

- Document de synthèse -

Contexte

L'EPF Normandie a été associé à l'élaboration du schéma "Grande Seine 2015" initié par le Département de Seine-Maritime. Ce programme d'aménagement de la Vallée de la Seine témoigne de l'engagement des collectivités territoriales et des acteurs locaux d'inscrire leur action dans l'esprit d'un aménagement durable répondant aux enjeux liés au fleuve.

Dans ce cadre, l'EPF Normandie a conduit le recensement global des sites en friches sur le linéaire Axe Seine durant l'année 2011. La mission a été étroitement accompagnée par les services du Département Seine-Maritime ainsi que les partenaires de Grande Seine 2015.

Objectif de l'étude

Le recyclage des anciens espaces d'activités permet de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles, et ainsi avoir une gestion plus durable du foncier.

Il s'agit donc de co-construire au travers ce recensement associant les partenaires locaux, la vision la plus exhaustive et précise possible des sites en friches et des bâtiments en déshérence en zone d'activités. Les résultats de cette démarche permettront d'élaborer une politique pluriannuelle de recyclage de ces espaces.

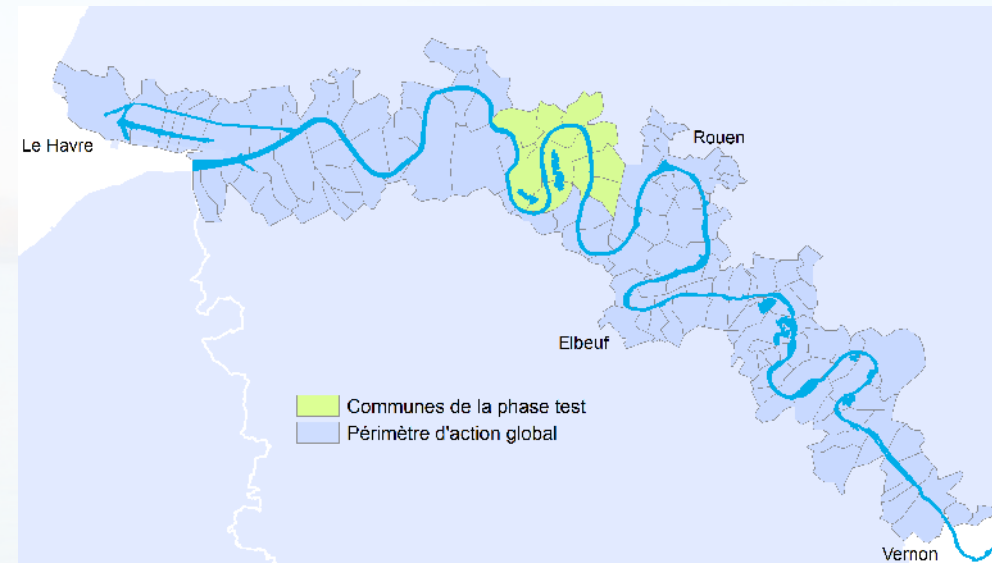
Définition du terme "friche"

Un site en friche est un espace, bâti ou non, ayant connu une activité économique (hors agricole) et qui aujourd'hui n'est plus utilisé. Les friches faisant l'objet de projets de recyclage ont été recensées tant que les travaux d'aménagement ou de construction n'ont pas commencés.

Périmètre d'action

L'étude s'étend sur les 125 communes haut-normandes contiguës au fleuve. S'y ajoutent les communes sur le lit majeur de la Seine, ainsi que celles qui comprennent une partie en plaine ou en vallée à moins de 5 km des berges (18 communes). Soit un total de 143 communes comprenant notamment Le Havre, Rouen, Elbeuf-sur-Seine et Vernon.

L'intégralité de l'espace communal est compris, hormis les espaces sous gestion des Ports Autonomes du Havre et de Rouen.



Les domaines portuaires

Les espaces portuaires ont suivi un traitement spécifique au sein de l'étude. Les Grands Ports de Rouen et du Havre ayant la compétence d'aménageur, ils assurent la gestion de leurs territoires. En cas de départ d'une entreprise, les Grands Ports Maritimes effectuent les traitements nécessaires pour une recommercialisation du site.

