaine (friche vs. terres agricoles), voire entre différents scénarios d'usage sur une même friche. »³⁵

Bénéfriches se présente sous la forme d'un tableur Excel, requiert un nombre limité de données et s'utilise sans compétences particulières. Les résultats sont exprimés sous la forme d'évaluation de différents effets : effet sur la production agricole, sur la régulation des risques d'inondation, effet carbone, etc.



Un outil tel que celui-ci pourrait être adapté aux données wallonnes afin de servir d'outil d'aide à la décision pour des projets de réhabilitation de friches.

PRENDRE EN COMPTE LA QUALITÉ ET LA SANTÉ DES SOLS

La future Directive européenne sur la santé des sols qui devrait être adoptée en juin 2023 va de nouveau mettre l'accent sur l'importance de préserver les terres en bonne santé et de les protéger de toute forme d'artificialisation. Parmi les futures obligations des États membres, celle d'« intégrer la "hiérarchie de l'artificialisation des sols" dans leurs plans d'écologisation de l'espace urbain et **donner la priorité à la réutilisation et au recyclage des terres** et à la qualité des sols urbains à l'échelle nationale, régionale et locale, **par des initiatives réglementaires appropriées et en supprimant progressivement les incitations financières qui vont à l'encontre de cette hiérarchie, telles que les avantages fiscaux locaux pour convertir les terres agricoles ou les espaces naturels en environnement bâti.** »³⁶

Compte-tenu des futures révisions de plan de secteur selon les périmètres d'optimisation spatiale, suite à la révision en cours du CoDT et SDT, et de l'arrivée de cette future Directive, il serait judicieux d'inclure des indicateurs relatifs aux sols dans les critères qui limiteront l'artificialisation de certaines terres et définiront les périmètres maximums d'optimisation spatiale. Le travail mené par la Région bruxelloise, à travers l'adoption de sa stratégie « Good Soil » et le développement d'un indice de qualité des sols (IQSB) va dans ce sens :

36 - Commission Européenne, *Stratégie de l'UE pour la protection des sols à l'horizon 2030 Récolter les fruits de sols en bonne santé pour les êtres humains, l'alimentation, la nature et le climat*, 17 novembre 2021, p.11

37 - CEU, ULIEGE, ERU, CSD, *Good Soil, Étude exploratoire en vue d'une gestion intégrée des sols en Région bruxelloise*, Bruxelles Environnement, en ligne, p.15, https://alfresco.brussels/share/s/tC_aS8qARvOF-kpfCDsMQWw

38 - Le Conseil fédéral approuve la stratégie et les mesures concernant la ressource sol, Adoption de la Stratégie Sol Suisse, communiqué de presse, 8/5/2020, en ligne, <https://www.admin.ch/gov/fr/accueil/documentation/communiques.msg-id-79055.html>

« La stratégie Good Soil présente la particularité d'être une **stratégie transversale, multidisciplinaire et intégrante des enjeux et besoins de différents domaines** (protection de l'environnement, protection des ressources, développement urbanistique, développement économique, bien-être social, ...). Good Soil est donc amenée à **influencer directement les autres stratégies régionales qui utilisent ou sont basées sur le sol d'une manière ou d'une autre.**

(...)

En termes d'objectifs, **la priorité doit être de mettre fin ou de limiter sérieusement l'imperméabilisation ou l'artificialisation des sols.** Il s'agit d'une priorité car l'imperméabilisation des sols est quasiment irréversible. »³⁷

La Suisse a également entrepris une démarche similaire avec l'adoption de sa Stratégie Sol Suisse. « Un élément central concerne l'aménagement du territoire : les fonctions du sol doivent désormais être mieux prises en considération et faire l'objet d'une attention accrue lors de pesées d'intérêts. »³⁸ Leur Centre national de compétences sur les sols et la cartographie des sols fournit les informations pédologiques nécessaires à la prise de décision en matière d'aménagement du territoire.

