



## Grille de questionnement pour l'analyse d'un site (re)valorisable

La présente grille de questionnement a vocation à accompagner les acteurs de l'aménagement (services de l'État, élus, techniciens) qui s'intéressent à un projet de revalorisation d'un site en friche, en les aidant à **se poser les bonnes questions et à identifier les principaux enjeux** pour élaborer un projet d'aménagement pertinent.

Cette grille intervient dans le cadre de l'étude de *valorisation des espaces fonciers mobilisables en Saône et Loire*. Elle constitue un des outils de la valise pédagogique, à destination des élus, constituée au cours de l'étude.

Avant d'étudier le site de manière approfondie, il convient de s'interroger préalablement sur le rayonnement du site, c'est-à-dire d'évaluer son niveau d'importance : **l'aire d'influence du site se situe-t-elle à une échelle locale, communale, intercommunale, départementale ou régionale ?**

Cette question préalable permettra d'identifier les **questions essentielles pour la réalisation du projet**.

## 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
<b>Historique</b>					
		Quelle est l'histoire de ce site (ses occupations) ? 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 ?			Cf la grille d'analyse de la paysagiste conseil en annexe n°01 du rapport de l'étude
<b>Identité locale</b>					
		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 ?	
<b>Équipements</b>					
		Le site est-il raccordé au réseau : - électrique ? - d'assainissement ? - d'eau potable ? - de gaz ?  Le site est-il éligible au très haut débit (THD) ?			Cartographie dynamique permettant de connaître précisément les débits disponibles (réf bibliographique n°20)

Grille de questionnement pour l'analyse d'un site (re)valorisable

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
	Desserte					
	Localisation			<p>Quelle est la typologie dominante du quartier (activités, habitat, services ...) ?</p>	<p>Le site est-il ancré dans le centre ? Le site est-il proche du centre ? Fait-il, ou faisait-il centralité</p>	<p>Il s'agira de « comprendre la situation du site par rapport à la commune : les éléments majeurs de la commune ou du village en interaction avec le site, qui peuvent fabriquer une « résonance », une continuité ou une complémentarité en fonction du contexte » (cf annexe n°01)</p>
	Connexions		<p>Le site dispose-t-il d'un réseau viaire interne ? Le site est-il accessible aux personnes à mobilité réduite ?</p>	<p>Existe-t-il un arrêt de transport en commun proche du site ? Existe-t-il des chemins piéton ou pistes cyclables ? À quelle distance se trouvent les routes d'accès les plus proches ? Existe-t-il des axes majeurs à proximité, si oui lesquels ? Existe-t-il une gare (ferroviaire ou routière), aéroport, proche du site ? Existe-il un parking relais ?</p>		<p>Il convient d'étudier si après reconversion, le réseau sera toujours en capacité de supporter les flux générés.</p>
	Services			<p>Existe-t-il des commerces à proximité du site ? Existe-t-il des équipements au service du public ?</p>		<p>poste, banque, équipements culturels et de loisirs</p>

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>État du bâti</b>					
Situation et identité	État de chacun des bâtiments				
	Occupation				
<b>État du foncier</b>					
					<p>préciser s'il s'agit d'un propriétaire public ou privé</p> <p>préciser s'il s'agit d'un propriétaire public ou privé</p> <p>Zonage PLU, Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), outil de préemption, Déclaration d'Utilité Publique (DUP)</p>

Grille de questionnement pour l'analyse d'un site (re)valorisable

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	
	<b>Analyse des activités du site</b>						
	Typologie	Quelle est l'activité au sein du bâtiment ?					
	Mutualisation		Entre les différentes activités du site, existe-t-il une mutualisation : - de locaux ? - de ressources ? - de moyens humains ou matériels ?				
Évolutions	L'entreprise a-t-elle des projets d'extension ?  Existe-t-il une éventualité de délocalisation de cette entreprise ?						