C'est pourquoi les espaces du domaine public maritime n'ont pas fait l'objet d'investigation et ne figurent pas dans les résultats et statistiques de cette étude.

- Méthode -

Méthodologie

En 2010, 13 communes ont fait l'objet d'une phase test afin d'évaluer la méthodologie pour ensuite l'appliquer à l'ensemble du territoire de l'étude. Le déploiement sur les 130 autres communes a commencé en janvier 2011 et a duré jusqu'au mois de mars 2012.

Découpage du périmètre d'action

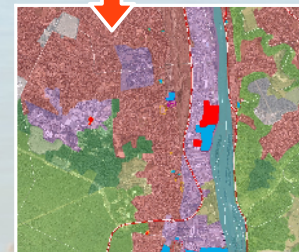
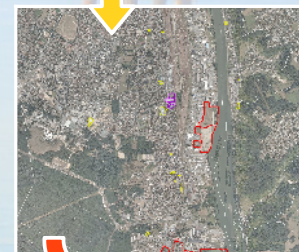
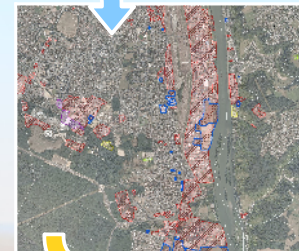
- L'ensemble du linéaire est découpé en regroupant les communes via leurs EPCI afin d'organiser le travail préparatoire.
- Repérage via la photographie aérienne de la région des espaces d'activités et des indices "visibles" de sites en friches.
- Prise de rendez-vous avec les communes.

Entretiens auprès des acteurs locaux

- Rencontre des élus locaux afin de confronter la cartographie avec la connaissance de leur territoire, et de récupérer des informations sur les sites actuellement en friches ou en devenir.
- Enrichissement de la base de données cartographique avec ces nouveaux éléments.
- Présentation des espaces recensés en réunions techniques locales pour avis, appréciation, et prise d'informations complémentaire.

Identification des différents enjeux d'aménagement

- Priorisation des sites à la lumière des informations récoltées.
- Certains sites font l'objet de visite avec les élus locaux pour aller plus loin dans l'analyse. Une fiche de critères de priorisation est remplie, incluant les informations sur la sécurité, le paysage, et le potentiel du site, ainsi que sur les enjeux réglementaires et environnementaux.
- La base de données et la cartographie sont actualisées afin de procéder à une classification de l'ensemble en effectuant des choix sur les priorités d'aménagements.



Les bases de données cartographiques

Le travail a démarré par la création d'une base cartographique des espaces d'activités devant permettre de fonder la discussion avec les élus pour mieux délimiter les espaces en friches.

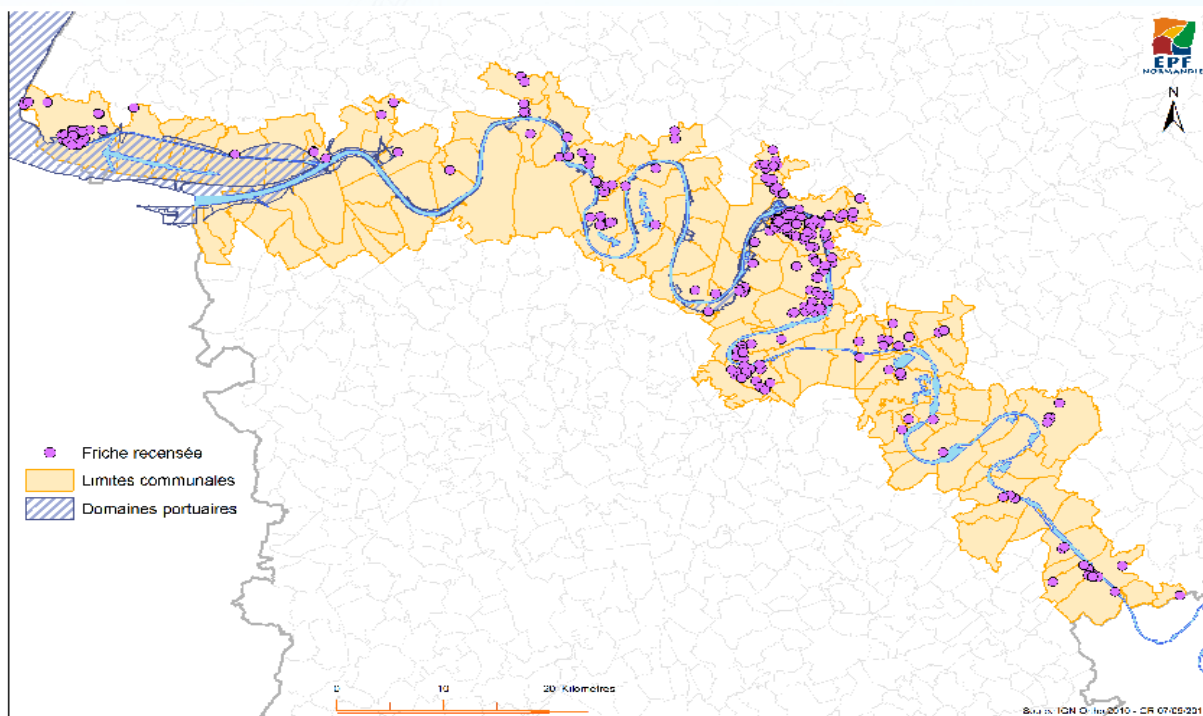
La notion d'espace d'activité a un sens plus large que celle de zone d'activités, car elle se base sur la consommation effective du foncier consacrée à l'activité économique y compris en implantation diffuse. Cependant, les bâtiments mixtes (comprenant également du logement ou des équipements) ne sont pas considérés comme espaces dévolus spécifiquement à l'activité économique.