En France, le projet MUSE a « pour objectif de produire un outil / démarche à destination des collectivités territoriales leur permettant de mieux prendre en compte la qualité des sols dans leurs documents d'urbanisme. »³⁹ La finalité de la recherche est de proposer aux collectivités des méthodes et outils adaptés à leur besoin et qui leur permettront de **considérer les sols dans toutes leurs dimensions : spatiales, temporelles et fonctionnelles.** MUSE proposera « des indicateurs intégrant la multifonc-



tionnalité des sols et les enjeux du territoire et d'autre part, des méthodes cartographiques pour les représenter spatialement. »⁴⁰ **Intégrés aux documents d'urbanisme, ces indicateurs devraient permettre de reconnaître et intégrer les fonctions et qualités des sols dans les démarches d'élaboration des documents d'urbanisme.**

La prise en compte de la santé et des fonctions des sols dans l'aménagement du territoire devrait réorienter l'implantation des projets d'urbanisation vers des sols déjà artificialisés ou dégradés et ainsi préserver les terres encore « saines », naturelles ou agricoles, y compris en milieu urbain. Pour **Canopea**, **il est essentiel qu'un indice de qualité des sols, couplé à un coefficient de biodiversité et une prise en compte des fonctions des sols⁴¹, guide les décisions d'aménagement des lieux dans un but de protection et de réorientation des projets vers les sols les plus « adéquats ».**

39 - Fabienne Marseille, Laëtitia Boithias, Sofyane Lamari, *Quelle prise en compte des sols dans les documents d'urbanisme ?*, Rapport d'étude, Cerema, février 2019, en ligne <https://www.cerema.fr/system/files/documents/2019/03/rapport%20sofyane%20versionpour%20%C3%A9dition.pdf>

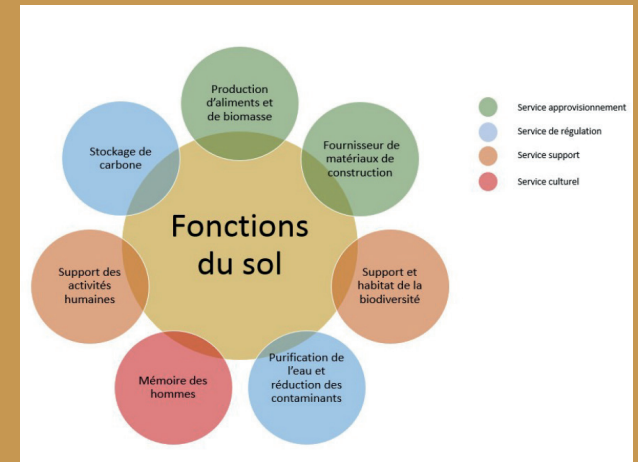
40 - idem

41 - Aurélie Cauchie, *Comment développer un urbanisme à partir des sols*, 4 septembre 2023, en ligne, <https://www.canopea.be/comment-developper-un-urbanisme-a-partir-des-sols/>

LES FONCTIONS ET SERVICES ÉCOSYSTÉMIQUES DES SOLS

Outre leurs fonctions de support (végétalisation, biodiversité, etc.) et leurs fonctions (de production (agriculture, forêt, etc.), les sols remplissent aussi des fonctions régulatrices (cycle de l'eau, du carbone, transformation des matières organiques, fonction de filtre, de tampon et de réservoir) et fonctions d'habitat (ils sont le lieu de vie de 25% de la biodiversité terrestre). Les nombreuses fonctions du sol nous offrent des services répondant à nos besoins humains : les services écosystémiques :

Illustration :
Fonctions du sol
et services
écosystémiques associés



- Services d'approvisionnement, c'est-à-dire, tous les services producteurs de biens primaires : alimentation, eau, énergie, fibres naturelles, carburants, électricité, infrastructures. La plupart des besoins de nos sociétés humaines sont couverts par des produits fournis directement ou indirectement par les sols.

