

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



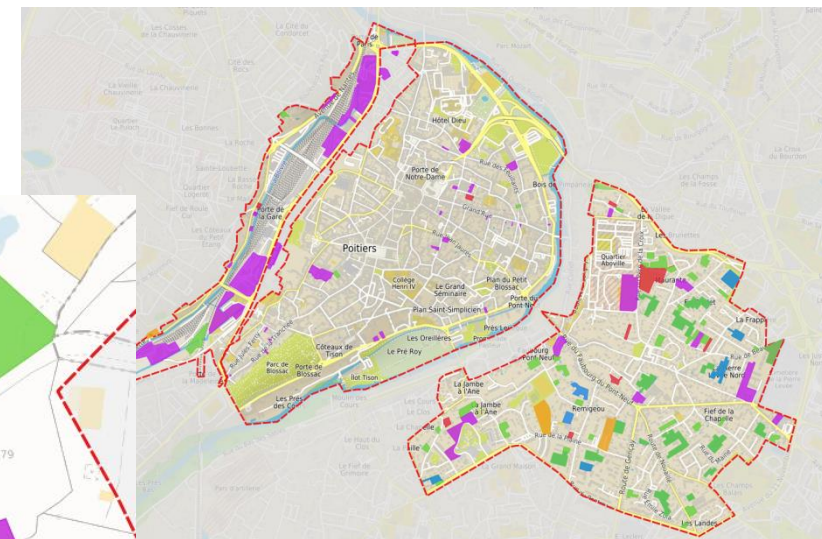
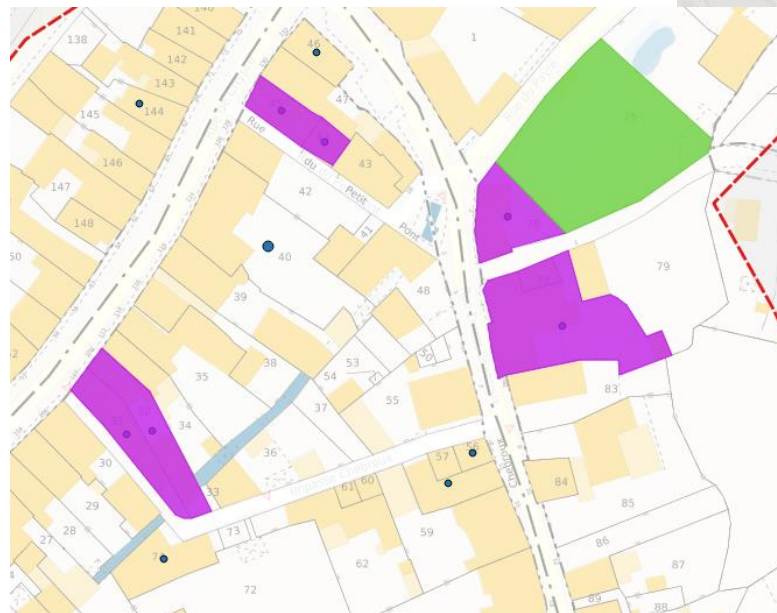
GRAND POITIERS
Communauté urbaine

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)

Nord Est Sud Ouest

Caractéristiques urbaines du site

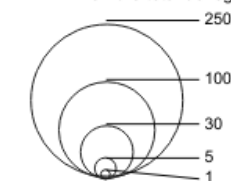
Classement PLU(i):	
Occupation/utilisation du site/sol :	<input type="checkbox"/> Habitat <input checked="" type="checkbox"/> Habitat vacant <input type="checkbox"/> Commerce <input type="checkbox"/> Bureau <input type="checkbox"/> Industrie <input type="checkbox"/> Friches (boisées, ...)
Etat descriptif 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



