

Direction départementale des
Territoires
Saône-et-Loire

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

Réseau des référents SCoT - PLUI

8 décembre 2014



Mathias MONZIE

Mission Connaissance des Territoires et Prospective



Direction départementale des Territoires
de Saône-et-Loire

www.saone-et-loire.equipement-agriculture.gouv.fr

Contexte de l'étude

- Constat national d'une consommation d'espace excessive
 - En Saône-et-Loire : consommation significative, ramenée à l'habitant
 - Des textes récents qui imposent une limitation de la consommation foncière
- Réfléchir aux **ressources foncières réhabilitables** avant d'envisager un projet d'artificialisation
- Étude qui vise à apporter des outils aux services de l'État pour porter le message de la reconstruction de la ville sur la ville



Cadre de l'étude

- Qui ? : DDT
- Quoi ? : Production d'outils
- Comment ? : À partir de l'étude d'un petit nombre de sites pertinents, élaboration d'une grille d'analyse de site / questionnements et d'une plaquette de sensibilisation
- Pour qui ? : Pour les services opérationnels de l'État et pour les acteurs locaux
- Pour quoi ? : Pour sensibiliser à la limitation de consommation d'espace, pour favoriser l'émergence d'une réflexion.

👉 Avertissement : étude des types de friches et pas inventaire exhaustif



Méthodologie

- Comité de pilotage DDT pluridisciplinaire (services + association paysagiste conseil)
- Appui sur la connaissance territoriale de la DDT
- Étude réalisée par une stagiaire sur 4 mois
- Association des acteurs locaux concernés (élus, techniciens, CCI)
- Points d'étapes réguliers



Définition du périmètre

- Plusieurs définitions, qui convergent
- Définition retenue :

espaces fonciers valorisables

« surfaces bâties ou non, de plus de 5000 m² (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 ».

👉 A noter : non prise en compte des friches agricoles



Typologie des friches rencontrées en Saône-et-Loire :

- ①- Des espaces d'activités qui se vident ou peinent à se remplir



Typologie des friches rencontrées en Saône-et-Loire :

②- Des espaces industriels occupés partiellement ou à l'abandon, mais à l'image dégradée.



Typologie des friches rencontrées en Saône-et-Loire :