- Services de régulation, c'est-à-dire, toutes les actions des sols en faveur de la régulation de notre environnement : partage de l'eau entre infiltration et ruissellement, régulateur des transferts entre eau atmosphérique, eau souterraine et eau de surface, et enfin stockage de l'eau, réservoir et un milieu de vie pour les nombreux organismes vivants présents dans le sol, ils contribuent aussi à la structure, à la porosité et à la cohésion des sols. De manière générale, le sol est un compartiment essentiel pour la réalisation des cycles biochimiques (carbone, azote, oxygène, nutri-



ments, etc.). Enfin, ils permettent de recycler un grand nombre de déchets dus aux activités anthropiques et de réguler les aléas naturels (tempêtes, inondations, séismes).

- Services culturels ou services immatériels rendus par les sols : support aux paysages, aux activités de loisirs et de tourisme, santé physique et mentale, préservation des vestiges et témoins de notre histoire.
- Services de support, c'est-à-dire l'ensemble des fonctions nécessaires pour la production des autres services : c'est-à-dire le cycle de l'eau, le cycle des nutriments, la production primaire et la formation des sols.

FAVORISER LE RECYCLAGE FONCIER PAR LES IDE⁴²

Alors qu'il y a 3720 ha de sites à réaménager présents sur le territoire wallon, des demandes de modification de plan de secteur et de permis pour l'ouverture de ZAE continuent d'affluer.

La révision en cours du Schéma de Développement Territorial fait du recyclage foncier une priorité, notamment pour l'implantation des activités économiques. Nous pouvons en effet lire qu'à l'horizon 2030, 30% des nouveaux PAE devraient s'installer sur des terres déjà artificialisées.

Pour atteindre cet objectif, il convient de revoir les missions des IDE (favoriser l'entretien et le recyclage de PAE existantes, prioriser la création de PAE sur les friches et autres espaces, etc.) **et leurs mécanismes de**

financement (subsidés, fiscalité, etc.) qui soutiendront cette démarche.

IDENTIFIER LES SOURCES DE FINANCEMENT

La recherche de financement, de subsides et le montage financier est une étape particulièrement chronophage, en particulier pour les plus petites communes et est un des plus grands freins à la mobilisation des friches. **Canopea recommande que soit créé un répertoire centralisé (tenu à jour) des différentes sources de financement public wallon et issus de fonds européens mobilisables pour réhabiliter les friches.** À l'image du site bruxellois [Rénolution](#), ce répertoire pourrait, dans la foulée, cartographier des exemples inspirants de réhabilitation de friches sur le territoire ainsi que les bonnes pratiques qui ont permis ces réhabilitations.

ENVISAGER TOUTES LES EXPLOITATIONS POSSIBLES

Les friches, outre leur potentiel d'accueil de logements, parcs d'activités économiques, industries, activités de loisirs, tiers-lieux, etc. peuvent également devenir des terrains propices à la production d'énergie renouvelable ou des espaces renaturés.

PRODUCTION D'ÉNERGIE

La transition vers une production énergétique durable nécessite que nous augmentions sensiblement les sources locales de production d'énergie. Les friches peuvent devenir des espaces de production d'énergie

42- Intercommunale
de Développement
Économique



renouvelable : champ photovoltaïque, culture de biomasse, installation d'éoliennes. Deux sites carolos ont ainsi été réaffectés pour la production d'énergie solaire.

PHYTO-MANAGEMENT ET PRODUCTION DE BIOMASSE

Des expériences de phyto-management et de production de biomasse sont actuellement menée grâce au projet Waste2Bio :

« Waste2Bio propose une alternative à la dépollution, coûteuse, par une approche intégrée de réhabilitation de ces terrains de manière économiquement viable avec un impact positif sur l'environnement. Concrètement, Waste2Bio vise à créer à l'horizon 2027 une plateforme opérationnelle déployant des solutions innovantes de phyto-management pour redonner de la valeur aux friches de manière temporaire ou définitive. Les axes principaux de travail sont :