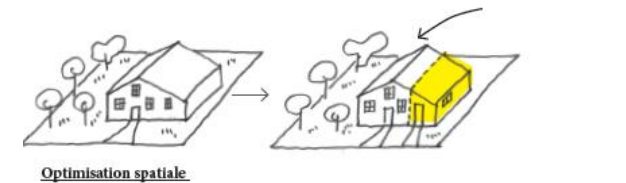
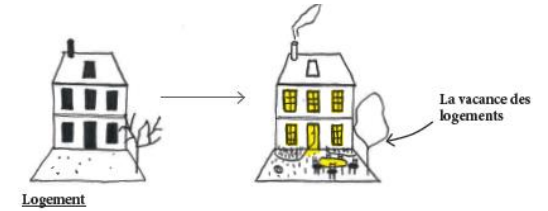
Atlas du foncier invisible

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

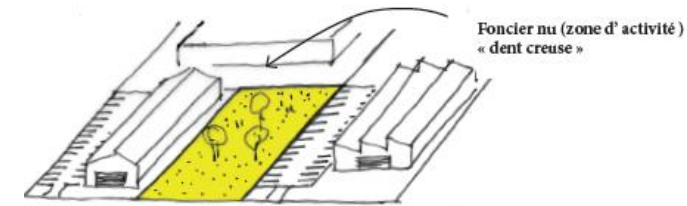
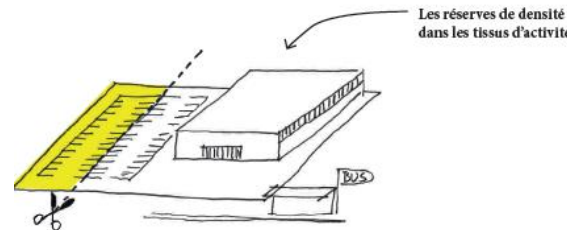
MOBILISER LE BÂTI

> Intensifier sans construire !



MOBILISER LE FONCIER

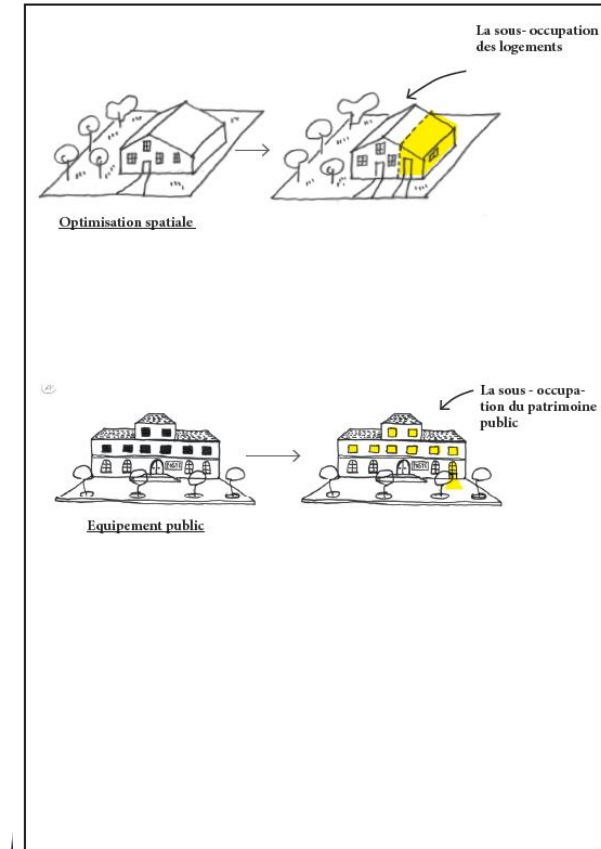
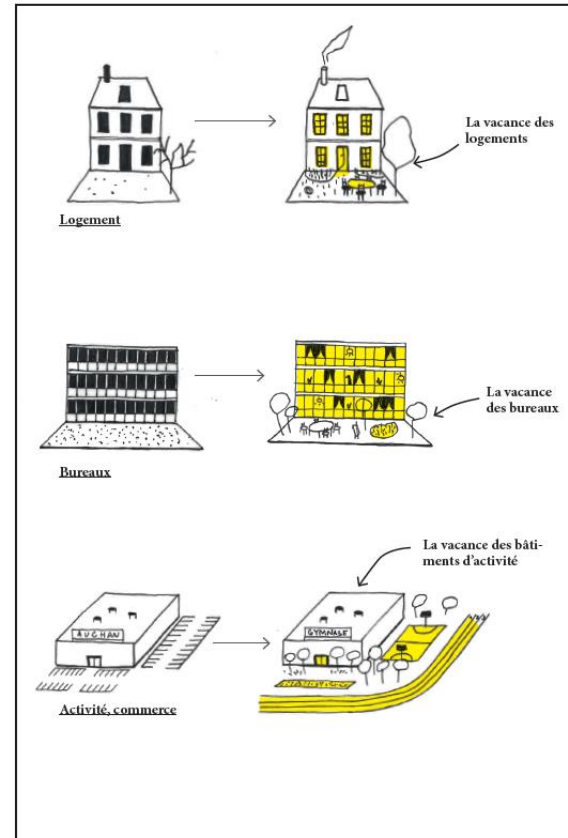
> Intensifier sans artificialiser !



