

Rencontre du club PLUi Charente Vienne Haute Vienne

Territoire pilote de sobriété foncière



Grand Poitiers Communauté Urbaine
Direction Urbanisme Habitat Foncier
17 novembre 2022

GRAND POITIERS
communauté urbaine

Démarche Territoire Pilote de Sobriété Foncière



Démarche pionnière, expérimentale et concrète

Engagée à l'échelon national en 2021

7 territoires sélectionnés



AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



- **Draguignan** / Dracénie Provence Verdon agglomération - Provence Alpes Côte d'Azur
- **Dreux** / Agglomération du Pays de Dreux - Centre-Val de Loire
- **Epernay** / Epernay Agglomération Champagne - Grand Est
- **Louviers** / Agglomération Seine-Eure – Normandie
- **Maubeuge** / Agglomération Maubeuge - Val de Sambre - Hauts-de-France
- **Poitiers** / Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCU) - Nouvelle Aquitaine
- **Sète** / Sète Agglopôle Méditerranée (SAM) - Occitanie



GRAND POITIERS
Communauté urbaine



GRAND POITIERS
Communauté urbaine

Réponse de Grand Poitiers commune avec EPF Nouvelle-Aquitaine et Société d'Équipement du Poitou



GRAND POITIERS
communauté urbaine

Démarche Territoire Pilote de Sobriété Foncière



2 phases dans la mise en œuvre

Phase 1 : acculturation, sélection de site(s) afin d'appliquer une démarche expérimentale relative à la sobriété foncière.

Réalisée et achevée en novembre 2022.

Phase 2 : démarche opérationnelle à imaginer et mettre en place sur le ou les sites sélectionnés (opérateurs, outils, méthodes,...) sur l'ensemble de la chaîne permettant la réalisation concrète d'une opération

En cours et à achever pour février 2023



GRAND POITIERS
Communauté urbaine

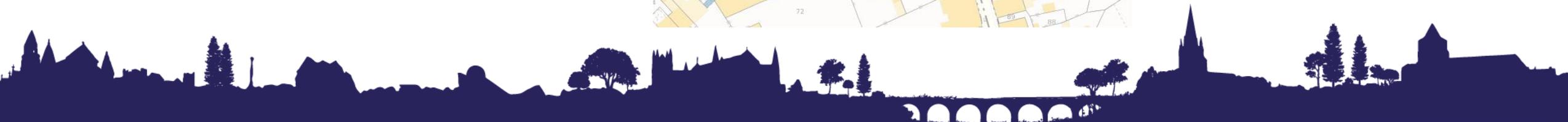
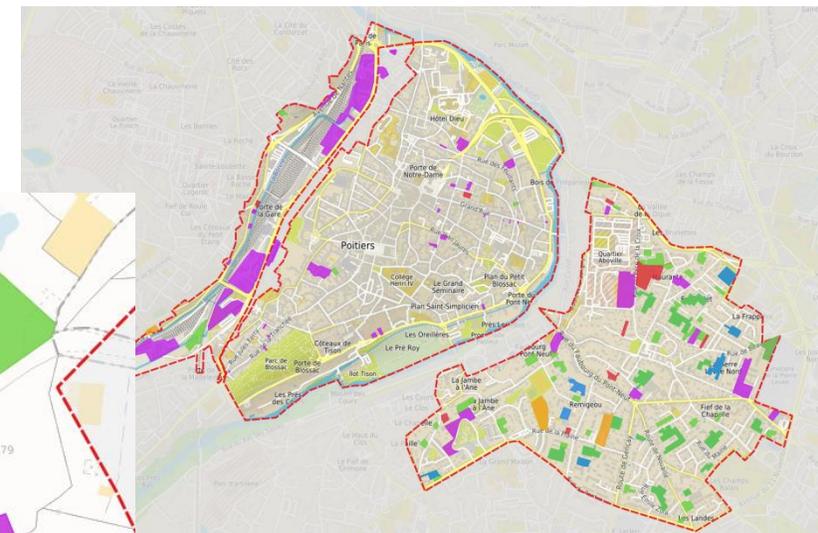
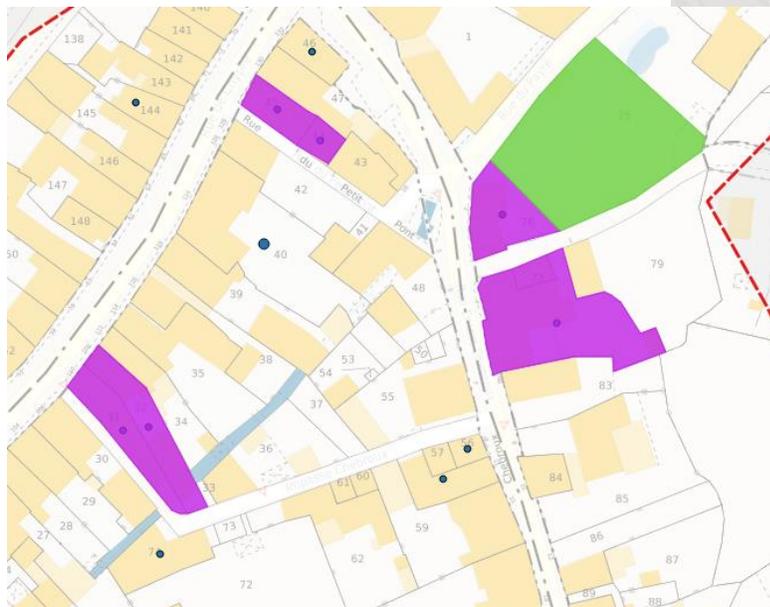
GRAND POITIERS
communauté urbaine

