



PUBLICATION DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES



## Types de ressources foncières mobilisables en Saône-et-Loire et pistes de revalorisations

Août 2014

### Des outils au service de votre projet de revalorisation des friches

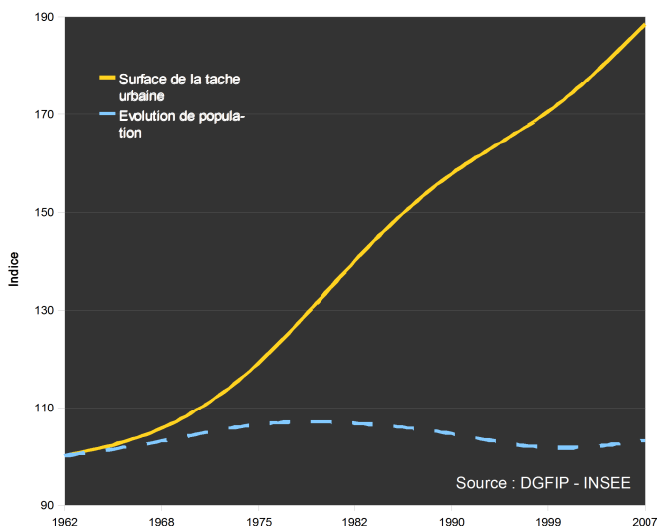
#### Contexte

Dans le cadre de ses missions liées à l'aménagement durable du territoire, et forte du constat national de l'importante consommation d'espace, due à une urbanisation insuffisamment maîtrisée, la DDT de Saône-et-Loire a réalisé en 2014 une étude sur la valorisation des friches sur le département. Cette étude s'inscrit dans les objectifs de différents textes récents (Loi ALUR, SRCAE Bourgogne, ...), et vise à réfléchir aux possibilités de reconstruction de la ville sur la ville pour une optimisation territoriale.

À partir de l'identification des différents types de friches présentes dans le département, l'étude s'intéresse à un nombre restreint de sites retenus comme pertinents et sur lesquels une réflexion en termes de possibilités de valorisation peut être conduite. Plus largement, elle vise à proposer une méthodologie reproductible pour une requalification de friches. Cette réflexion se veut pédagogique, avec un objectif de sensibilisation des acteurs.

Fig.1 Evolution de la tache urbaine et de la population

Indices de la surface de la tache urbaine et la population (100 en 1962)



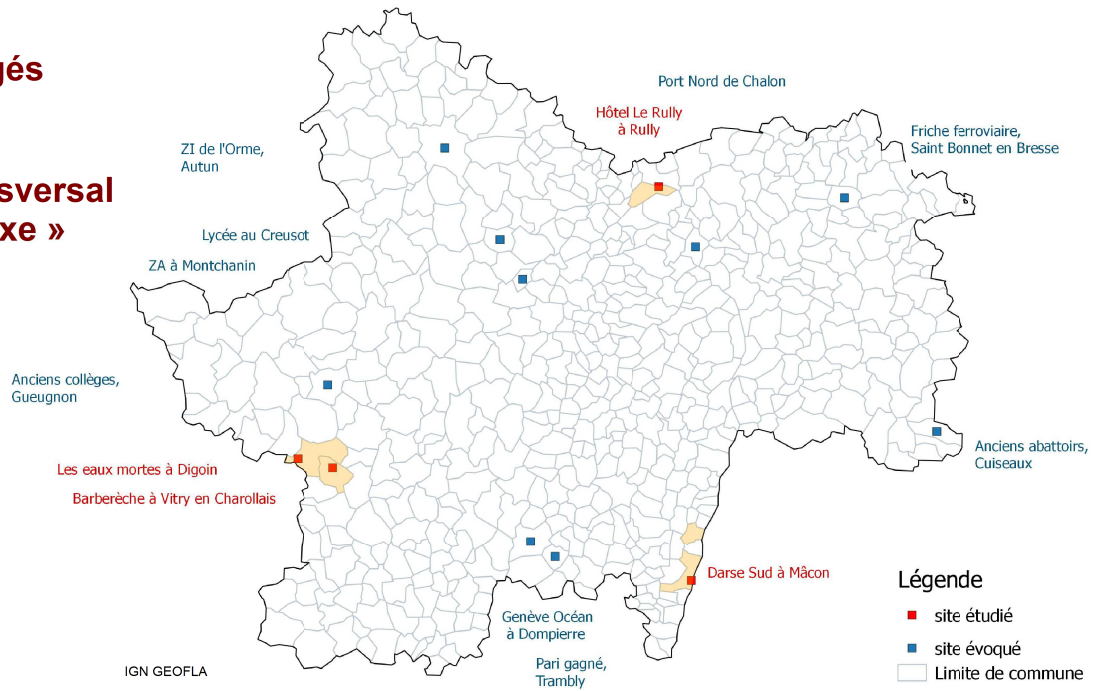
Au cours des 50 dernières années l'extension des espaces urbanisés a été déconnectée des dynamiques démographiques (Fig.1)