Atlas des situations

Réinvestir le bâti vacant et mieux occuper le bâti

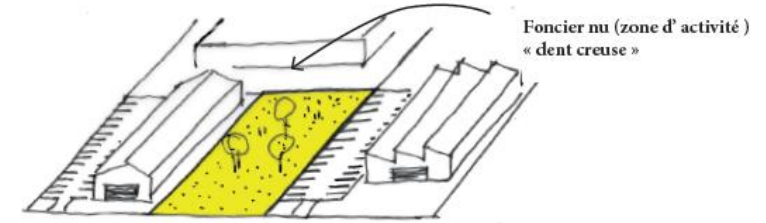
Les situations ne nécessitant pas de construire.
En effet, la sobriété foncière est d'abord celle qui évite de consommer les ressources en sols comme en matériaux.



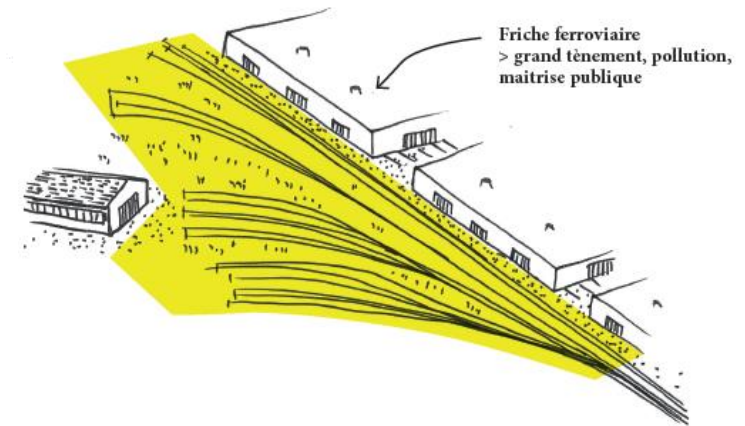
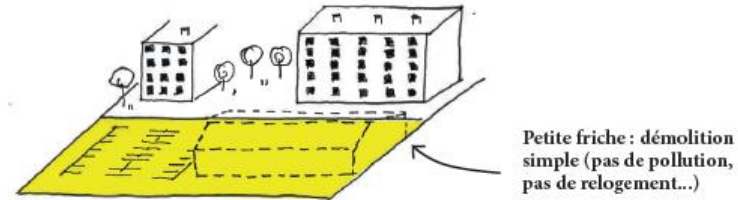
Atlas des situations

Mobiliser le foncier

Réinvestir les unités foncières libres



Réinvestir les friches



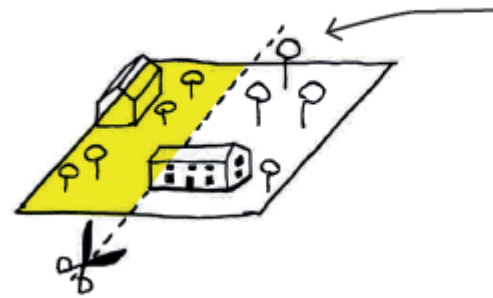
L'ambition est de mobiliser du foncier de « seconde main »



