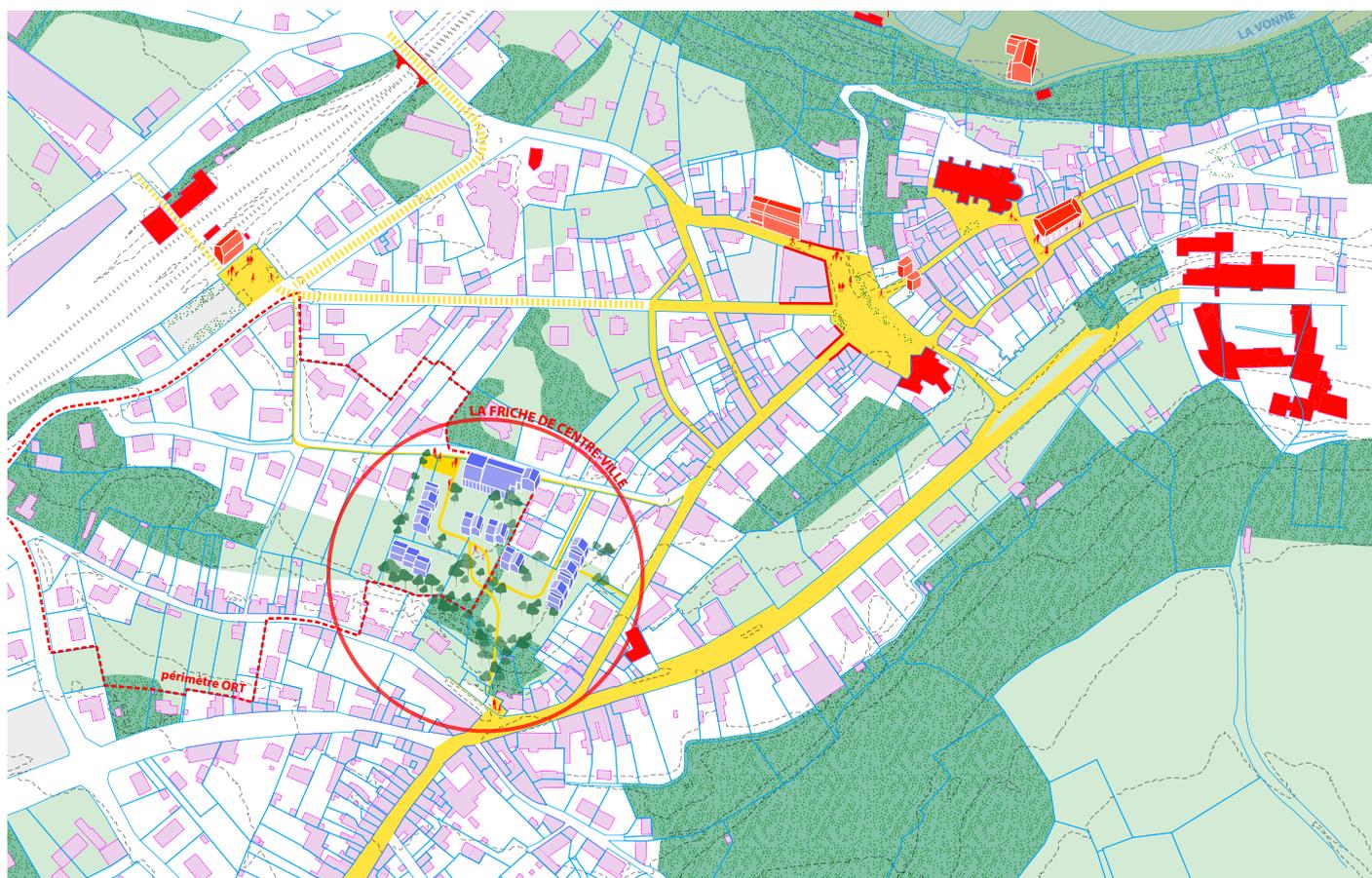


# 06

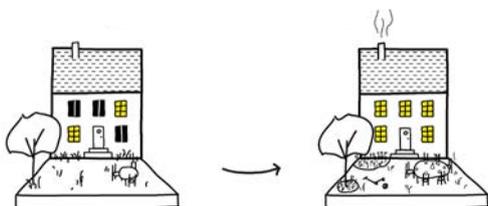
## Synthèse par site et conclusion

# La friche du centre-ville à Lusignan

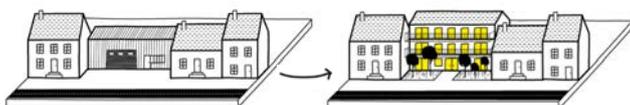
« Renouveler les formes urbaines au service d'une meilleure rotation dans le parc existant et d'une plus grande attractivité du centre-ville »



Dans l'Atlas du foncier invisible :