L'étude s'intéresse à des « espaces fonciers valorisables », c'est-à-dire : **des surfaces bâties ou non, de plus de 5000 m<sup>2</sup> (sauf cas particulier), ne possédant plus forcément d'affectation évidente, avec le plus souvent un impact paysager négatif et qui peuvent donner l'impression d'être abandonnées. Parallèlement à ces sites en friches sont pris en compte les biens qui connaissent ou risquent de connaître des difficultés de réaffectation.**

✓ 13 sites envisagés

✓ 4 sites retenus

+ 1 thème transversal  
« logique d'axe »



## Une trame méthodologique commune d'analyse de site

DRESSER  
L'ÉTAT DES LIEUX

### Quelles informations collecter ?

#### Identité

Número d'identification : 711761

Superficie : 81000 m<sup>2</sup>

Année de création : 1990

Zonage PLU : UX

#### Repérage

Adresse : DIGOIN LES Eaux Mortes -  
Avenue des Platanes

#### Contexte de la commune

Urbain/Rural : urbain

Superficie : 34.7 km<sup>2</sup>

Code postal : 71160

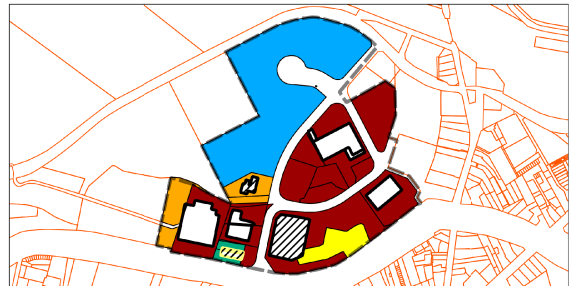
EPCI : CC Digoin Val de Loire

Population : 8146 hab

SCoT : SCOT du Pays Charolais Brionnais

Densité : 235 hab/km<sup>2</sup>

#### Plan de masse



#### Typologie des bâtiments

- COMMERCIALE
- EXPLOITATION AGRICOLE
- HABITATION
- INDUSTRIELLE
- LOISIR
- SANTÉ
- SERVICE
- TOURISME

#### Propriété foncière

- ETAT
- COMMUNE
- ETABLISSEMENT\_PUBLIC
- COPROPRIETE
- PERSONNE\_PHYSIQUE
- PERSONNE\_MORALE\_ET\_PERSONNE\_PHYSIQUE
- PERSONNE\_MORALE\_PRIVEE
- Inconnue

