

Actualisation de l'inventaire des friches urbaines et industrielles



Avertissement

Les friches identifiées sont basés sur des questionnaires remplis par les représentants des Autorités communales et non sur des contacts directs avec les propriétaires fonciers. Les résultats et analyses qui en découlent donnent ainsi une appréciation générale de la situation.

Avant de publier le détail de chacun des sites identifiés, il y a lieu de contacter les propriétaires concernés afin de leur faire valider les éléments mentionnés.

Courrendlin, janvier 2019

Rolf Eschmann SA, Bernard Studer, ing. EPF, membre de la FSU

TABLE DES MATIÈRES

0	INTRODUCTION	2
1	DÉMARCHE	3
	Définition des critères	3
	Paramètres évalués	3
	Démarche	5
2	FRICHES IDENTIFIÉES	6
	Synthèse	6
	Ancien usage	7
	Zone d'affectation	8
	Sites pollués	8
	Dangers naturels	9
	Évaluation de l'accessibilité	9
3	POTENTIEL	11
	Appréciation générale de l'état des bâtiments	11
	Types de travaux à envisager	11
	Usage futur	12
	Potentiel d'accueil d'habitants et d'emplois	14
	Obstacles à la valorisation	15

Liste des annexes

1. Documents envoyés aux communes
2. Sites retenus : synthèse
3. Sites retenus : détails
4. Cartes de synthèse
5. Sites non-retenus : liste

0 INTRODUCTION

La problématique de la reconversion des friches urbaines n'est pas l'apanage exclusif des grandes agglomérations du pays. Le Canton du Jura est également touché par ce phénomène, même si les enjeux et les surfaces concernées sont à l'échelle du tissu économique jurassien.



Ancienne usine Théccla à Saint-Ursanne (6804-144)

L'importance des friches urbaines et les enjeux liés à leur reconversion dans le contexte cantonal étant méconnus, l'ex-Service de l'aménagement du territoire (SAT) a lancé en 2011 une étude sur ce phénomène en établissant un inventaire exhaustif sur l'ensemble du territoire cantonal¹.

Les résultats de cette étude ont été utilisés pour développer des mesures d'encouragement à la reconversion des friches dans le cadre du projet de nouvelle politique régionale (NPR) « Renforcement des centralités » lancé par les Autorités cantonales en 2013.

En 2017, le Service du développement territorial a souhaité actualiser cet inventaire et a mandaté à cet effet le bureau Rolf Eschmann SA.

Le présent rapport présente les résultats de cette actualisation. Il comporte 3 parties :

- Le premier chapitre explique la démarche ;
- Le deuxième chapitre présente les sites identifiés ;
- Le troisième chapitre évalue le potentiel des sites retenus.

¹ Inventaire des friches urbaines et des parcelles libres destinées aux activités industrielles et artisanales, Rolf Eschmann SA, juillet 2011

1 DÉMARCHE

DÉFINITION DES CRITÈRES

Les principaux critères d'identification des friches ont été repris de l'inventaire initial de 2011. Ceux-ci ont été complétés et affinés suite à un échange entre le SDT et le mandataire.

Par rapport à 2011, la principale différence réside dans la prise en compte des sites de moyenne importance, présentant une surface comprise entre 1'500m² et 3'000m². L'inventaire initial ne considérait en effet que les sites d'une surface supérieure à 3'000m².



Site d'une surface inférieure à 3'000m² ne figurant pas dans l'inventaire initial (6794 281)

Les critères quantitatifs et qualitatifs ont été retenus pour définir clairement les sites devant figurer à l'inventaire :

- Affectation : zone à bâtir
- Surface min. : 1'500 m² reparté en 2 catégories :
de 1'500m² à 3'000m²
plus de 3'000m²
- Terrains libres : terrains artisanaux, industriels, militaires ou liés à l'exploitation ferroviaire
- Terrains construits : terrains avec bâtiments selon la typologie du Registre foncier (bâtiment industriel, entrepôt, fabrique, atelier, ...) inoccupés ou partiellement occupés

PARAMÈTRES EVALUES

Les informations suivantes ont été évaluées² :

Situation

Référence spatiale Paire de coordonnées permettant de localiser le site.