# Les logements sous-occupés



# Les petites friches en ville



## Les problématiques soulevées

### Sur la stratégie urbaine :

- Agir indirectement sur la sous-occupation structurelle constatée sur le parc communal pour répondre aux objectifs de production de logements, sans avoir à les construire tous !
- Intensifier le centre-ville pour lui redonner une attractivité, faire mieux vivre les services et commerces
- Densifier les fonctions urbaines à proximité d'une gare
- Adapter le parc communal au vieillissement

### Sur la mise en œuvre :

- Trouver un équilibre d'opération dans un contexte de marché détendu en centre-ville et au vu des caractéristiques de la demande.
- Sortir de l'ornière d'une demande centrée sur la maison individuelle avec grand terrain, en faible adéquation avec les objectifs de sobriété foncière.
- Infléchir progressivement les logiques de marché actuellement à l'œuvre et fluidifier les parcours résidentiels en proposant des logements plus petits et plus compacts.

### Sur la démarche et le processus :

- Prendre conscience du phénomène de sous-occupation
- Décorrélér « production de grands logements » et « dynamisme démographique »

## La démonstration

### Sur la stratégie urbaine :

- Une vingtaine de nouveaux logements sur la friche des Châteliers
- Des formes urbaines renouvelées au service d'une meilleure rotation dans le parc existant et d'une fluidité des parcours résidentiels : des petites maisons neuves dans un format compact et la réhabilitation des bâtiments existants
- Des voies et un adressage en continuité du tissu résidentiel existant pour préserver les continuités végétales

### Sur la mise en œuvre :

- La reconversion de la friche des Châteliers et de sites similaires doit être appréhendée de manière agile.
- Afin de rendre compatibles les logiques du marché immobilier actuel et les objectifs de sobriété foncière, il s'agit de mettre progressivement sur le marché des logements plus compacts. Pour ne pas brusquer le marché, deux possibilités complémentaires :
  - Considérer le gisement comme une ressource activable et densifiable, à l'initiative de la sphère publique,
  - Considérer que le gisement peut être densifié de manière ultra douce, au fur et à mesure des besoins des habitants.

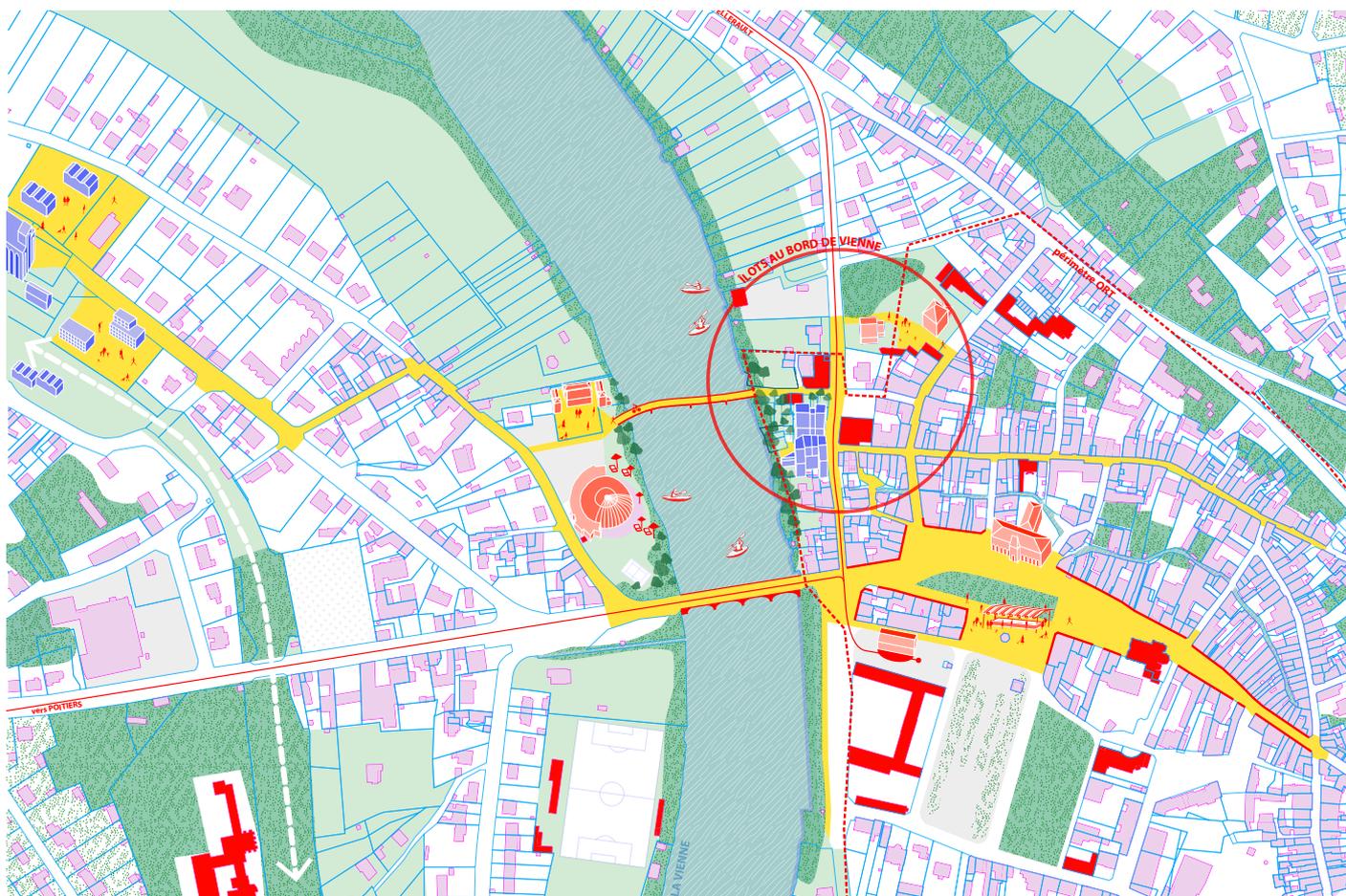
Dans les deux cas, cette approche progressive permettrait de juguler le nombre de logements produits par phase et d'adapter la programmation au fur et à mesure des besoins.