- La cartographie et caractérisation des sites propices aux applications de phyto-management ;
- La mise au point de cultures originales basées sur des assemblages d'espèces destinés à promouvoir la biodiversité, améliorer la qualité des ressources en eau et sols et permettre un usage économique de la biomasse ;
- Le développement des filières d'exploitation des sites et de la biomasse pour la production d'énergie, de biomatériaux ou de molécules à haute valeur ajoutée ;
- Le renforcement des filières de formation de ces nouveaux modes de production et d'exploitation de la biomasse

- L'évaluation des impacts sociétaux en termes d'acceptabilité et de bien-être. »⁴³

Le projet Interreg « New-C-land » a mené des travaux qui s'inscrivent également dans cette optique. Le projet dont les conclusions sont en cours de rédaction a permis de mettre en relation les acteurs, d'identifier des filières de valorisation de biomasse.

En France, le projet LORVER s'inscrit dans une lignée similaire. La finalité du projet est de produire de la biomasse végétale non alimentaire par la valorisation de sites dégradés.

La position de Canopea sur la biomasse énergie s'appuie sur le principe de hiérarchisation des usages. Pour Canopea, les usages énergétiques de la biomasse ne peuvent concurrencer le droit à l'alimentation, ni la valorisation comme matière première. De même, l'utilisation de la biomasse 'déchets' doit respecter les principes de l'échelle de Lansink⁴⁴. Retrouvez l'intégralité de notre position **sur notre site**.

DES ESPACES DE STOCKAGE DE MATÉRIAUX DE RÉEMPLOI

Nous avons vu plus haut que les friches sont de potentielles mines urbaines, elles sont également, selon leur situation, de potentiels lieux de stockage idéaux pour le développement de filières de réemploi par exemple. C'est en tout cas l'hypothèse dessinée par Aurélien Martin dans son travail de fin d'année sur les friches industrielles lilloises. Partant des constats que les filières de réemploi nécessitent des lieux de stockage et que ces lieux doivent être accessibles par différents modes de transport (ferroviaire, fluvial, routier, etc), il avait

43 - Domaines d'innovation stratégique, les IIS du DIS 5, *Waste 2 bio*, en ligne, <https://s3.wallonie.be/home/domaines-dinnovation-strategiques/dis5-chaines-agro-alimentaires-du-future-et-gestion-innovante-de-lenvironnement/les-iis-du-dis-5/waste2bio.html>



identifié un réseau de friches industrielles pouvant accueillir le développement de cette filière d'avenir. Ce qui est particulièrement intéressant dans son TFE est sa démarche (identification d'enjeux économiques porteurs, étude des enjeux socio-économiques de la métropole, cartographie et identification de friches répondant à certains critères (d'accès notamment)) et son approche globale des friches sur *tout* le territoire lillois. Sans oublier, son intégration de la dimension paysagère à sa proposition.

Même si ce travail n'a pas pu être mis en œuvre concrètement, au-delà de l'intérêt théorique et de sa démarche méthodologique transposable, sa proposition souligne de nouveau **que le sortir de la friche est rempli de potentiels qui restent à inventer.**

44 - Norme reconnue de gestion des déchets reposant sur la hiérarchie suivante : prévention, réutilisation, recyclage, valorisation énergétique, élimination

DES ESPACES RENATURÉS

Nous l'avons vu précédemment, les friches sont des espaces propices au développement de la biodiversité. Ces espaces, oasis pour la faune et la flore, offrent de précieux services écosystémiques qu'il convient de reconnaître et préserver, y compris dans les centralités. **Il est essentiel que ces espaces « ré-ensauvagés puissent le rester et soit préserver tels quels (sauf faire l'objet de réaménagement, y compris en espaces verts).**

Par ailleurs, les friches peuvent être intégrés dans les infrastructures vertes.

LE RAPPORT AU TEMPS : L'ANGLE MORT DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (ET DE LA GESTION DES FRICHES)?

Les friches ont ceci de particulier : à la dimension spatiale (leur localisation sur le territoire) s'ajoute une dimension temporelle forte (cf. supra, les temps de la friche). Alors que l'action territoriale est d'abord (quasi-ment uniquement ?) pensée par rapport à l'espace, les friches nous obligent à aborder notre rapport au temps du territoire.