③- Les autres espaces fonciers valorisables



Sites envisagés et sites étudiés

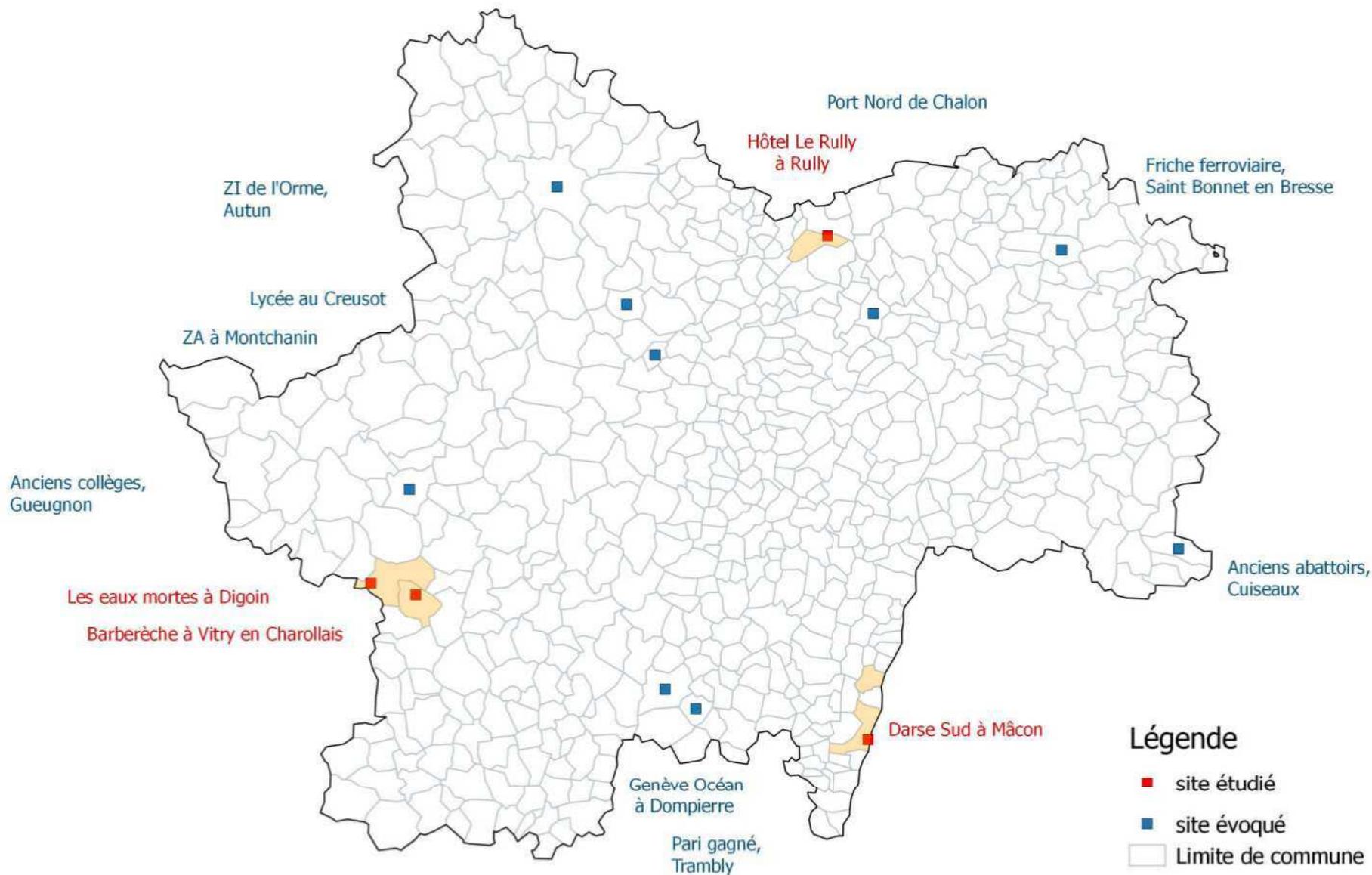
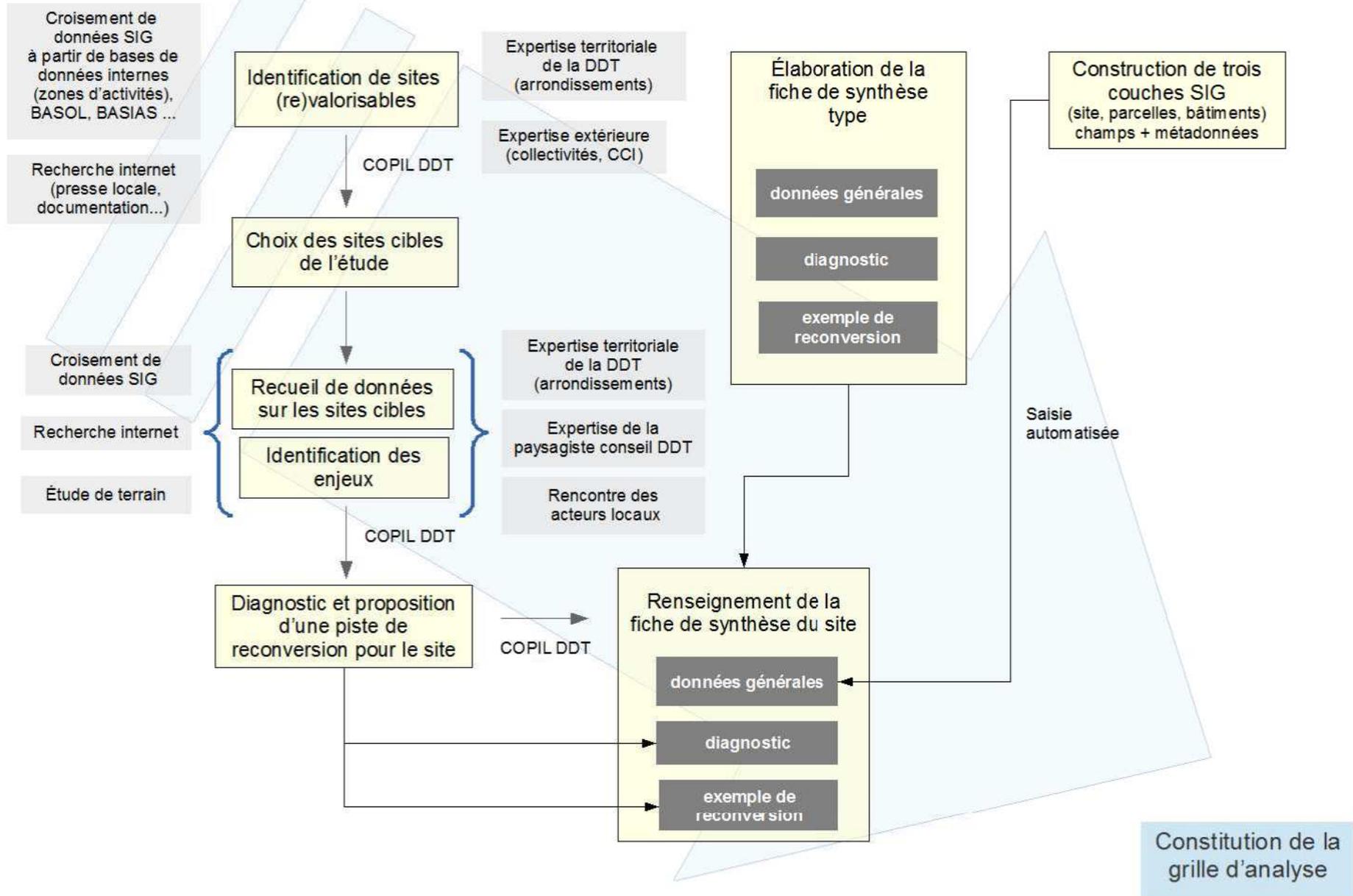