#### Occupation

- Inconnue
- NON
- OUI

#### Friches

- Périmètre

#### Etat des lieux

Typologie de la friche : COMMERCIALE

Superficie : 81000 m<sup>2</sup>

Section cadastrale : BM

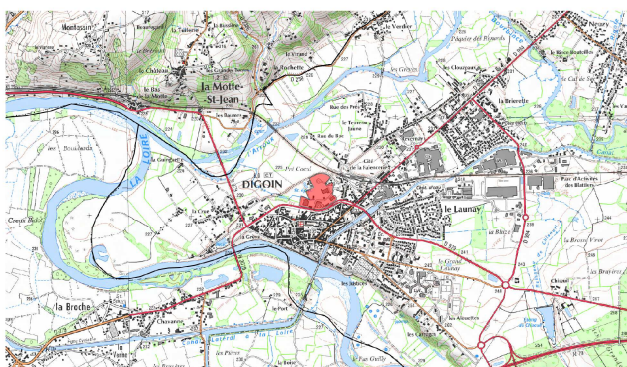
Superficie du bâti : 9538.17 m<sup>2</sup>

Existe-t-il déjà des projets de réhabilitation ? : NON

Nombre de bâtiments : 8

Nombre de bâtiments inoccupés : 4

#### Plan de situation



#### Équipement

Réseau d'assainissement : OUI

Réseau d'eau potable : OUI

Réseau de gaz : OUI

Éclairage : OUI

Haut débit : NON



### Outils :

- ✓ 1 fiche type de synthèse
- ✓ 3 couches géographiques (SIG)



**ÉLABORER VOTRE PROJET**

**Quelles bonnes questions se poser ?**



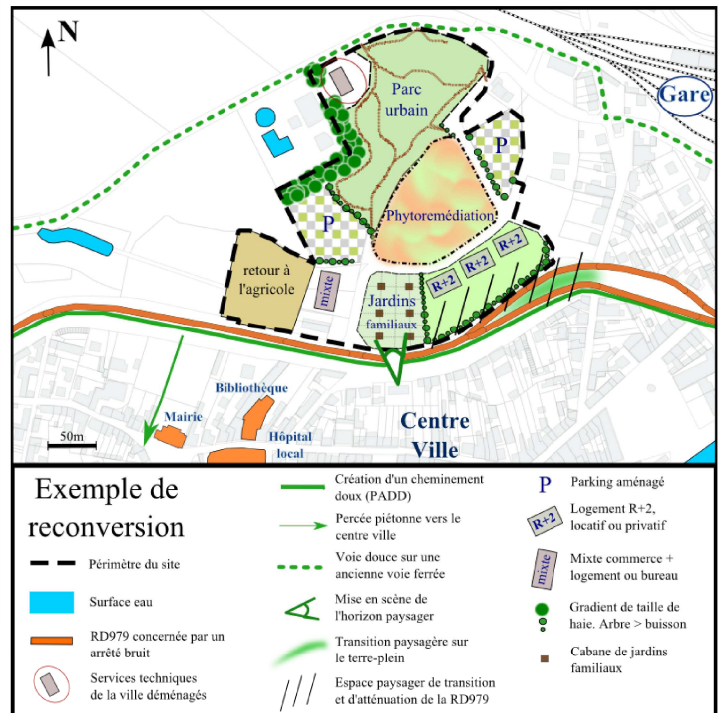
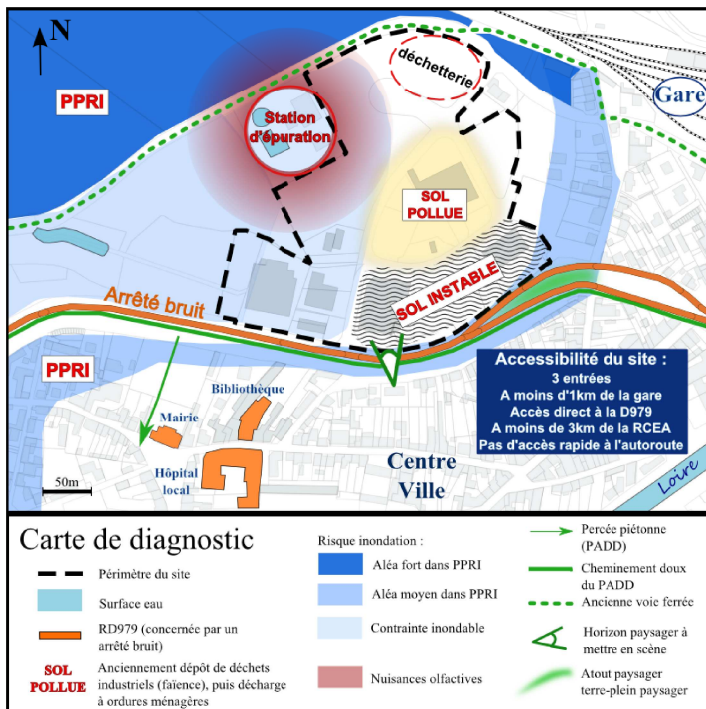
**Outil : grille de questionnement thématique à plusieurs échelles**