Atlas du gisement foncier

Atlas réalisé par EPF Nouvelle Aquitaine pour le compte de Grand Poitiers

4 situations particulières explorées :

- Communes éligibles aux programmes actions Cœur de Ville et Petites Villes de Demain
- Milieu urbain patrimonial (centre-ville et faubourgs) de Poitiers
- Centre-Ville de polarités secondaires
- Espaces commerciaux en contact avec le tissu urbain pavillonnaire



Atlas du gisement foncier

Atlas réalisé par EPF Nouvelle Aquitaine pour le compte de Grand Poitiers

Situations classiques : repérage et édition de fiches

Numéro du site : 640

Voir dans MonTerritoire Carto

Présentation générale du site Identifié

Quartier : Centre-ville et ses abords pour Lusignan Adresse : 110 Rue de Chypre 86600 Lusignan

Plan de situation Plan cadastral Photo aérienne

Vues panoramiques (StreetView)

Caractéristiques urbaines du site

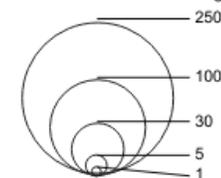
Classement PLU(i):	
Occupation/utilisation du site/sol :	<input type="checkbox"/> Habitat <input checked="" type="checkbox"/> Habitat vacant <input type="checkbox"/> Commerce <input type="checkbox"/> Bureau <input type="checkbox"/> Industrie <input type="checkbox"/> Friches (boisées, ...)
Etat descriptif de l'état du bâti si existant :	<input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Passable <input checked="" type="checkbox"/> Mauvais <input type="checkbox"/> Très dégradé
Statut d'occupation (type d'occupation) :	<input type="checkbox"/> Résidence principale <input type="checkbox"/> Résidence secondaire <input type="checkbox"/> Location <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/> Libre de tout...
Type d'urbanisation du site	<input type="checkbox"/> Potentiellement divisible <input checked="" type="checkbox"/> Renouvellement urbain <input type="checkbox"/> Cœur d'îlot <input type="checkbox"/> Dent creuse
Emplacement réservés/servitudes :	<input type="checkbox"/> OAP (PLU) <input type="checkbox"/> Servitudes <input checked="" type="checkbox"/> Emplacement(s) réservé(s) <input type="checkbox"/> Autre
Accessibilité du terrain :	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Eau et Electricité :	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Connectivité aux réseaux de transports en commun (300m)	<input type="checkbox"/> Gare <input type="checkbox"/> Métro <input type="checkbox"/> Tramway <input type="checkbox"/> Autre
Potentiel de développement/mutabilité :	<input type="checkbox"/> Démolition/Reconstruction <input type="checkbox"/> Changement de destination <input type="checkbox"/> Résorption de la vacance