## 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
<b>Image</b>					
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 ?	
<b>Patrimoine bâti</b>					
		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
<b>Biodiversité</b>					
		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)

Grille de questionnement pour l'analyse d'un site (re)valorisable

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
<b>Aspect paysager</b>					
Paysage				La commune est-elle concernée par un SCoT ?  ▪ Si oui, une charte paysagère est-elle adossée à ce document ?	exemple de la charte architecturale paysagère du Charolais Brionnais
		Le site dispose-t-il d'une charte paysagère ?		Le paysage proche est-il urbain (centre ville ou périurbain) ou rural (viticole, bocager, openfield ...) ?  Le paysage proche présente-t-il une valeur patrimoniale ou à l'inverse des points noirs paysagers ?	
		Le site présente-t-il des atouts ou des points noirs paysagers ?			
Aménagement		Existe-t-il déjà des aménagements paysagers à proximité du site ? ▪ Si oui, une continuité semble-t-elle possible ?			Il s'agira d'évaluer si le site peut être aménagé en lien avec les parcs urbains existants
	Existe-t-il des éléments paysagers à mettre en valeur sur la friche ?		Existe-t-il un plan de protection du bocage sur le secteur ? La commune est-elle victime d'un étalement urbain mal maîtrisé ?  Existe-t-il déjà des parcs urbains au sein de la commune ?		
<b>Qualité architecturale</b>					
	La structure du bâtiment est-elle intéressante ? Peut-elle être conservée ?				
		L'agencement des bâtiments en îlot est-il intéressant ? Peut-il être conservé ?			

## 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 Digoin (réf bibliographique n°19)
<b>Risques de pollutions</b>					
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 phytoremédiation (réf bibliographique n°09)
	▪ Si oui, existe-t-il une pollution et jusqu'où s'étend-elle ?				Article de l'Usine Nouvelle (réf bibliographique n°01)
	▪ 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 ?				Autres références bibliographiques : n°12
	Existe t-il un risque de pollution de l'air ?				
	Les pollutions éventuelles menacent-elles la salubrité publique et la sécurité des personnes ?				



Grille de questionnement pour l'analyse d'un site (re)valorisable

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	
	<b>Risques d'inondations</b>						
		<p>Le site est-il concerné par un risque d'inondation ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si oui existe-t-il un document réglementaire validé ou en cours de révision ?</li> </ul> <p>Si oui, quels aménagements sont possibles ?</p> <p>Si non, comment ce risque se manifeste-t-il ?</p>				<p>Réglementaire ou identifié par les élus</p> <p>Type PPRI</p> <p>référence bibliographique n°13</p>	
	<b>Risques technologiques</b>						
		<p>Le site est-il concerné par un risque technologique ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si oui existe-t-il un document réglementaire validé ou en cours de révision ?</li> </ul> <p>Si oui, quels aménagements sont possibles ?</p> <p>Si non, comment ce risque se manifeste-t-il ?</p>				<p>Réglementaire ou identifié par les élus</p> <p>Type PPRT</p>	
	<b>Stabilité du sol</b>						
		<p>Le sol présente-t-il des signes d'instabilité ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si oui, une étude de stabilité du sol a-t-elle été réalisée ?</li> </ul> <p>Comment se manifeste visuellement ce risque ?</p> <p>Existe-t-il une menace au niveau de la sécurité ?</p>				<p>Des fissures sur le bâti peut révéler une instabilité du sol</p>	
	<b>Nuisances sonores</b>						
			<p>Le site est-il à proximité d'une voie classée ? D'un aérodrome ? D'une voie ferrée ? D'un établissement bruyant ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si oui, existe-t-il un document réglementaire concernant cette nuisance sonore ?</li> </ul> <p>Si oui, quels aménagements sont possibles ?</p> <p>Si non, comment cette nuisance se manifeste-t-elle ?</p>			<p>plan d'exposition au bruit, servitudes, arrêté bruit</p>	
	<b>Nuisances olfactives</b>						
		<p>Le site est-il à proximité d'un établissement générateur de nuisances olfactives potentielles ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si oui, quels aménagements sont possibles ?</li> </ul>			<p>Station d'épuration, exploitation d'élevage, ...</p>		