² Les éléments suivis d'un astérisque ne figuraient pas dans l'inventaire de 2011

	Parcelle	Numéro de la parcelle selon les données de la mensuration officielle sur la base de la référence spatiale. Il peut y avoir plusieurs parcelles pour un même site.
	EGID	Identificateur fédéral univoque des immeubles récupéré dans les données de la mensuration officielle.
	Propriétaire foncier	Nom du ou des propriétaires du bien-fonds selon le registre foncier.
Caractéristiques du site	Surface du site	Surface calculée sur la base de la géométrie et répartie en 2 classes* (cf. ci-dessus)
	Type de commune*	Type de commune selon la Conception directrice du développement territorial (cœur de pôle / commune satellite / pôle industriel-relais / village)
	Affectation	Type et genre de zones à bâtir selon les géodonnées du SDT
	Mesures*	IU min et max si existant, distances aux limites, hauteurs, degré de sensibilité au bruit
	Densité actuelle*	Nombre d'emplois et d'habitants actuels calculé à l'aide des données géolocalisées de STATENT / STATPOP ³
	Accessibilité	Transports individuels motorisés : distance à la route cantonale la plus proche Transports publics : qualité de la desserte selon la fiche U.01.1* Mobilité douce : proximité avec un itinéraire cyclable ou un cheminement piétonnier
	Protection*	Genre de périmètre de protection (PP / PN / PV / PRE) selon les géodonnées du SDT
	Sites pollués*	Si inscription au cadastre cantonal des sites pollués, type de site selon OSites
	Dangers naturels*	Niveau de danger selon la carte des dangers
	Accidents majeurs (OPAM)*	Site soumis à l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, avec mention du type d'objet
Caractéristiques des bâtiments	Types de locaux	Type de bâtiment selon les données du Registre foncier
	Photo	Photo du site prise sur place
	Occupé (oui/non/part.)	Information fournie par les communes
Evaluation du potentiel	Usages possibles*	Evaluation des usages futurs possibles selon 5 catégories non-exclusives : habitat, activités de services, activités industrielles ou artisanales, agriculture, abandon du site

³ Date de référence : STATENT : 1^{er} janvier 2015 ; STATPOP : 1^{er} janvier 2016

Bâtiments existants*	Type de travaux préconisés sur les bâtiments existants ⁴ : Réhabilitation (valorisation des volumes existants) Déconstruction
Obstacles à la valorisation*	Indication des obstacles possibles à la valorisation du site : ISOS, dangers naturels, site pollué, périmètres de protection, etc.
Densité visée*	Evaluation du potentiel en habitants et emplois équivalents plein-temps (EPT) sur la base de densités de référence

DÉMARCHE

L'établissement d'un tel inventaire nécessite une connaissance très fine du territoire que seules les Communes disposent. Comme pour l'inventaire initial, la récolte des informations repose sur un questionnaire adressé aux communes basé sur un plan et une liste des sites potentiels. La démarche suivante a été appliquée :

1. Analyse des données du système d'information du territoire (SIT), de la mensuration officielle (MO) et du registre foncier (RF) pour une première sélection des sites susceptibles de figurer à l'inventaire
2. Première comparaison avec les sites figurant à l'inventaire initial
3. Courrier d'information préparé par le mandataire et envoyé par le SDT aux communes concernées avec le plan des objets identifiés au point précédent et talon réponse indiquant le nom de la personne de contact⁵
4. Contact par courriel, téléphone ou éven. sur place pour renseigner les attributs requis, compléter l'inventaire
5. Intégration dans la base de données
6. Etablissement d'un prototype de rendu pour 3-5 sites, discussion avec ENV et SDT puis mise au net
7. Analyse et rapport de synthèse
8. Livraison des données (géodonnées : géodatabase / base de données access / rapport word et pdf)