Schéma de progression



Les outils élaborés

- ✓ Une typologie des friches rencontrées en Saône-et-Loire,
- ✓ Une méthodologie d'analyse de site, qui s'appuie sur :
 - Une grille de (bonnes) questions à se poser lors d'une analyse de site, pour les acteurs du territoire, avec des éléments de bibliographie
 - La création de 3 couches SIG structurées, présentant les principales caractéristiques du site,
 - Un modèle de fiche d'analyse de site, présentant les caractéristiques générales de la friche, les contraintes du site, les enjeux et une possibilité de reconversion,
- ✓ Une fiche renseignée pour chaque site étudié (4 + 1 thème transversal),
- ✓ Une plaquette pédagogique de sensibilisation, à destination des élus



3 couches SIG ...

- Une couche relative à l'emprise de la zone
- Une couche relative au parcellaire
- Une couche relative aux bâtiments

Dialog

Identité Repérage Commune Equipement Accessibilité

Nom de la fiche Centre commercial des Platanes

Superficie 81000.00

Année de création 1990

Zonage PLU UX

Cancel

avec à chaque fois les données attributaires associées

Table attributaire - Fiches :: Total des entités : 9, filtrées : 9, sélectionnées : 0

ID	Nom de la fiche	Adresse	Commune	Code INSEE	Population	Superficie (km2)	Densité	Zonage PLU	Urbaine/Rurale	EPCI	SCoT	Année de création	Maitrise d'Ouvrage	Type de friche
0	Essai	NULL	NULL	NULL	0	0.00	0	NULL	(Urbaine)	NULL	NULL	1965	MO	NULL
1	711761 LES EAUX MORTES	DIGOIN LES Eau...	DIGOIN	71176	8303	34.70	239	UX	Urbain	CC Digoin Val de ...	SCOT du Pays C...	1990	NULL	COMMERCIALE
2	712701 DARSE SUD	darse sud	MACON	71270	34040	27.00	1259	Ue	Urbain	(CA M'connais V...	(SCOT de la R.gio...	1946	NULL	INDUSTRIELLE_C...
3	715881 BARBERECHE	BARBERECHE	VITRY-EN-CHAR...	71588	1232	21.20	53	UX	Rural	CC de Paray le M...	SCOT du Pays C...	1973	SYNDICAT	COMMERCIALE
4	712702 LES BRUYERES	NULL	MACON	71270	34040	27.00	1259	Um	Urbain	(CA M'connais V...	(SCOT de la R.gio...	NULL	NULL	NULL
5	711781 GENEVE_OCEAN	rue les prioles	DOMPIERRE-LES...	71178	949	30.20	31	UY	Rural	CA Beaune Côte ...	SCOT de la Bress...	NULL	CC	INDUSTRIELLE_C...
6	710761 Port Nord 1	Port Nord	CHALON-SUR-SA...	71076	44985	15.20	2956	Urb	Urbain	CA Chalon Val de ...	SCOT du Chalon...	NULL	NULL	INDUSTRIELLE
7	710762 Port Nord 2	Port Nord	CHALON-SUR-SA...	71076	44985	15.20	2956	UX	Urbain	CA Chalon Val de ...	SCOT du Chalon...	NULL	NULL	INDUSTRIELLE
8	713781 HOTEL LE RULLY	LES JUSTICES	RULLY	71378	1615	15.60	103	Ndsb	Rural	CA Chalon Val de ...	SCOT du Chalon...	1970	JOBLOT	TOURISME

Montrer toutes les entités



... permettant de compléter une fiche de synthèse semi-automatisée

Identité

Número d'identification : 711761

Superficie : 81000 m²

Année de création : 1990

Zonage PLU : UX

Repérage

Adresse : DIGOIN LES Eaux Mortes -
Avenue des Platanes

Code postal : 71160

EPCT : CC Digoïn Val de Loire

SCoT : SCOT du Pays Charolais Brionnais

Contexte de la commune

Urbain/Rural : urbain

Superficie : 34,7 km²

Population : 8146 hab

Densité : 235 hab/km²

Plan de situation



Plan de masse



Typologie des bâtiments

- COMMERCIALE
- EXPLOITATION AGRICOLE
- HABITATION
- INDUSTRIELLE
- LOISIR
- SANTE
- 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 m²