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
	Contexte agricole					
		<p>Existe-t-il une exploitation, ou des bâtiments agricoles au sein de la friche ou à proximité ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si oui, existe-t-il des projets d'extensions/développement ?</li> </ul> <p>Existe-t-il des terres agricoles au sein de la friche ou à proximité ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si oui, sont-elles exploitées ?</li> </ul> <p>Si oui, le parcellaire de l'exploitant est-il morcelé ou regroupé ?</p>				<p>Identifier leur statut (ex : ICPE) qui définit le périmètre de recul</p> <p>ces projets devront être intégrés lors de la réflexion sur le site.</p> <p>Il sera intéressant de regarder si ces terres sont déclarées à la PAC, et le cas échéant, le type de culture.</p> <p>Il est important de distinguer des terres exploitées ou en jachère.</p> <p>Il convient de limiter de manière générale la consommation d'espaces agricoles (réf bibliographique n°06)</p>

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>Protection de la nature et de la biodiversité</b>					
Contexte environnemental		<p>Le site est-il concerné par une zone de protection réglementaire ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si oui, quels aménagements faut-il envisager sur le site ?</li> <li>▪ Si non, existe-t-il tout de même une biodiversité importante sur le site ?</li> </ul> <p>Si oui, un inventaire de la faune et de la flore a-t-il déjà été fait ?</p> <p>Existe-t-il des espèces remarquables ?</p>			<p>type ZNIEFF, Natura 2000, arrêté de protection de biotope, ...qui impacte le site ou à proximité</p> <p>Quantitativement et/ou qualitativement cf thème 2 « contexte patrimonial »</p>
		<p>Le site est-il concerné par une zone humide ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si oui, quels aménagements faut-il envisager sur le site ?</li> </ul>			<p>qui impacte le site ou à proximité</p>
<b>Servitudes d'utilité publique</b>					
	<p>Les terrains sont-ils confrontés à des servitudes d'utilité publique ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si oui, quelles sont-elles et quelles en sont les conséquences ?</li> </ul>				

## 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	
<b>Projets communaux</b>						
Perspectives de (re)valorisation	Projet d'aménagement				Quel est le projet de l'intercommunalité et de la commune ?	<p>PLU, PLUi, SCoT, POS ...</p> <p>sur les volets : interconnexions, localisation, paysager, développement de l'habitat, du commerce, etc.</p> <p>Agenda 21, Plan Climat Énergie Territorial, chartes, Plan de Prévention de l'Atmosphère ...</p>
		Existe-t-il un document cadre de développement territorial à l'échelle communale et/ou intercommunale ?				
				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si oui, fixe-t-il des orientations pour ce secteur ?</li> </ul>		
		Existe-t-il d'autres documents d'orientations pour le territoire ?				
Autres friches			<p>Existe-t-il d'autres friches à proximité de celle-ci ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si oui, leur typologie est-elle semblable au site cible ?</li> </ul> <p>Des projets sont-ils en cours sur ces autres sites ?</p> <p style="padding-left: 20px;">Si oui, peut-on étendre la réflexion concernant les autres sites sur le site cible ?</p> <p style="padding-left: 20px;">Si non, pourrait-on étendre la réflexion du site cible sur les autres ?</p>			

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
	Projets sur le site					
			Existe-t-il déjà un projet de reconversion sur ce site ? ▪ Si non, une amorce de réflexion a-t-elle déjà eu lieu ?			références bibliographiques (n°17, n°14)
		L'acquisition du foncier sera-t-elle envisageable facilement ?  ▪ Si non, quels aménagements transitoires sont possibles dans un premier temps avant l'acquisition du foncier ?			Existe-t-il des outils fonciers à disposition (EPF, prêt, SAFER...) ?	Le petit nombre de propriétaires et/ou leur statut public facilitera la possibilité d'acquisition (cf État du foncier) de même qu'une importante capacité financière de la collectivité
		Quelle est la stratégie d'acquisition possible ?				Contrainte temporelle, revente par la suite, achat progressif du foncier, achat pour projet ou réserve foncière
		Quels sont les modes d'acquisition possibles ?				Par voie amiable, Par exercice de droit de délaissement, Par préemption, Par expropriation. Il peut être intéressant de recourir à un aménageur public.
		Le projet nécessitera-t-il de faire évoluer le document d'urbanisme ? ▪ Si oui, selon quelle procédure et à quelle échelle de temps ?				