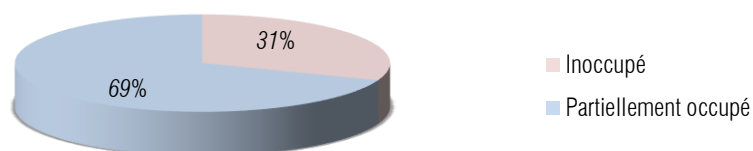
⁴ Appréciation des auteurs de l'étude (caractère subjectif)

⁵ Un exemple des documents envoyé aux communes figure à l'annexe 1

2 FRICHES IDENTIFIÉES

SYNTHÈSE

Au total, l'inventaire a permis d'identifier 91 sites répondant aux critères fixés. L'annexe 2 présente une liste de synthèse de ces sites et l'annexe 3 fournit les caractéristiques de chacun d'entre eux. Au total, ces 91 sites représentent une surface de 50.7 ha. Parmi ceux-ci, 28 sites (14.5 ha) sont totalement inoccupés et 63 sont partiellement occupés (36.2 ha).



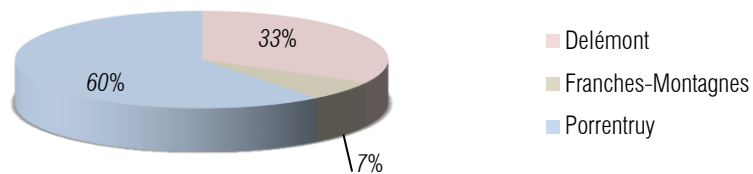
Répartition des sites inoccupés et partiellement occupés

L'appréciation du taux d'occupation du site présente un caractère subjectif et repose sur les informations fournies par les communes.

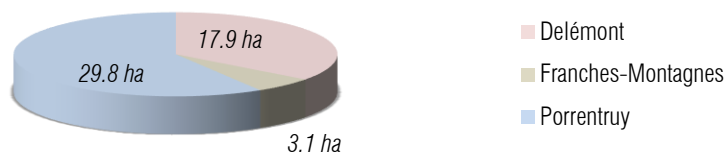


Boncourt – BAT, bâtiment Route de France 17, partiellement occupé selon la commune (6774 164)

Le district de Porrentruy accueille plus de la moitié des sites totalisant plus de la moitié des surfaces (55 sites sur 29.8 ha). Le district de Delémont arrive en seconde position avec 30 sites (17.9 ha). Les Franches-Montagnes semblent moins concernés, puisque seuls 6 sites ont été identifiés.

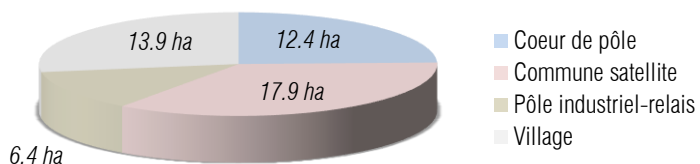


Répartition par district du nombre de sites



Répartition par district de la surface des sites

Environ 60% des sites sont situés dans les pôles régionaux (cœurs de pôle et communes satellites). Une part relativement importante (13.9 ha / 27%) se trouve dans les communes de type « village ».

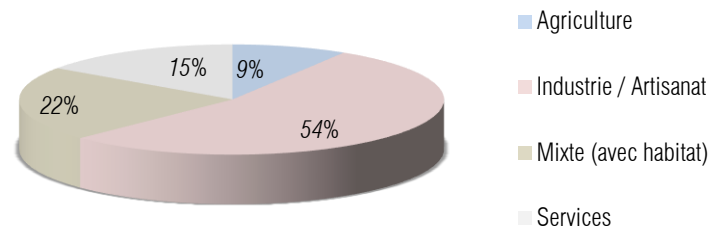


Répartition par type de commune de la surface des sites

A noter que la moitié des sites identifiés en 2011 figurent toujours à l'inventaire.

ANCIEN USAGE

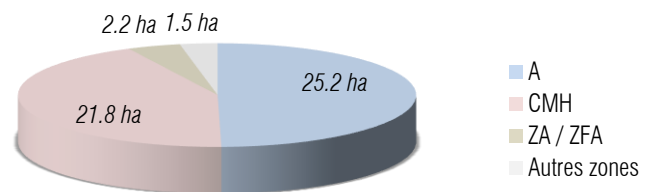
La majorité des sites identifiés accueillait des activités industrielles ou artisanales. Certains sites étaient toutefois voués aux services ou à l'agriculture.