Section cadastrale : BM

Superficie du bâti : 9538,17 m²

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

Nombre de bâtiments : 8

Nombre de bâtiments inoccupés : 4

Equipement

Réseau d'assainissement : OUI

Réseaux d'eau potable : OUI

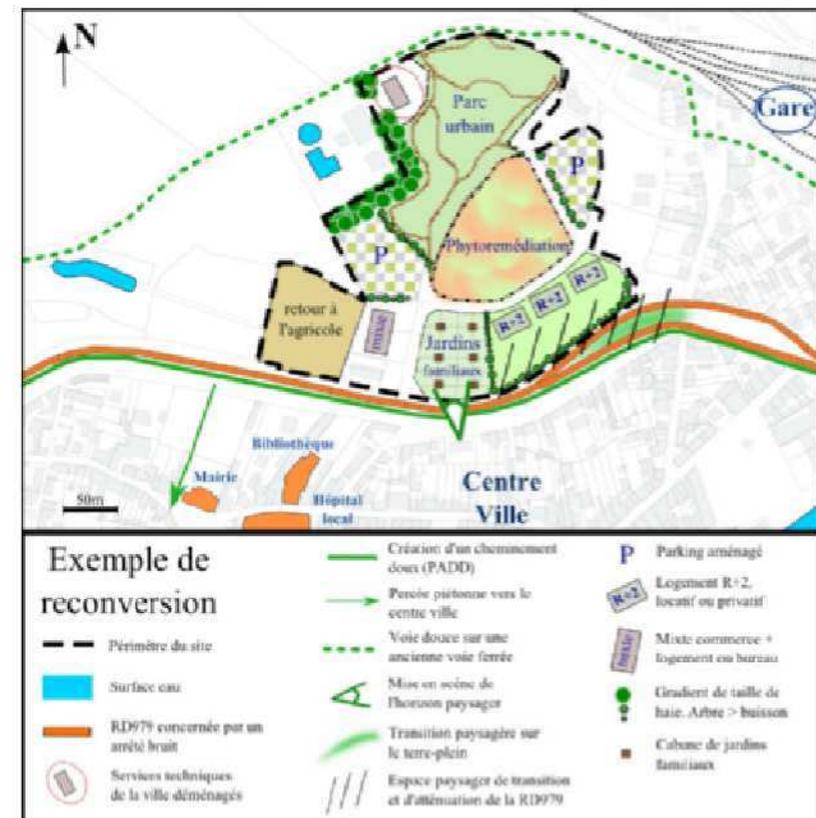
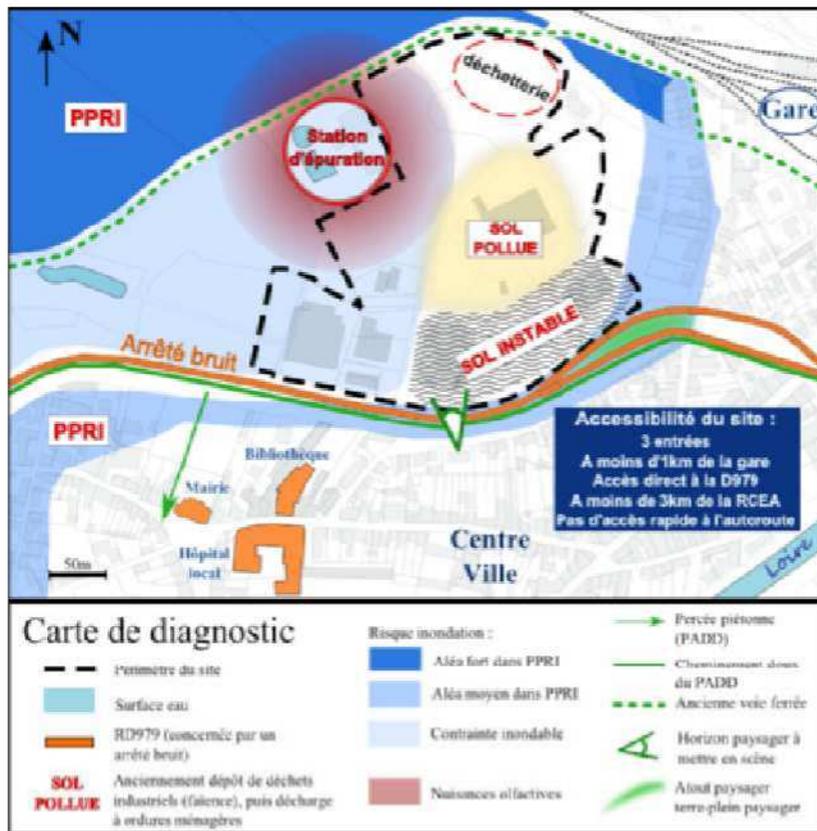
Réseau de gaz : OUI

Eclairage : OUI

Haut débit : OUI ?

Une fiche réalisée par site étudié

- État des lieux
- Diagnostic
- Exemple de reconversion envisageable



La fiche de synthèse sur le thème transversal

■ Une proposition de doctrine générale



PUBLICATION DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

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

Août 2014

Thématique transversale : **Logique d'axe**

Type d'espaces concernés :
Succession des zones d'activités le long de la RCEA dans l'espace rural

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 débuté en avril 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 potentiels 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. 1.01 du titre - **Succession des zones d'activités le long de la RCEA dans l'espace rural**

L'étude s'intéresse à des « espaces fonciers valorisables », caractérisés par des surfaces bâties ou non, de plus de 5000 m² (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.

Thématique transversale : **logique d'axe**

Si site (partiellement) non viabilisé
▶ rendre à l'agricole

Si site (partiellement) en perte de vitesse
▶ redynamisation du site, création d'une identité en lien avec son ancrage territorial

Si site à l'abandon
▶ réflexion globale autour d'un nouveau projet

La grille de questionnement (1/4)

- 4 thèmes - 26 sous-thèmes
- Liste de questions avec l'échelle pertinente de réflexion

Situation et identité					
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
Historique					
		Quelle est l'histoire de ce site (ses occupations) ?			Cf la grille d'analyse de la paysagiste conseil en annexe n°01 du rapport de l'étude
		Cette histoire se rattache-t-elle à l'histoire communale, intercommunale départementale ou nationale ?			
		Quelle représentation la population a-t-elle du site ?			
		Quelle est l'évolution historique de cette représentation ?			
Identité locale					
Situation et identité		Quelle est la vocation / thématique / spécialisation du site ?			
		Cette vocation est-elle visible / respectée / perceptible ?			
				La commune est-elle rurale ou urbaine ?	
				S'agit-il d'un pôle structurant, et à quelle échelle ?	
Équipements					
		Le site est-il raccordé au réseau : - électrique ? - d'assainissement ? - d'eau potable ? - de gaz ?			Cartographie dynamique permettant de connaître précisément les débits disponibles (réf bibliographique n°20)
		Le site est-il éligible au très haut débit (THD) ?			