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>Mutualisation</b>					
	<p>Entre les différentes activités du site ou celles à venir, peut-on envisager une mutualisation/optimisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de locaux ?</li> <li>- de ressources ?</li> <li>- de moyens humains ou matériels ?</li> </ul> <p>Des mutualisations internes à l'entreprise sont-elles envisageables ?</p>				<p>notamment : restaurant interentreprises, structure de garde d'enfants, planning d'utilisation des zones de stockage ...</p> <p>L'optimisation des process, des moyens et des espaces de production devra être envisagée en lien avec les énergies renouvelables.</p> <p>exemple : partage de photocopieurs</p> <p>exemple : cogénération Voir paragraphe énergies renouvelables</p>
<b>Acteurs et gouvernance</b>					
		Existe-t-il un gestionnaire de site ?			Il sera essentiel d'associer toutes les parties prenantes lors de l'élaboration du projet, (dont le grand public, les associations ...)
		Existe-t-il des habitations sur ou à proximité du site ? Plus largement, quels sont les acteurs impliqués dans le projet ?			
		Comment est envisagée la gouvernance du projet ?			Une large concertation sera bénéfique.

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>Énergies renouvelables</b>					
Perspectives de (re)valorisation	Besoins	Quels sont les besoins en énergie du bâtiment ?  Quels sont les besoins en matières premières ?			Besoin en chaleur, fraîcheur, électricité ...  exemple : ressources nécessaires pour alimenter un méthaniseur ou une chaudière à bois
	Potentiels	Existe-t-il des interactions positives possibles entre les entreprises ? Peut-on optimiser les processus et les espaces de production ? Peut-on intégrer éventuellement des ENR ? Quelles sont les capacités de mutualisation ou d'échange de flux d'énergie (chaleur, froid, déchet...) entre ces unités de production ?  A partir des caractéristiques du site, quelles sont les énergies renouvelables envisageables : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ensoleillement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Solaire thermique (production directe d'eau chaude, cogénération...) notamment en intégration au bâti ?</li> <li>- Photovoltaïque (production d'électricité) surtout en toiture, en ombrière ou au sol ?</li> </ul> </li> <li>▪ Ressource éolienne (attention à l'échelle de ce type d'ENR) ?</li> <li>▪ Bois exploitable à une juste proximité (chaudière bois) ?</li> <li>▪ Déchets de fauche ou d'entretien des espaces verts ou naturels (méthanisation, chaudière/paille, litière, matériaux isolant, réintégration dans des process... ?</li> <li>▪ Réseau hydrographique pour petite hydraulique... ?</li> <li>▪ Géothermie (puits canadien, ... ) ?</li> <li>▪ Bioclimatique (orientation favorable par rapport aux apports solaires et par rapport aux vents dominants) ?</li> </ul> Les réseaux existants permettent-ils un raccordement facile en vue d'une éventuelle réinjection (chaleur, électricité, gaz ... ) ?  Existe-t-il un tissu associatif, des syndicats, des clusters d'entreprise, disposant de compétences dans le domaine des ENR ?			Exemple : eaux grises (en recyclage et/ou comme source de chaleur), cogénération  Il conviendra de s'assurer de la compatibilité avec les documents d'urbanisme  Références bibliographiques : n°10, 11) et annexe n°02

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
	Autres enjeux environnementaux	<p>Une végétalisation des bâtiments ou un aménagement des espaces verts est-elle envisageable afin d'améliorer la qualité de l'air, de capter le carbone et lutter contre les émissions de gaz à effet de serre ?</p>				<p>exemple : toiture et murs végétalisés, jachère tournante.                      Intérêts :                      ▪Lutte contre l'effet « îlots de chaleur ».                      ▪Renforcement de l'isolation.                      ▪En lien avec les enjeux environnementaux de biodiversité.                      ▪Valorisation de l'image de la zone par ses aménagements.                      ▪Filtrage des particules fines.</p> <p>Ces aménagements peuvent aussi avoir comme objectif de créer du lien social</p>
		<p>Peut-on envisager de mettre en place sur le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪Un système de récupération des eaux pluviales ?</li> <li>▪Un parc de ruches ?</li> <li>▪Un composteur collectif ?</li> <li>▪Un système de dépollution de l'eau et du sol (phytoremédiation)</li> <li>▪...</li> </ul>				