



PUBLICATION DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES



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

Août 2014

Thématique transversale : **Logique d'axe**

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 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.

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



Fig. 1.ZA du Mont – Vitry-en-Charollais

L'étude s'intéresse à des « espaces fonciers valorisables », c'est-à-dire : **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.**

Situation et identité

On s'intéresse dans la présente fiche aux zones d'activité qui jalonnent le principal axe routier structurant du département (hors réseau autoroutier), la Route Centre Europe Atlantique (RCEA), qui relie Genève à l'océan atlantique.

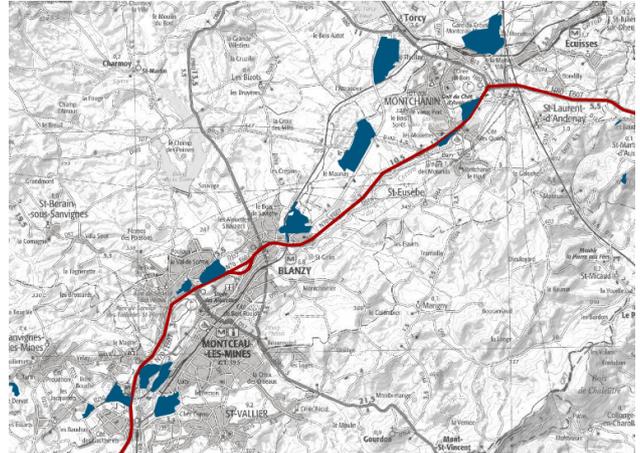
Ces zones d'activités ont souvent été construites dans les années 80, à l'initiative de chaque commune traversée, avec l'objectif d'attirer des entreprises sur le territoire communal pour générer de l'activité et bénéficier de retombées financières.

Elles n'ont pas, dans la plupart des cas, depuis leur origine, de vocation évidente et n'ont pas fait l'objet d'une réflexion stratégique d'ensemble concernant les besoins, leur localisation et leur vocation/identité.

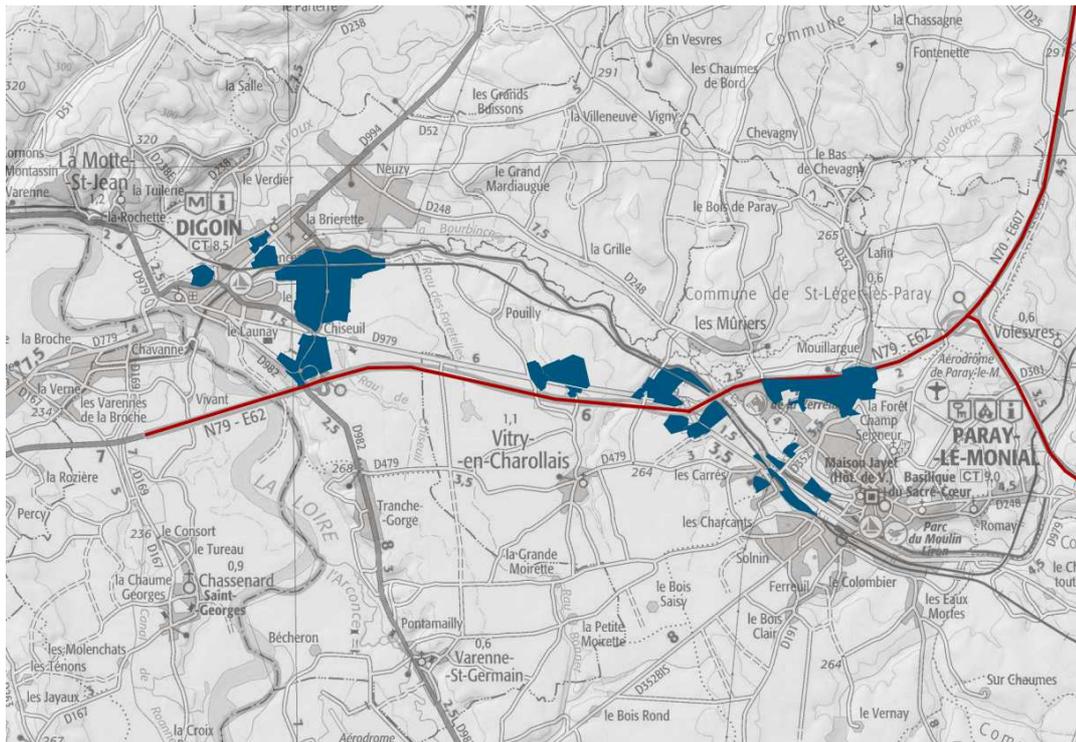
Elles ont donc exercé une concurrence très forte les unes vis-à-vis des autres et ont été surdimensionnées. Elles présentent souvent un taux de remplissage (très) inférieur à 50 %. Les infrastructures et aménagements commencent à se détériorer.