Part de la vacance structurelle à la parcelle

■ Part des logements vacants (>2ans) à la parcelle

■ Part des logements non vacants à la parcelle

Nombre total de logements



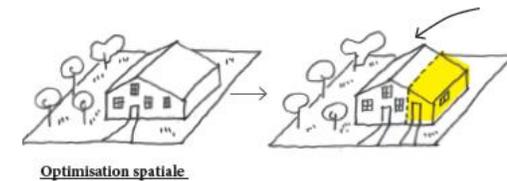
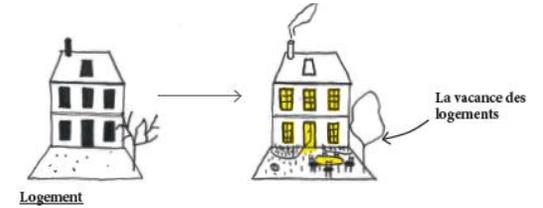
Atlas du foncier invisible

Approche conduite par AMO locale (Selva & Maugin)

- Par situations urbaines
- Foncier invisible est d'abord celui qui ne nécessite pas de construire
- Sobriété foncière n'est pas une fin en soi, elle croise nécessairement les autres enjeux d'amélioration et de transformation de la ville (rénovation, renaturation, résilience...)
- Elle doit accompagner la transition écologique en contribuant à diminuer l'empreinte écologique de la ville, à produire des logements et activités..., dont elle a besoin et apporter « du mieux » pour le quartier, l'espace où elle s'inscrit

MOBILISER LE BÂTI

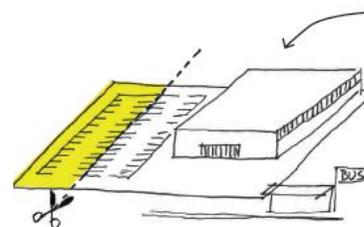
> Intensifier sans construire !



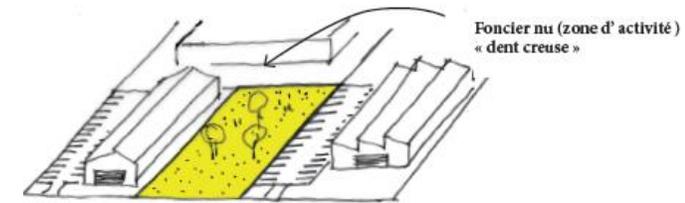
La sous-occupation des logements

MOBILISER LE FONCIER

> Intensifier sans artificialiser !