Thématique	A l'échelle de la parcelle ou du bâtiment	A l'échelle du site	A l'échelle du quartier	A l'échelle du territoire communal ou intercommunal	Éléments complémentaires / bibliographie
<b>Risques d'inondations</b>	Le site est-il concerné par un risque d'inondation ? • Si oui existe-t-il un document réglementaire validé ou en cours de révision ? Si oui, quels aménagements sont possibles ? Si non, comment ce risque se manifeste-t-il ?				Réglementairement identifié par les élus ou Type PPRI référence bibliographique n°13
<b>Risques technologiques</b>	Le site est-il concerné par un risque technologique ? • Si oui existe-t-il un document réglementaire validé ou en cours de révision ? Si oui, quels aménagements sont possibles ? Si non, comment ce risque se manifeste-t-il ?				Réglementairement identifié par les élus ou Type PPRT
<b>Stabilité du sol</b>	Le sol présente-t-il des signes d'instabilité ? • Si oui, une étude de stabilité du sol a-t-elle été réalisée ? Comment se manifeste visuellement ce risque ? Existe-t-il une menace au niveau de la sécurité ?				Des fissures sur le bâti peut révéler une instabilité du sol
<b>Nuisances sonores</b>		Le site est-il à proximité d'une voie classée ? D'un aéroport ? D'une voie ferrée ? D'un établissement bruyant ? • Si oui, existe-t-il un document réglementaire concernant cette nuisance sonore ? Si oui, quels aménagements sont possibles ? Si non, comment cette nuisance se manifeste-t-elle ?			plan d'exposition au bruit, servitudes, arrêté bruit
<b>Nuisances olfactives</b>		Le site est-il à proximité d'un établissement générateur de nuisances olfactives potentielles ? • Si oui, quels aménagements sont possibles ?			Station d'épuration, exploitation d'élevage, ...

- ✓ Situation et identité
- ✓ Valeur patrimoniale
- ✓ Contexte environnemental
- ✓ Perspectives de (re)valorisation

Se poser les bonnes questions, à la bonne échelle, pour identifier les principaux enjeux

**Une vision simplifiée du site ...**



... Pour envisager des solutions

## Des atouts pour votre territoire :



- ✓ Impulser une dynamique de projet.
- ✓ Contribuer à développer une image positive de votre territoire, en évitant l'apparition de « points noirs » paysagers.
- ✓ Limiter la consommation d'espace.
- ✓ Bénéficier des réseaux existants (énergie, voirie, assainissement...).
- ✓ Faire adhérer la population autour d'un projet via une importante concertation.

## Documents élaborés au cours de l'étude :

- ✓ Grille de questionnement pour l'analyse d'un site (re)valorisable
- ✓ 5 fiches de synthèse de cas concrets
- ✓ Rapport de synthèse
- ✓ La présente plaquette

## Contacts à la DDT 71 :

- ✓ Service urbanisme et aménagement durable (SUAD)
- ✓ Arrondissements territoriaux
- ✓ Mission connaissance des territoires et prospective (MCTP)



### **DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE SAÔNE-ET-LOIRE** **Mission Connaissance des Territoires et Prospective**

37 Bd Henri Dunant- CS 80140 – 71040 MACON CEDEX  
Tél 03-85-21-28-00 - Fax 03-85-38-01-55 - Mél : ddt@saone-et-loire.gouv.fr  
Internet : <http://www.saone-et-loire.gouv.fr>