Elles se situent souvent à l'extérieur des zones urbanisées et ne sont pas reliées au centre-ville par des réseaux de transport en commun ou des liaisons douces.

Sur le seul périmètre du SCoT Charolais-Brionnais, plusieurs centaines d'hectares de ce type d'espace ont été identifiés.



▲ Fig. 2 : zones d'activités (en bleu) à proximité de la RCEA (en rouge) secteur du Creusot / Montceau - Sources : DDT 71 / CCI



▲ Fig. 3 : zones d'activités (en bleu) à proximité de la RCEA (en rouge) secteur de Paray / Digoin sources : DDT 71 / CCI

Valeur patrimoniale

Elle est faible le plus souvent, avec une image globale du site souvent négative, en tout cas faiblement dynamique. Les bâtiments présentent une architecture banale (structure métallique et tôle), leur agencement n'a pas toujours été raisonné à l'échelle de la zone. Le site ne bénéficie le plus souvent d'aucune charte d'aménagement (des bâtiments ou paysagère). Les bâtiments et la voirie sont souvent vieillissants.

Ces zones sont aujourd'hui peu attractives pour les entreprises susceptibles de s'y installer.



▲ Fig. 4 : bâtiment de l'ancien Vêtimarché - Digoin

Contexte environnemental

Les zones identifiées dans la « logique d'axe », dans la mesure où elles sont limitrophes de la RCEA, sont le plus souvent concernées par un arrêté préfectoral au titre du bruit.

Perspectives de (re)valorisations

La doctrine générale qui pourrait être adoptée distingue trois situations de départ, qui pourront se combiner le cas échéant :

► une partie significative continue du site est non viabilisée et encore cultivée par un ou plusieurs exploitants agricoles :

Il pourrait être envisagé de **rendre à l'agricole** au moins une partie du secteur encore cultivé, en déclassant la zone concernée en A ou en N dans le document d'urbanisme.

► une partie significative continue du site a connu une activité mais est actuellement en perte de vitesse (avec des locaux disponibles et/ou à l'abandon) ou partiellement remplie :

Il conviendrait de réfléchir à une **redynamisation du site**, en travaillant par exemple sur la **création d'une identité**, d'une orientation pour le site, en lien avec son **ancrage territorial**.

(ex : pour la zone « Genève Océan à Dompierre-les-Ormes, créer une identité autour du bois ressource, en lien avec les entreprises locales et la vitrine que pourrait constituer la galerie européenne du bois implantée sur la commune).

Une charte d'aménagement (bâti, paysage, aménagements extérieurs), de même qu'une réflexion autour des énergies renouvelables et/ou une mutualisation de services pourrait utilement concourir à redynamiser le site et à asseoir son identité.

► le site est en déshérence et constitue réellement une friche (bâtiments abandonnés, végétation naturelle qui reprend le dessus) :

Une **réflexion globale** autour d'un **nouveau projet** doit être envisagée, qui intégrerait nécessairement la question de l'identité du site, des énergies renouvelables, de la mutualisation des services, de la mobilité, d'une charte d'aménagement... en envisageant éventuellement de rendre une partie du site à l'agriculture.

D'une manière générale, la réflexion devra être conduite à une échelle beaucoup plus large que celle du seul site et s'inscrire dans une **stratégie globale coordonnée de territoire**, en recherchant une **complémentarité plutôt qu'une concurrence** entre les différentes zones d'activité du périmètre.

Cette réflexion devra ainsi nécessairement être menée à l'échelle du SCOT et de l'EPCI.