Les réserves de densité dans les tissus d'activité

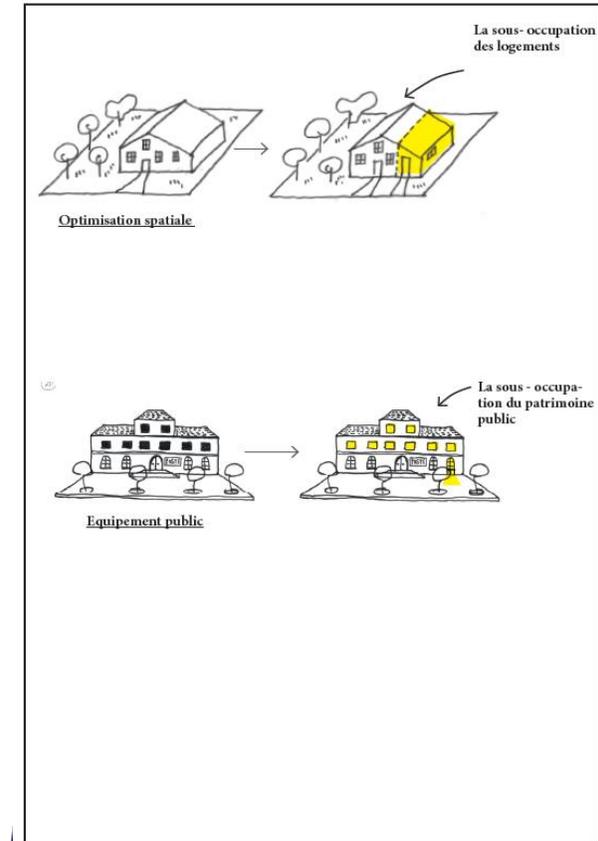
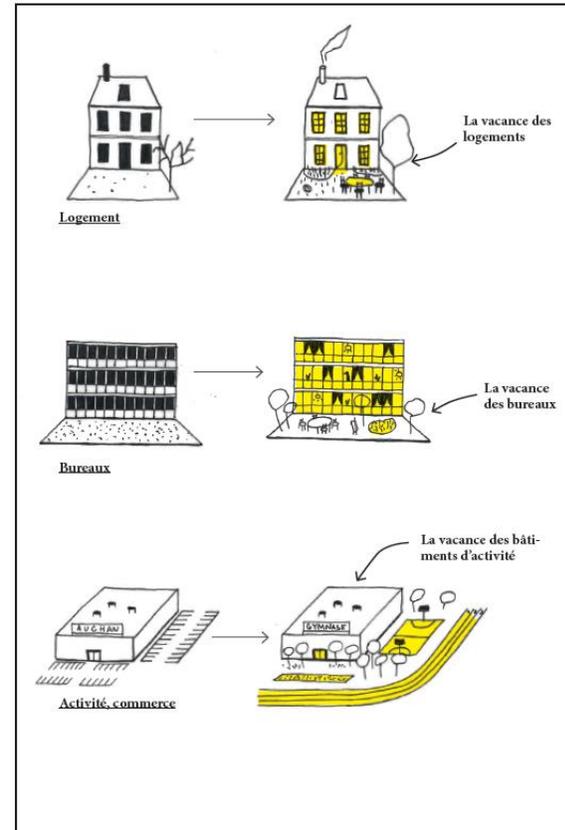


Foncier nu (zone d'activité) « dent creuse »

Atlas des situations

Réinvestir le bâti vacant et mieux occuper le bâti

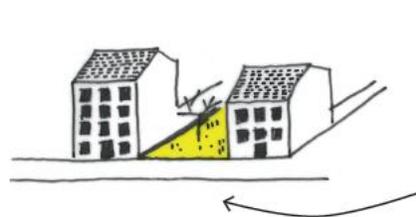
Les situations ne nécessitant pas de construire.
En effet, la sobriété foncière est d'abord celle qui évite de consommer les ressources en sols comme en matériaux.



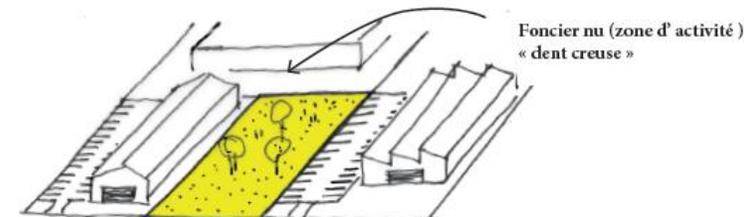
Atlas des situations

Mobiliser le foncier

Réinvestir les unités foncières libres

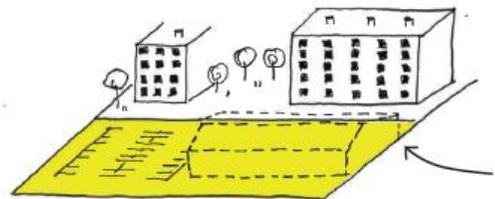


Foncier nu (logement)
« dent creuse »