« S'il est facile d'admettre que toute politique urbaine produit de l'espace (et même son espace particulier qui vient s'ajuster à la spatialité préexistante), il paraît beaucoup moins évident de considérer qu'elle construit aussi du (des) temps (c'est-à-dire une ou des métriques qui permettent de mesurer, de façon spécifique, la durée d'événements) et des temporalités (c'est-à-dire des usages et des expressions dans une existence et/ou des phénomènes desdites métriques). Sans doute parce que le temps est souvent un relatif impensé des recherches sur l'action locale car, en vérité, on réduit en bien des occasions la prise en compte du temps à la mention de la durée des processus mis en branle par une politique quelconque. »⁴⁵

Anne Durand traduit peut-être plus concrètement ce rapport au temps urbain en développant la notion de *mutabilité* :

« Du latin mutabilitas, "mobilité, changement", la mutabilité ne se limite pas à une action de transformation sur un temps donné mais indique un processus qui prendrait en



compte la capacité à accueillir le changement, à accepter l'incertitude et à favoriser les inventivités locales. (...) En accueillant le changement et en acceptant l'incertitude, la mutabilité fait émerger de nouveaux rapports entre l'espace et le temps : **le présent, le temporaire, l'immédiateté, le futur incertain...** L'importance a toujours été donnée au temps futur dans l'aménagement des villes alors que le temps présent était trop peu pris en compte. Il concerne pourtant le temps du vivant, le temps de l'habitant. »⁴⁵

Cette définition de la mutabilité urbaine s'implique, à nos yeux, particulièrement bien à la notion des friches : objets territoriaux qui ont été, sont et pourraient devenir. Redonner de l'importance au temps présent des friches, cela peut être de permettre leur **occupation temporaire et transitoire**.

URBANISME TRANSITOIRE ET TEMPORAIRE : UNE PRATIQUE INSPIRANTE

L'urbanisme transitoire et temporaire, par la richesse des expérimentations qu'il permet, célèbre l'esprit de « permissivité » et de « créativité » qui peuvent être associés aux friches dans l'imaginaire collectif. Mais au-delà de l'expérimentation, cette pratique peut s'inscrire comme une stratégie de (ré)investissement temporel du déjà-là.

Les lieux délaissés peuvent être ainsi (ré)occupés avant même qu'une idée de programmation soit déjà élaborée ; durant l'attente de concrétisation ou réalisation du projet, avant ou pendant les procédures officielles. L'occupation temporaire est également l'occasion de vérifier et affiner la pertinence d'une future programma-

tion définitive. Elle permet à la fois de prendre le temps de ralentir, de tester et expérimenter avant de décider et de faire du temps de la friche, un moment de décision collective et présentement ancré.

Anne Durant identifie trois conditions nécessaires à la mutabilité des villes :

1. **Accueillir le changement**, créer un cadre qui ne soit pas figé, qui oriente sans imposer. Le cadre doit pouvoir s'adapter avec le temps et les besoins – et non l'inverse.
2. **Accepter l'incertitude**, autoriser l'expérimentation et... le droit à l'erreur.
3. **Mettre en réseau les initiatives locales**, car une ville mutable nécessite un fort investissement des habitants pour donner corps à des lieux. Les initiatives sont nombreuses et souvent isolées, peu connues.

45 - Michel Lussault, *Le quotidien urbain, Temps et récit des politiques urbaines*, La Découverte, 2001, p.145

46 - Durand, Anne, *La mutabilité urbaine, une attitude pour transformer les villes*, Dossier "Des villes en mouvement", 03 avril 2019, en ligne, <https://balises.bpi.fr/dossier/des-villes-en-mouvement/>



Ces trois conditions font écho à de nouvelles pratiques, comme, par exemple, l'émergence des tiers-lieux à vocation économique :