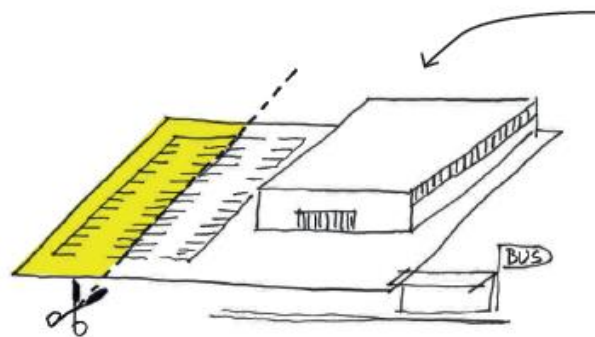
Atlas des situations

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

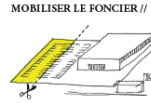


Les réserves de densité
dans les tissus de loge-
ments collectifs / sociaux



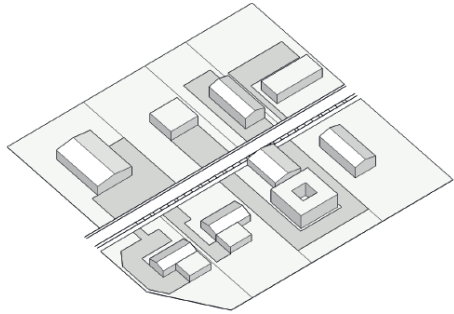
Atlas des situations

Ex. Les réserves de densité

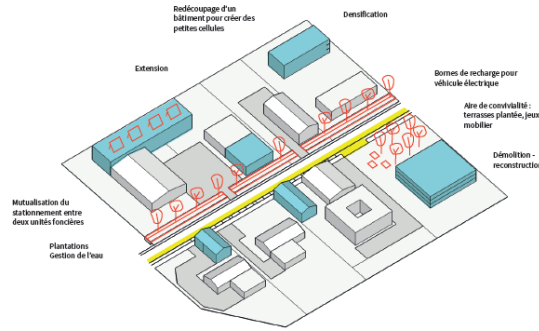


MIEUX OCCUPER LE FONCIER

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 ?

- Requalification** : La rationalisation des sols et du stationnement permet de réintroduire de la végétation dans les parcelles et dans l'espace public (noeux, plantation, gestion des eaux pluviales)
- Production d'énergie** : Les surfaces de toiture et de stationnement donnent la possibilité de produire de l'énergie
- Mobilités alternatives** : La requalification des espaces publics est l'occasion d'introduire des solutions / offres de mobilité plus vertes : voie vélo, borne de recharge

Quelle offre pour un effet levier sur le territoire ?

- Actifs** : Division de locaux sous-occupés
- Surélévation** : Surélévation de locaux plutôt que démantèlement en extension urbaine
- Favoriser la mutualisation** : regroupement des espaces extérieurs, partager les services et le bâti associés à l'activité de production
- Densifier l'emploi / les services**

Comment apporter du « mieux » pour le quartier ?

- Services de proximité** : ZAC mieux équipée, transformation en quartier actif
- Travaux** : Opérations permettant une requalification bâtie et paysagère de locaux vieillissants

Mise en œuvre opérationnelle

Mise en place d'une stratégie de revalorisation des zones d'activités. La durée foncière demeure forte du fait des éventuelles relocalisations d'entreprises nécessaires. Attention également au calibrage et à la bonne anticipation des besoins de chaque entreprise en termes de surfaces.