Ancien usage des sites identifiés

ZONE D'AFFECTATION

Les sites inventoriés sont essentiellement localisés dans les zones CMH (zone centre, mixte et d'habitation) et dans les zones d'activités. Une faible part se trouve en zone agricole, en zone de ferme ou dans d'autres zones.



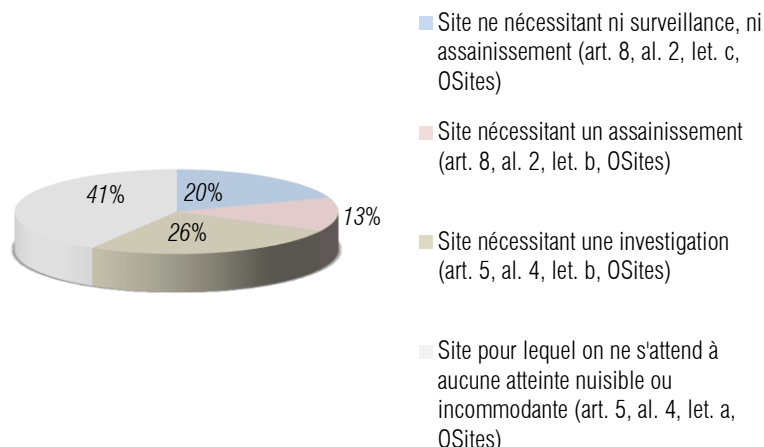
Répartition par zone de la surface des sites identifiés

A noter que 74 sites sur 91 comptent actuellement moins de 10 emplois EPT et habitants.

SITES POLLUÉS

La moitié des sites identifiés est inscrite au cadastre des sites pollués (41 sites).

Parmi ceux-ci, la grande majorité ne devrait causer aucune atteinte nuisible ou incommode :

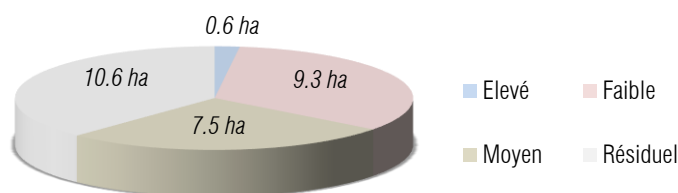


Types de mesures à prendre pour les sites inscrits au cadastre des sites pollués

DANGERS NATURELS

Un peu plus de la moitié de la surface des sites identifiés se trouve dans une zone de dangers naturels (28.0 ha).

L'essentiel se trouve toutefois dans les niveaux de danger faible et résiduel (16.8 ha)



Répartition par degré de dangers

EVALUATION DE L'ACCESSIBILITÉ

L'accessibilité des sites a été évaluée pour les différents modes de transports :

- Transports publics : distance à la gare et à l'arrêt de bus les plus proches ;
- Transports motorisés : distance à la route cantonale la plus proche ;
- 2 roues : distance à l'itinéraire cyclable le plus proche ;
- Piétons : distance au cheminement piétonnier le plus proche.

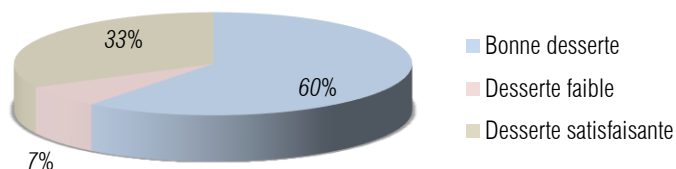
Si la majorité des sites dispose d'une bonne accessibilité par les différents modes de transports, certains, pour des raisons historiques (p. ex. force hydraulique), se retrouvent situés au milieu de nulle part :



Usine Blanches-Fontaines à Undervelier

Transports publics

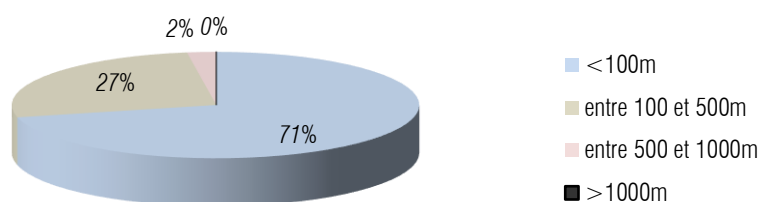
60% des sites inventoriés bénéficient d'une bonne desserte par les transports publics. Seuls 6 sites ont une desserte qualifiée de faible.