47 - Bruno Bianchet, Réginald Fettweiss, Hubert Maldague, Fabian Massart, Les tiers lieux à vocation économique, Guide, mars 2023, CPDT, p.35

première liée au transport (maintien d'un espace d'attente, voire d'un point de vente de titres de transport) tout en profitant d'une très bonne accessibilité. Ainsi, le développement d'un tiers-lieu sur ces sites à reconquérir peut participer au redéploiement de ces quartiers perçus négativement. »⁴⁷

Outre l'émergence de ces tiers-lieux, le succès des occupations temporaires participe également à l'émergence de nouvelles pratiques chez les promoteurs immobiliers et les sociétés de logement publiques. La Febu accompagne ainsi les propriétaires qui, pour diverses raisons (demande de permis en cours, démarches liées à la succession, etc.), ne peuvent mettre leur bien en location à y créer du logement.

Paris et Bruxelles ont bien compris l'avantage que les villes ont gagné de la mise en occupation temporaire et transitoire de friches urbaines. Paris a développé une charte pour cadrer et faciliter la concrétisation de ce genre de projet. Cette dernière vise à fédérer des acteurs intéressés par ce genre de démarche et à la promouvoir en tant **qu'outil de fabrique de la ville grâce auquel émerge un urbanisme adapté aux usages, besoins et attentes des citoyen-ne-s et acteurs économiques émergents**. Bruxelles s'est, elle, dotée d'un guide juridique et pratique et la pratique a été adoptée par CityDev, la société régionale de promotion publique.

Les limites des pratiques d'occupation temporaire et transitoire sont le risque de gentrification de certains quartiers et la difficulté de les reproduire « où que l'on soit sur le territoire wallon », les dynamiques des grandes villes n'étant pas celles des communes rurales et, à

Illustration :
Facilitation graphique issue de l'atelier « Le tiers-lieu, un outil de développement économique adapté à de nouvelles réalités » au colloque CPDT du 15 décembre 2022. Autrice : Aude De Larivière ©crayon.agile

Les exemples d'installation de tiers-lieux créatifs et économiques dans des friches (souvent bâties) sont révélateurs de cette nécessité de proposer des programmations flexibles, modulables et expérimentales dans les démarches urbanistiques :

- Les Grand Voisins, à Paris
- Darwin, à Bordeaux
- See U, à Etterbeek,

« L'installation d'un tiers-lieu dans ce type de bâtiment peut permettre de pérenniser un patrimoine en lui assurant une occupation régulière, à coupler avec sa fonction

travers une certaine forme d'institutionnalisation, la potentielle « récupération par le marché »⁴⁸.

Canopea recommande au Gouvernement Wallon de commander **une étude sur les différentes pratiques mises en place en Flandres, aux Pays-Bas ainsi qu'en France et à Bruxelles en vue de créer son propre référentiel-guide régional et de promouvoir l'occupation temporaire sur son territoire.**

LA GESTION TRANSITOIRE DE LA BIODIVERSITÉ

La renaturation spontanée d'un site par la faune et la flore dépend des conditions du milieu et de sa diversité. Cette renaturation est rendue possible du fait de l'absence ou de limitation des activités humaines. Si le site est destiné à devenir une friche préservée ou consacrée à la biodiversité, la renaturation « naturelle » est idéale.

Si le site est par contre destiné à une reconversion ultérieure, il peut être intéressant d'envisager une gestion transitoire du site. Cette gestion temporaire peut s'envisager selon deux axes : via des actions de phyto-management (et production éventuelle de biomasse) (cf supra) ou via le « contrôle » du développement de la biodiversité ordinaire.

À partir d'un diagnostic « biodiversité » et potentiel d'aménagement du site, il est alors possible d'établir un « zonage » en différentes catégories : zone à fort potentiel en biodiversité, zone à faible potentiel en biodiversité, zone à fort potentiel d'aménagement, etc. en vue de choisir une méthodologie de gestion adaptée. Des espaces dévolus à la biodiversité peuvent ainsi être consacrés d'emblée et les espaces qui seront sujets à de probables projets d'aménagement feront l'objet d'un

« contrôle » du développement de la biodiversité (principalement en mettant en place une démarche de développement de la biodiversité « ordinaire »). Le Cerema a réalisé pour l'Établissement Public Foncier de Lorraine une étude de la biodiversité présente sur les sites en friche leur appartenant et a rédigé une série de [recommandations et fiches méthodologiques](#) inspirantes à ce sujet. [Adalia](#) propose également une [fiche « Friche urbaine »](#) avec quelques conseils de gestion en fonction de leur stade de végétalisation et de la présence éventuelle d'invasives.