La grille de questionnement (2/4)

Valeur patrimoniale					
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
Image					
Entrée de ville				Le site se situe-t-il au niveau d'une entrée de ville ? ▪ Si oui, est-il directement visible de celle-ci ?	
Effet vitrine			Est-ce que le site est situé en bordure d'un axe majeur ? ▪ Si oui, est-il directement visible de celui-ci ?	Quelle image reflète-t-il sur le territoire ?	
Patrimoine bâti					
		Existe-t-il un monument classé dans ou aux alentours de la friche ? L'un des bâtiments, ou l'intégralité du site a-t-il une valeur patrimoniale (historique ou sociale) ?			Exemples de préservation du patrimoine (réf bibliographique n°03, n°04) La concertation devient nécessaire dans ce cas
Biodiversité					
		Existe-t-il des espèces remarquables (faune et flore) Le site bénéficie-t-il d'une biodiversité particulièrement riche ? Le site est-il concerné par au moins une des sous-trames de la trame verte et bleue (TVB) ? ▪ Si oui, s'agit-il d'un corridor et/ou d'un réservoir écologique ?			Quantitativement et/ou qualitativement A partir de la TVB régionale, ou d'une déclinaison locale (si elle existe)

Valeur patrimoniale



La grille de questionnement (3/4)

Contexte environnemental						
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	
				Existe-t-il un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) ?	Exemple de la DICRIM de Dijon (réf bibliographique n°19)	
Risques de pollutions						
Contexte environnemental	Des activités polluantes ont-elles déjà été référencées ici ?				en lien avec la question du thème « situation et identité » sur l'historique.	
	Le sol présente-t-il des signes de pollution ?				Aide à la reconversion de sites pollués : site de l'Ademe (réf bibliographique n°21) et exemple concret (réf bibliographique n°22)	
	Une étude du sol a-t-elle déjà été réalisée ?				Étude de dépollution des sols grâce à la <u>phytoremédiation</u> (réf bibliographique n°09)	
	<ul style="list-style-type: none"> Si oui, existe-t-il une pollution et jusqu'où s'étend-elle ? 				Article de l'Usine Nouvelle (réf bibliographique n°01)	
	<ul style="list-style-type: none"> Si non, existe-t-il déjà des informations relatives à l'état du terrain ? 				Fiches pratiques du Guide du donneur d'Ordre (réf bibliographique n°15, n°16)	
			Existe-t-il un risque de pollution de l'eau ?			
			Existe-t-il un risque de pollution de l'air ?			Autres références bibliographiques : n°12
	Les pollutions éventuelles menacent-elles la salubrité publique et la sécurité des personnes ?					

La grille de questionnement (4/4)

Perspectives de (re)valorisation						
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	
Perspectives de (re)valorisation	Projets communaux					
	Projet d'aménagement				Quel est le projet de l'intercommunalité et de la commune ?	
		Existe-t-il un document cadre de développement territorial à l'échelle communale et/ou intercommunale ?				PLU, PLUi, SCoT, POS ...
		<ul style="list-style-type: none"> Si oui, fixe-t-il des orientations pour ce secteur ? 				sur les volets : interconnexions, localisation, paysager, développement de l'habitat, du commerce, etc.
	Existe-t-il d'autres documents d'orientations pour le territoire ?				Agenda 21, Plan Climat Énergie Territorial, chartes, Plan de Prévention de l'Atmosphère ...	
Autres friches			Existe-t-il d'autres friches à proximité de celle-ci ?			
			<ul style="list-style-type: none"> Si oui, leur typologie est-elle semblable au site cible ? 			
			Des projets sont-ils en cours sur ces autres sites ?			
			Si oui, peut-on étendre la réflexion concernant les autres sites sur le site cible ?			
			Si non, pourrait-on étendre la réflexion du site cible sur les autres ?			