Qualité de la desserte par les transports publics

Transports individuels motorisés

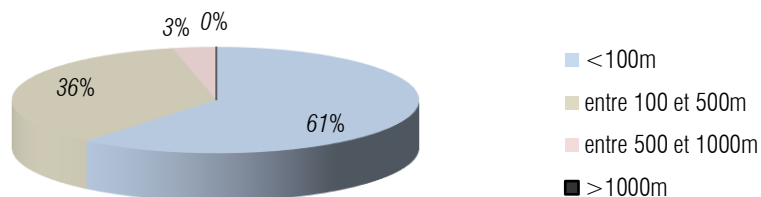
La grande majorité des sites se trouve à proximité immédiate d'une route cantonale.



Desserte par les transports individuels motorisés, distance à la route cantonale la plus proche

2 roues

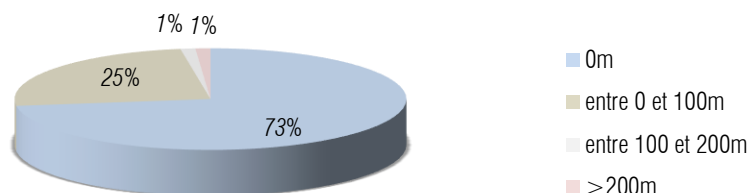
La qualité de la desserte par les 2 roues est relativement difficile à évaluer. La distance à un itinéraire inscrit au plan sectoriel a été retenue comme critère pour cette analyse. La plupart des itinéraires concernés se trouve sur des routes partagées avec le trafic automobile (pas de site propre).



Desserte par les 2 roues : distance à l'itinéraire inscrit au plan sectoriel le plus proche

Piétons

La plupart des sites sont accessibles par les piétons grâce à des trottoirs :



Desserte pour les piétons : distance au trottoir ou au sentier le plus proche

3 POTENTIEL

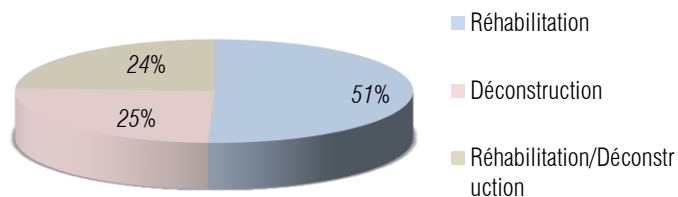
Ce 3^{ème} chapitre examine le potentiel de reconversion constitué par les sites identifiés. L'évaluation de ce potentiel par les auteurs de l'étude représente un caractère subjectif. Elle fournit toutefois une première appréciation générale de l'usage futur des sites et du nombre d'emplois et/ou d'habitants qu'ils pourraient accueillir.

APPRÉCIATION GÉNÉRALE DE L'ÉTAT DES BÂTIMENTS TYPES DE TRAVAUX À ENVISAGER

Sur la base d'une analyse sommaire de l'état des bâtiments, les sites ont été classés en trois catégories :

- Volumes existants à réhabiliter / transformer
- Volumes existants à déconstruire
- Volumes existants à réhabiliter / transformer ou à déconstruire

La majorité des sites entre dans la première catégorie.



Etat des bâtiments et types de travaux à envisager

USAGE FUTUR

En fonction de la localisation (type de commune et affectation), des surfaces à disposition, de la configuration des lieux et de la typologie des bâtiments, un ou plusieurs usages ont été proposés pour les différents sites.