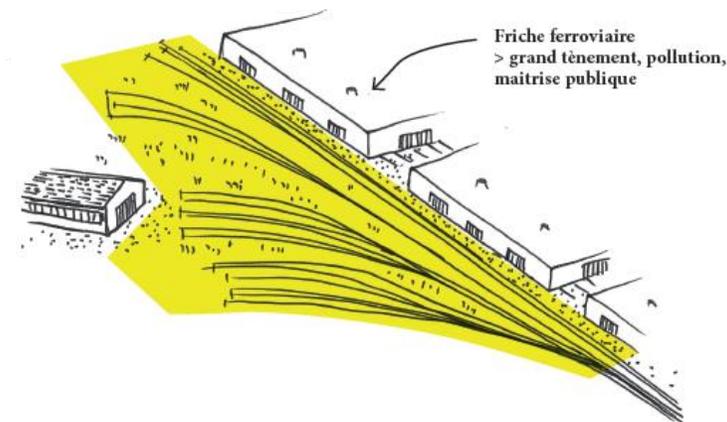


Foncier nu (zone d'activité)
« dent creuse »

Réinvestir les friches



Petite friche : démolition
simple (pas de pollution,
pas de relogement...)



Friche ferroviaire
> grand tènement, pollution,
maîtrise publique

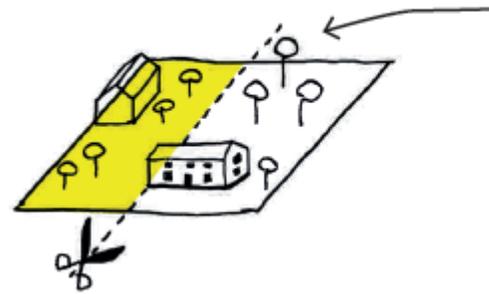
L'ambition est de mobiliser du foncier de « seconde main »



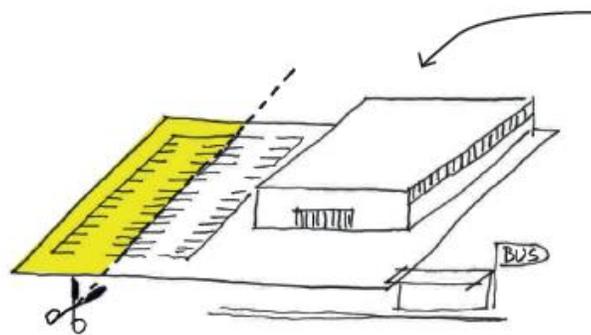
Atlas des situations

Mobiliser le foncier

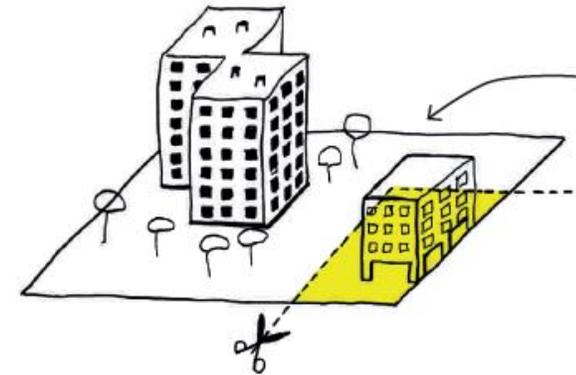
Mieux occuper le foncier



Les réserves de densité
dans les tissus habités
- maisons individuelles
- lotissements
- tissus continus