ANTICIPER LES FRICHES ?

Éviter la production de friches sur le territoire est un vœu vertueux mais probablement irréaliste. Les temps de vacances entre deux occupations sont monnaie courante, quels que soient les secteurs d'activité. Il est donc normal que des sites et bâtiments soient de temps en temps inoccupés, sans pour autant devenir des friches. Anticiper ne veut pas dire éviter absolument. Ni précipiter la reconversion.

Il est, en revanche, crucial pour limiter leur « prolifération » et des temps de veille trop long, de mettre en place une **gestion agile des friches**. Des mécanismes permettant leur identification, des accompagnements *ad hoc*, des outils opérationnels et de financement flexibles (mécanisme SAR revu, accompagnement/facilitation dans la définition du devenir du site, mécanisme d'urbanisme transitoire...) pour limiter leur temps de veille et d'inoccupation. L'anticipation relève davantage, selon nous, d'une **posture dynamique** que nous pouvons dé-

48 - Mathieu Vanwelde,
Les multiples visages de
l'occupation temporaire,
Analyse, Saw-B, 2018



velopper par rapport à ces objets du territoire mouvants et protéiformes.

NOS RECOMMANDATIONS

IDENTIFIER ET INVENTORIER LES FRICHES

- Adopter une définition multicritère permettant de qualifier et donc d'identifier *toutes* les friches de Wallonie, des cellules commerciales vides aux friches industrielles en passant par les logements inoccupés ou encore les bâtiments tertiaires.
- Inventorier les friches et leurs caractéristiques. Rendre cet inventaire facilement accessible et régulièrement mis à jour.
- Intégrer l'identification et la mobilisation des friches dans les outils d'aménagement du territoire (des outils stratégiques aux outils opérationnels).

ENVISAGER TOUS LES POSSIBLES SORTIES DE FRICHE

De la réhabilitation vers de la production de logement ou l'accueil d'activités économiques, de l'intégration des espaces dans les infrastructures vertes à la production de biomasse.

ADOPTER UNE DÉMARCHE DYNAMIQUE, AGILE ET FLEXIBLE QUANT À LEUR RECONVERSION OU PRÉSERVATION.

- Chaque friche est unique et s'inscrit dans un contexte qu'il convient d'étudier à travers différents diagnostics : diagnostic territorial, socio-économiques, environnemental, urbanistique.
- À partir de ces diagnostics, différents scénarii de sortie de friche doivent être examinés : préservation en l'état, renaturation, réhabilitation. Ces scénarii doivent s'inscrire dans une gestion à court, moyen et long terme du temps de veille de la friche et inclure, le cas échéant, des stratégies de gestion temporaire (du bâti et de la biodiversité)
 - Proposer un outil de diagnostic des friches
 - Créer une cellule d'accompagnement des communes et porteurs de projet dans la réalisation de ces diagnostics, étude des scénarii de sortie de friches et montage financier *ad hoc*
- Recenser les outils financiers et fiscaux qui favorisent la réhabilitation des friches ou, le cas échéant, leur préservation et renaturation.
- Créer un référentiel pour accompagner la mise en place de projet d'urbanisme transitoire et temporaire ainsi que de gestion temporaire de la biodiversité.