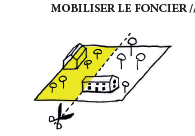
Exemples de situations rencontrées



Densification du parking et extension du bâtiment au Sud. Avenue du 11 novembre, Poitiers

Extension en prolongement avec l'existant. Avenue des Temps Modernes, Chasseneuil

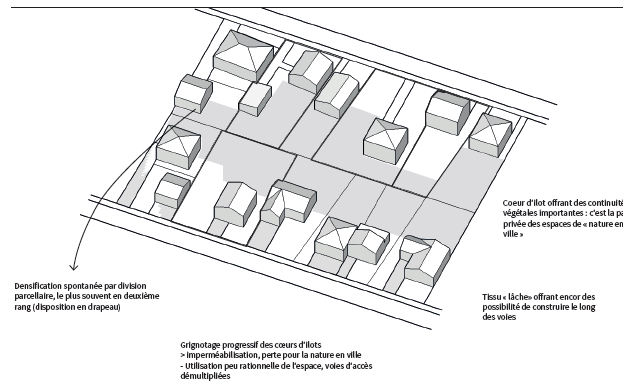
Extension en façade d'un bâtiment de bureaux. rue Victor Grignard, Poitiers



MIEUX OCCUPER LE FONCIER

Les réserves de densité dans les tissus de maisons individuelles

Densification douce : sans démolition



Exemples de situations rencontrées

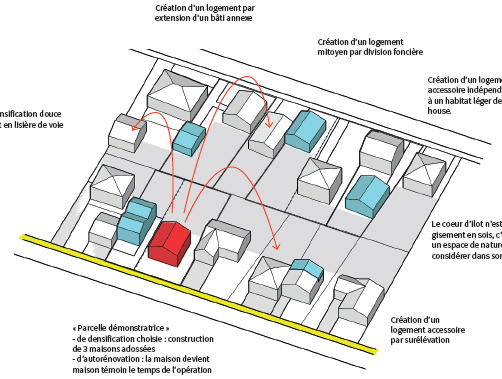


Densification douce en drapau (Poitiers)

Densification douce en drapau (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 ?

- Renovation thermique** : La densification douce est adossée à un programme de rénovation thermique à l'échelle du quartier : autofinancement de la rénovation par optimisation foncière
- Service de transition écologique** : Acquisition d'une « maison témoin », démonstrateur d'autorenovation / de division interne / de densification : sensibilisation, médiation, services collectifs aux propriétaires

Quelle offre pour un effet levier sur le territoire ?

- Logements** : Maisons groupées pour des petits et moyens logements : > personnes isolées, séniors, jeunes familles, familles monoparentales
- Maisons familiales « classiques »** : issue de division de parcelle
- Grandes maisons partagées, colocation choisie** : > plusieurs ménages (solés, étudiants, personnes âgées, handicapées)
- Logements accessoires en extension du logement principal ou quasi autonome** (habitat léger, tiny house)

Comment apporter du « mieux » pour le quartier ?

- Logement public** : Amélioration des espaces publics : trottoirs, voies dédiées aux mobilités actives
- Services de proximité** : Mise en commun d'espaces : jeux d'enfants, jardins partagés

Mise en œuvre opérationnelle
La démarche de densification douce correspond à une volonté et un encadrement politique, sans nécessiter d'intervention publique. En effet, la démarche serait encadrée par la Ville et par une équipe d'architectes spécialisés, travaillant avec les propriétaires riverains volontaires.

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

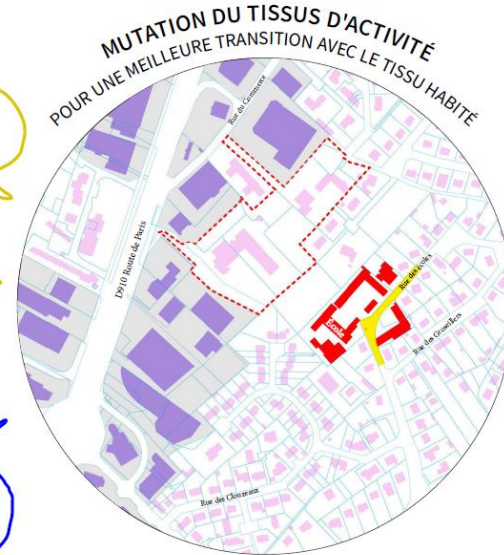


Reconquérir le second rideau entre les commerces de la Route de Paris et Chasseuil-sud avec son groupe scolaire

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