Les réserves de densité
dans les tissus d'activité

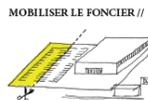


Les réserves de densité
dans les tissus de loge-
ments collectifs / sociaux



Atlas des situations

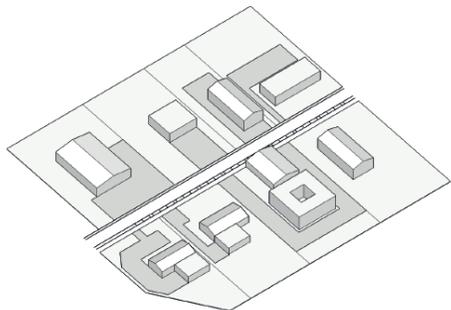
Ex. Les réserves de densité



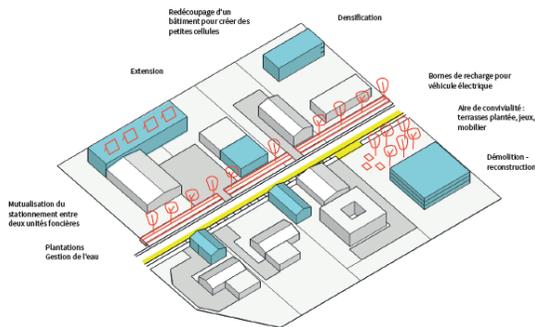
Mobiliser le foncier //

MIEUX OCCUPER LE FONCIER

Les réserves de densité dans les tissus actifs POUR DE L'ACTIVITÉ



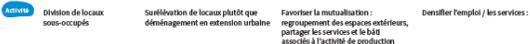
Mobiliser de manière soutenable : les pistes de projet



Comment accompagner la transition écologique ?



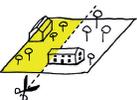
Quelle offre pour un effet levier sur le territoire ?



Comment apporter du « mieux » pour le quartier ?



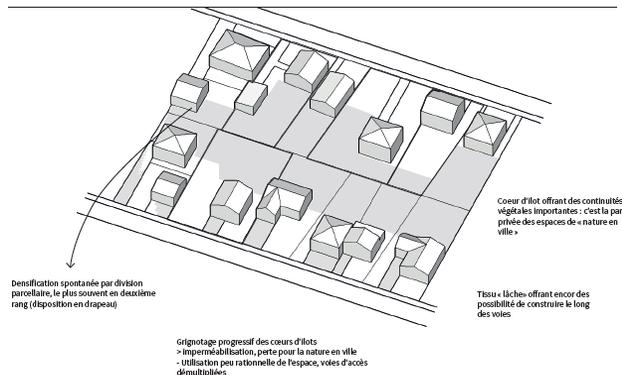
Mobiliser le foncier //



MIEUX OCCUPER LE FONCIER

Les réserves de densité dans les tissus de maisons individuelles

Densification douce : sans démolition



Exemples de situations rencontrées



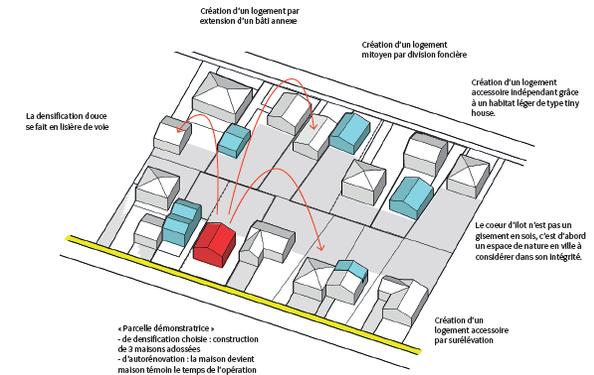
Densification douce en drapeau (Poitiers)

Densification douce en drapeau (Poitiers)

Densification douce en front de rue (Luignan)

Mobiliser de manière soutenable : les pistes de projet

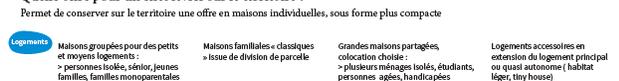
Une densification douce choisie : Encadrer une dynamique de densification douce et mobiliser les habitants autour d'une démarche de sobriété foncière.



Comment accompagner la transition écologique ?



Quelle offre pour un effet levier sur le territoire ?



Comment apporter du « mieux » pour le quartier ?



Les conditions de mobilisation

Comment accompagner la transition énergétique



Adapter et diminuer son empreinte écologique (ex. rénovation thermique du bâti et questions de renaturation, de production d'énergie, de résilience alimentaire, de gestion des déchets, etc...)



Nécessaires besoins en foncier ou en locaux qu'on ne sait pas encore calibrer et qu'il faudrait anticiper.