INTÉGRER LES PRINCIPES DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE DANS LA RÉHABILITATION DES FRICHES

- Valoriser et vulgariser les résultats obtenus par les projets Regeneratis, Waste2bio (et d'autres)
- Sensibiliser les communes, propriétaires et porteurs de projet aux techniques et avantages de phyto-management
- Favoriser, en cas de démolition nécessaire, la déconstruction sélective du bâti

Pour rédiger ce document, nous sommes parties :

- d'un état de l'art le plus exhaustif possible,
- d'un benchmarking des bonnes pratiques, méthodologies et outils mis en œuvre en France et en Suisse,
- des actes du colloque « la ville s'en friche » co-organisé par Natagora et l'ARAU organisé en 2021 et auquel nous avons assisté,
- d'une série de rencontres et interviews avec :
 - **Hicham Karkouch** à propos de son intervention sur les friches urbaines lors de la conférence européenne « Reconnecting with nature - Landscape architects at the forefront of the sustainable and creative urban transformation »
 - **Joel Privot**, chargé de la coordination du Certificat en « Recyclage du foncier dégradé dans une perspective de développement durable », ULiège et co-fondateur de la Brownfield Academy
 - **Yves Hanin, Fiorella Quadu, Bruno Bianchet et Arthur Nihoul**, chercheur.euse.s de la CPDT en charge de la recherche R6 sur la réhabilitation des friches
 - **Claudi Neculau**, gestionnaire de projets à la Spaque, à propos du projet Interreg Regeneratis
 - **Alexis de Mey**, en tant que consultant environnemental sur les thématiques des sols, des pollutions, des terres excavées, des déchets industriels et des déchets de construction



- **Maryse Degrean**, référente transition et circularité à la SPI

BIBLIOGRAPHIE SÉLECTIVE

Mathilde Collin, *Fonctions et usages des friches urbaines*, disponible sur <https://archive.urbagora.be/lechainon-manquant.be/analyses/friches.html>

Friches urbaines et biodiversité – Rencontres de Nature-parif (2011). Disponible sur https://www.arb-idf.fr/fileadmin/DataStorage/user_upload/actes-rencontre-nature-parif-friches_et_biodiversite-18-11-2011.pdf

Anfrie (coord.), Pradella, Kryvobokov et Cassilde, *Conception d'un instrument de veille et de mobilisation du foncier urbain pour reconstruire la ville sur la ville à destination des communes*, CEHD 2016

Jonas Hanssens, Aurélien Hucq, Fiorella Quadu, *Conflits et mutabilité des délaissés urbains en région de Bruxelles-Capitale.*, CIST2020 - Population, temps, territoires, Collège international des sciences territoriales (CIST), Nov 2020, Paris-Aubervilliers, France.

Andreas Valda, Reto Westermann: *La Suisse et ses friches industrielles. Des opportunités de développement au coeur des agglomérations*, Office fédéral du développement territorial ARE. Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage OFEFP, Berne, 2004, <https://www.cipra.org/fr/publications/1538>

Collectif Inter-friches, *Bilan collectif du programme Inter-friches (2019-2021)*, Maison des Sciences de l'Homme de Paris-Nord, 2022.

Collectif Inter-Friches, « Bye-bye les friches ! » *Densifier la ville sur les friches, une panacée ?*, <https://metropolitiques.eu/Bye-bye-les-friches-Densifier-la-ville-sur-les-friches-une-panacee.html>

Philippe Bachimon, *Paradoxales friches urbaines*, « L'Information géographique », Vol. 78, Armand Colin, 2014, pages 42 à 61, <https://www.cairn.info/revue-l-information-geographique-2014-2-page-42.htm>

Lifti, Guide pratique de la reconversion des friches, octobre 2022

Nathalie Makow, *L'usage temporaire des friches urbaines de la région verwiétoise*, Mémoire de fin d'études, Faculté de sciences appliquées, ULG, 2017

Florence Jonet, *Élaboration d'un réseau écologique en Basse-Meuse liégeoise*, Mémoire de fin d'étude, Faculté des sciences, ULG, 2017

Aurélie Peeters, *La réinsertion des terrils dans leurs paysages : Bernalmont et Belle Vue. Comment les caractères et les situations spécifiques de ces artéfacts participent à une réinvention créative et perceptive du paysage contemporain ?*, Mémoire de fin d'études, Faculté d'architecture, ULG, 2018, <http://hdl.handle.net/2268.2/5421>