Dans un second temps, la rencontre avec les représentants des communes (élus ou techniciens) a permis d'établir une base de données des sites en friches. Celle-ci comprend un certain nombre de renseignements tant sur la localisation, que sur la propriété, d'éventuels projets ou risques, en fonction des informations disponibles et communiquées.

- Enseignements -

Localisation des espaces d'activités en friche

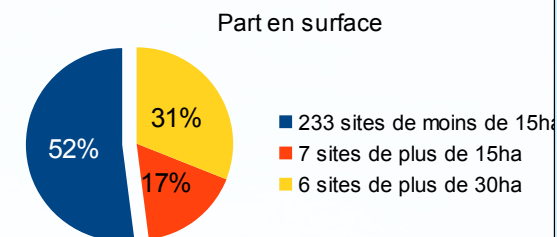
246 sites en friche ont été recensés sur 60 communes. La surface cumulée des sites s'élève à près de 826 ha, soit en moyenne, 1,1% de la surface des communes concernées. On peut également constater que ces friches représentent 10,7% des espaces d'activités repérés sur le périmètre d'étude.



La surface moyenne des sites est de 3,36 ha. Cependant, de très grands espaces font augmenter cette moyenne car la moitié des sites fait moins de 0,8 ha.

Fort logiquement, les friches d'activité en Vallée de Seine se concentrent principalement sur les communes ayant un passé industriel.

Superficie des sites



La surface des sites est très hétérogène : si la moitié fait moins de 8000 m², certains sites représentent un espace considérable (13 sites de plus de 15 ha).

Les sites situés en centre urbain (ils représentent 33 % en nombre) sont de surface modeste (ils représentent 9 % en surface).

Historique et situation foncière

La plupart des friches actuelles (78 %) ont connu un arrêt d'activité dans les années 2000.

Seuls 22 % des sites sont en friche depuis plus longtemps, mais ils représentent des surfaces non négligeables (40 % de la surface totale).