La plaquette 4 p pédagogique

DDT Étude

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

PUBLICATION DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Nov 2014

DDT Étude

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

- 13 sites envisagés
- 4 sites retenus
- 1 thème transversal « logique d'axe »

DDT Étude

ÉLABORER VOTRE PROJET

Quelles bonnes questions se poser ?

Question	Reponse
Quel est l'objectif du projet ?	...
Quels sont les acteurs impliqués ?	...
Quels sont les enjeux du projet ?	...
Quels sont les risques du projet ?	...
Quels sont les bénéfices du projet ?	...

Outil : grille de questionnement thématique à plusieurs échelles

DDT Étude

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 (revalorisable)
- 5 fiches de synthèse de cas concrets
- Rapport de synthèse
- La présente plaquette

Contacts à la DDT71 :

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

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE SAÛNE-ET-LOIRE
Mission Connaissance des Territoires et Prospective
37, rue Henri Li, 71000 DIJON CEDEX
03 80 07 23 00 - fax 03 80 07 23 18 - ddt@saone-et-loire.gouv.fr
Internet : http://www.saone-et-loire.gouv.fr

Directeur de la publication : Olivier CUBSARAN - Impression : DDT71 - DDT 2014

DDT Étude

Une trame méthodologique commune d'analyse de site

DRESSER L'ÉTAT DES LIEUX

Quelles informations collecter ?

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

Une vision simplifiée du site...

... Pour envisager des...

DDT Étude

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

Contexte

Dans le cadre de son mission liée à l'aménagement durable et relatif au territoire, le conseil régional de Saône-et-Loire a financé la DDT de Saône-et-Loire à l'élaboration d'une étude de faisabilité de revalorisation des friches urbaines en Saône-et-Loire. Cette étude vise à identifier les sites à revaloriser, à définir les objectifs de réaménagement et à proposer des pistes de revalorisation. Les objectifs de l'étude sont : identifier les sites à revaloriser, définir les objectifs de réaménagement et proposer des pistes de revalorisation.

À l'issue de l'identification des sites à revaloriser, le conseil régional de Saône-et-Loire a financé la DDT de Saône-et-Loire à l'élaboration d'une étude de faisabilité de revalorisation des friches urbaines en Saône-et-Loire. Cette étude vise à identifier les sites à revaloriser, à définir les objectifs de réaménagement et à proposer des pistes de revalorisation.

Fig. 1 - Synthèse des données de l'étude de faisabilité de revalorisation des friches urbaines en Saône-et-Loire

Au cours des 80 dernières années, le territoire de Saône-et-Loire a subi des transformations profondes, en termes démographiques, économiques et géographiques (Fig. 1).

Il faut s'intéresser à des « espaces fonciers revalorisables », c'est-à-dire à des surfaces bâties au sein de sites (de plus de 5000 m²) ayant des caractéristiques de proximité, de proximité avec l'habitat existant et qui peuvent être réutilisées à des fins d'habitat, d'activités économiques ou de services.

Pistes de prolongement

- Recensement exhaustif des friches en 71 ?
- Réflexions sur la gouvernance de projet (mobilisation des acteurs, participation du public, instances à mettre en place) pour susciter une adhésion autour du projet
- Question des déplacements/mobilité à approfondir
- Des structures intéressées par un retour sur l'étude (commune de Rully, CAMVAL, CCI ...)
- Quel accompagnement des collectivités demandeuses par la DDT ?



Merci de votre attention



Direction départementale des Territoires
de Saône-et-Loire

www.saone-et-loire.equipement-agriculture.gouv.fr

Résumé

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 en apportant des outils aux services de l'État et aux acteurs locaux pour appréhender la problématique de l'optimisation territoriale.

À partir de l'identification des différents types de friches présents dans le département, l'étude s'est intéressée 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 apporter des éléments de méthodologie pour une requalification de friches. Cette réflexion se veut pédagogique, avec un objectif de sensibilisation des acteurs.