- Habitat



(ex. Porrentruy 6800 2074)

- Activités industrielles ou artisanales



(ex. Courroux 6709 2817)

- Services



(ex. Fahy 6789 260)

- Agriculture



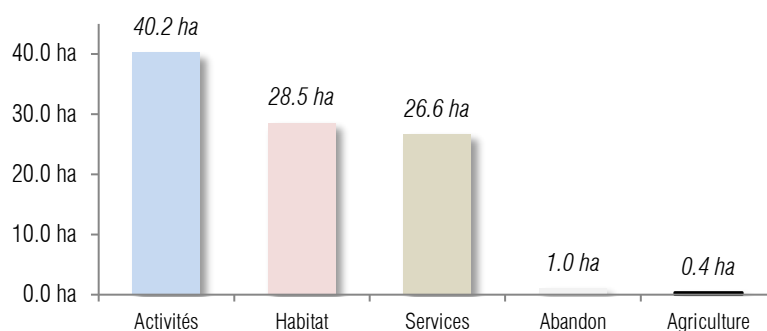
(ex. Miécourt 6794 253)

- Abandon du site



(ex. Soyhières 6724 985)

En termes de surfaces, les usages futurs proposés le plus fréquemment sont les activités industrielles et artisanales, suivis de l'habitat, puis des services.



Usages futurs proposés⁶

POTENTIEL D'ACCUEIL D'HABITANTS ET D'EMPLOIS

Densité

Une évaluation sommaire du potentiel en habitants et emplois des sites a été calculée sur la base des densités définies par le SDT pour le calcul du potentiel d'accueil des zones CMH :

Type de commune	Zones CMH Noyau de base	Zones CMH Reste du territoire
Cœur de pôle de Delémont	140	70
Cœur de pôle de Porrentruy	120	60
Cœur de pôle de Saignelégier	100	50
Satellite	80	40
Pôle industriel relais	60	30
Village	50	25

Densité théorique en habitant et EPT dans les zones CMH selon le type de commune

Il n'existe pas de densité de référence pour les zones d'activités. Afin de pouvoir calculer le potentiel en emplois des sites retenus, les hypothèses suivantes ont été formulées :

Type de commune	Zones d'activités
Delémont et Porrentruy	60
Satellite, pôle industriel relais, Saignelégier	40
Village	25

Densité théorique en EPT dans les zones d'activités selon le type de commune

Sur cette base, les différents sites retenus représentent un potentiel d'accueil théorique de 2'185 habitants et EPT.

Les coefficients de répartition entre habitants et EPT ont été repris de la matrice de dimensionnement établie par le SDT :

⁶ A noter que de nombreux sites ont plusieurs usages proposés

Type de zone	Part habitants	Part EPT
Zone d'activités	0%	100%
Zone mixte	60%	40%
Zone centre	50%	50%

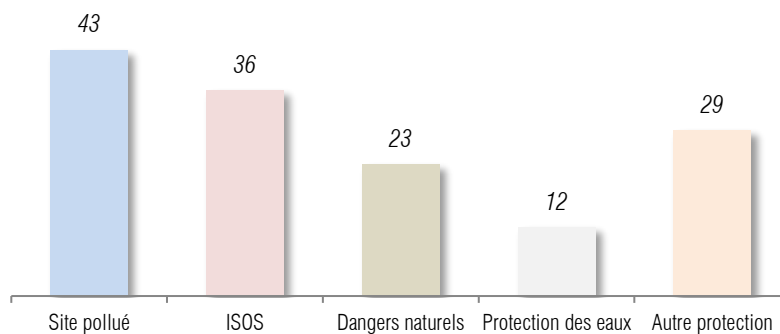
En appliquant ces coefficients de répartition, les sites retenus pourraient accueillir 1'288 emplois EPT et 897 habitants.

OBSTACLES À LA VALORISATION

Différents obstacles potentiels à la valorisation ont été identifiés :

- Inscription au cadastre des sites pollués
- Périmètre ISOS A et/ou B
- Périmètre de dangers naturels
- Zones de protection des eaux
- Autres périmètres de protection (PA, PN, PV, PP, PRE)

Moins de 15% de sites identifiés ne présentent aucun de ces obstacles.



Nombre de sites présentant des obstacles à la valorisation