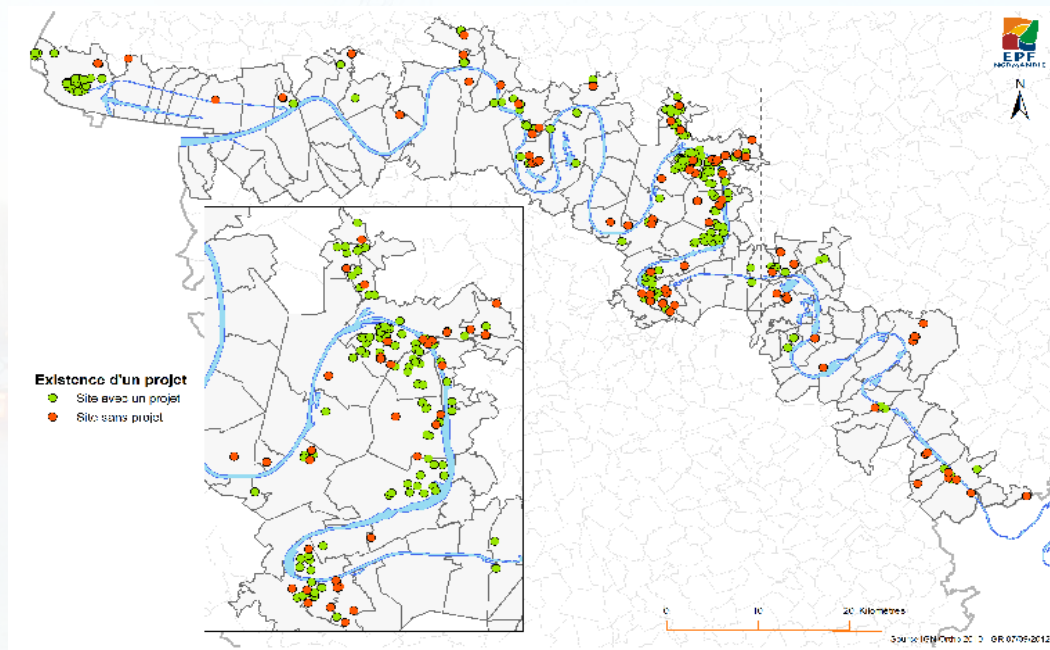
La propriété foncière se distingue souvent entre petits sites en centre ville portés par une puissance publique, les autres étant propriété d'acteurs privés (anciens exploitants ou porteurs de projets).

- Enseignements -

Existence d'un projet sur les sites

Plus des deux tiers des sites, avec 83% des surfaces totales, connaissent une démarche de projet. Le projet peut déjà être engagé opérationnellement ou simplement à l'étape d'intention, voire de réflexion, par les acteurs publics.

L'EPF Normandie à travers ses actions, ou sa participation aux comités d'études, à connaissance de 30% des projets équivalent à 45% des surfaces.



État d'avancement des projets

Les projets connus sont majoritairement encore au stade de la réflexion avec 62% des sites, équivalent au trois quart des surfaces.

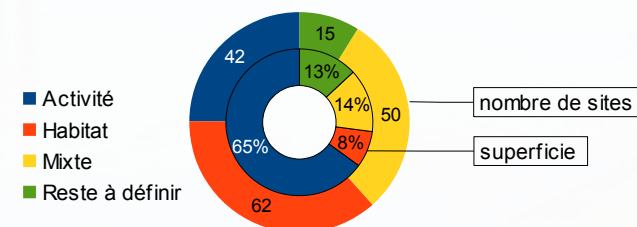
Un tiers des sites, mais seulement 20% des surfaces, fait l'objet de démarches techniques (étude de faisabilité, de pollution, permis de construire, de démolir).

Types de projets envisagés ou programmés

Sur le tiers des sites émergent des projets d'habitat. Toutefois cette vocation s'applique aux sites de petite taille car ils ne représentent que 8% des surfaces.

Plus du quart des sites est dédié à des projets mixtes (logements et services, équipements publics). A l'instar des projets d'habitats, ils ne comptabilisent qu'une faible superficie.

Les grands sites sont donc orientés vers les projets économiques avec un quart de l'effectif et deux tiers des surfaces.



Conclusion

L'identification des espaces en friche participe à la construction collective d'une offre supplémentaire dans un contexte de raréfaction des disponibilités foncières en Vallée de Seine.

Au regard du nombre de sites encore sans projet, ou restant au stade de réflexion, l'étude met en lumière le besoin d'une action publique spécifique au recyclage foncier en Vallée de Seine.

L'observation foncière nécessitant une veille constante, ce recensement ne constitue pas une démarche à durée limitée mais une action durable amenée à être enrichie régulièrement par le réseau des acteurs locaux du 276.

Contacts

EPF Normandie, Pôle Géomatique et Observation Foncière
c.queffeuilou@epf-normandie.fr

Département Seine-Maritime, Direction Économie et Emploi
emmanuel.bellet@cg76.fr