Quelle offre pour un effet levier sur le territoire

Le territoire doit continuer à produire des logements, locaux d'activités, équipements mais pas n'importe lesquels. Se soucier des parcours résidentiels et diminuer « le reste à bâtir » + mixité des fonctions qui influe sur les besoins en mobilité



Les conditions de mobilisation

Comment apporter du « mieux » pour le quartier



La densité est recherchée pour ses « corrélats » :

- Vie urbaine
- Relation de proximité
- Qualités de services
- Relations aux espaces publics, espaces naturels...



Le choix des sites

Quels sites pour quelle(s) situation(s)

Se questionner pour imaginer que l'évolution d'un site se doit de répondre à 1 ou plusieurs éléments fondateurs de la transformation



Mieux occuper le foncier

La densification forte dans les tissus de maisons individuelles	La densification forte dans les tissus mixtes continus
---	--

Rénovation thermique



La densification est adossée à un programme de rénovation thermique à l'échelle de l'opération dans le cas où un bâtiment est conservé

Image

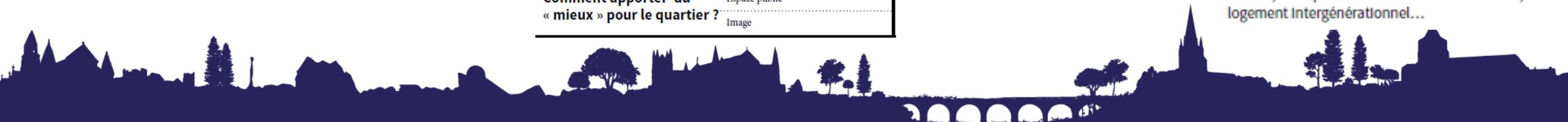
Restaurer une Image dégradée du quartier

Mixité d'usage

La conservation d'un bâtiment peut permettre de proposer une offre alternative ou complémentaire au logement : équipement, service, ou expérimentale : collocation choisie, logement intergénérationnel...

INTÉRÊT STRATÉGIQUE

Comment accompagner la transition écologique ?	Renaturation				
	Mobilité				
	Rénovation thermique				
	Production d'énergie				
	Service à la transition écologique	●		●	
	Quelle offre pour un effet levier sur le territoire ?	Logements	●	●	●
		Activité	●		●
		Équipement, service			
		Mixité d'usage			
	Comment apporter du « mieux » pour le quartier ?	Vie de quartier, lien social	●	●	●
		Espace public			
		Image			



Le choix des sites

Médiation, méthodes et outils

Partager le travail tant théorique qu'opérationnel auprès d'un public cible avec un premier temps pour apporter de la pédagogie (juillet 2022) puis un second temps avec de la mise en situation



Mobiliser le foncier

La densification des tissus d'activité : pour du logement

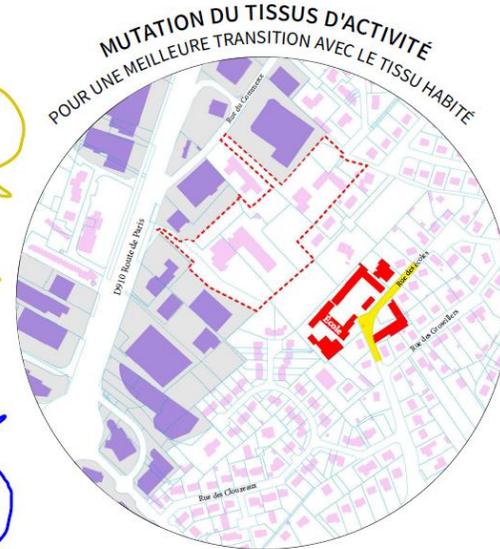


Reconquérir le second rideau entre les commerces de la Route de Paris et Chasseuil-sud avec son groupe scolaire

Comment faire le lien avec le tissu résidentiel ?

Des programmes mixtes activité / logements ?

Des moyens et grands logements pour aider l'installation de ménages arrivant sur le territoire ?



en profiter pour renaturer ?

Rationaliser le stationnement ?



CHASSEUIL-DU-POITOU

Merci pour votre attention

Direction Urbanisme Habitat Foncier

17 novembre 2022

GRAND POITIERS

communauté urbaine