ex : schéma d'aménagement des ZA du Pays Charolais-Brionnais



▲ Fig.5 : en plein cœur de la ZA de Barberèche – Vitry-en-Charollais



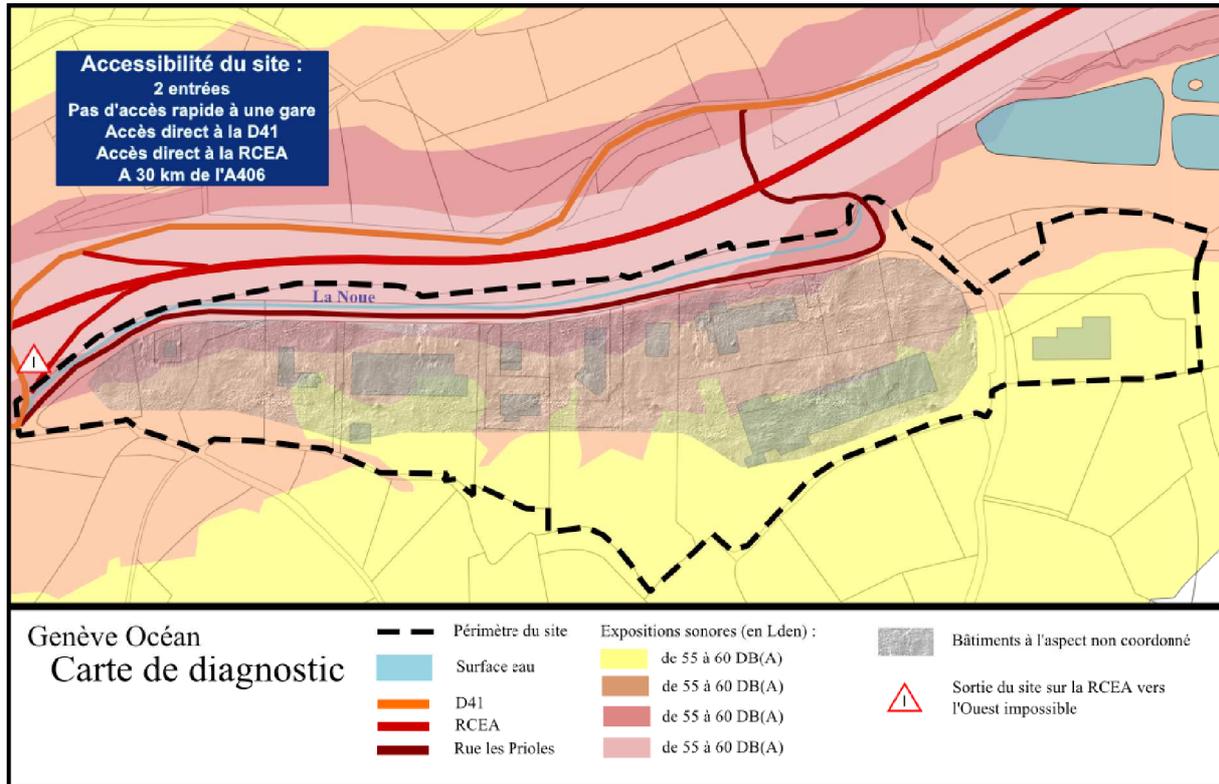
▲ Fig.6 : ZA Genève-Océan – Dompierre-les-Ormes



▲ Fig.7 : ZA Les Morands - Montchanin – source Google Street view - 2014

Dans tous les cas où le projet de réhabilitation s'envisage sur le moyen et long terme, il conviendra d'étudier l'éventualité d'installations temporaires de valorisation des ressources du site (ex : photovoltaïque au sol, exploitation des terres agricoles).

Exemple de la ZA Genève Océan à Dompierre-les-Ormes :



L'objectif du projet de revalorisation pourrait consister à donner une identité au site, qui n'en dispose pas aujourd'hui.

Cette identité pourrait se construire autour de la filière bois ressource, car plusieurs entreprises installées sur la zone exercent leur activité au sein de cette filière.

Pour développer cette identité, on pourrait envisager l'élaboration d'une charte d'aménagement, avec des règles concernant les barrières et clôtures (couleur et matériau bois), les bardages de bâtiments, la signalétique, une intégration paysagère (aménagements herborisés autour du cours d'eau la Noue, essences végétales ...)

L'installation d'une structure d'envergure représentative de la zone (ex : sculpture en bois type totem), visible et constituant une « accroche » pour la zone et son identité pourrait être intéressante ainsi qu'un kiosque informatif autour de la galerie européenne du bois.

Plus globalement, la localisation des ZA objets de la présente fiche en proximité immédiate de la RCEA constitue une opportunité manifeste pour les communes de disposer d'une vitrine de leur identité à forte visibilité.

Sites s'inscrivant dans cette thématique en Saône-et-Loire :

De nombreux sites correspondant à la « logique d'axe » ont été identifiés en Mâconnais, Charolais, Chalonnais, sur le territoire de la Communauté Urbaine du Creusot-Montceau ...

On peut ainsi citer des exemples sur Vitry-en-Charollais (le Mont), Charolles (Molaize), Digoin (Ligerval), Trambly (Pari Gagné), Dompierre-les-Ormes (Genève Océan), Montchanin (Les Morands, Avoise) ...

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>