### Sur la démarche et le processus :

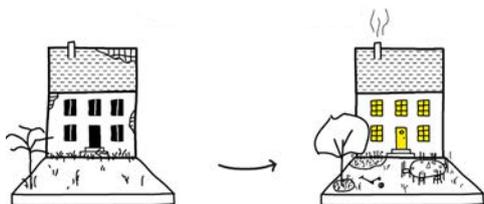
- Prévoir un accompagnement pour tester l'intérêt et l'acceptabilité du projet auprès des habitants

# Les îlots dégradés en bord de Vienne à Chauvigny

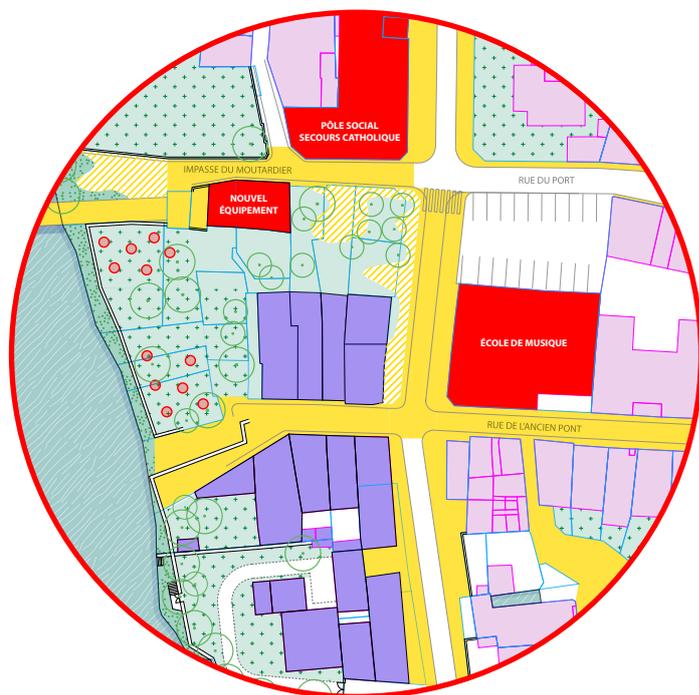
« Assumer la démolition-renaturation des îlots pour apporter de nouvelles aménités pour le quartier et la biodiversité »



Dans l'Atlas du foncier invisible :



# Les logements vacants



## Les problématiques soulevées

### Sur la stratégie urbaine :

- Enrayer la dynamique de dégradation d'un îlot bâti ancien au bord de l'eau qui fait face à une superposition de contraintes : fort risque d'inondation, tension entre vétusté du bâti et enjeu patrimonial, imbrication complexe des logements
- Comment pérenniser la notion de patrimoine face à ces enjeux
- Comment penser la renaturation « en ville »

### Sur la mise en œuvre :

- Explorer le modèle économique de la renaturation
- Dépasser les freins à la mutation et l'auto-entretien du patrimoine dégradé

### Sur la démarche et le processus :

- Acceptabilité de la démolition vis à vis d'un patrimoine ordinaire mais identitaire

## La démonstration

### Sur la stratégie urbaine :

- Engager une démarche de renaturation active des îlots de bord de Vienne, sans attendre leur dégradation, leur ruine ou leur enfrichement (qui serait coûteuse pour la collectivité) afin de revaloriser à la fois le quartier et la biodiversité
- Permettre une réappropriation des berges de Vienne et un vis-à-vis au club nautique pour redonner envie de vivre en centre-ville et soutenir la démarche « Petites Villes de Demain »
- Une programmation qui restaure un rapport à l'eau en ville et qui supporte les inondations : guinguette, auberge de jeunesse, club nautique, jardins humides...
- Poursuivre et renforcer les continuités écologiques le long des berges par des actions de renaturation sur des sites pertinents.

### Sur la mise en œuvre :

- Impulser une démarche de renaturation active pour revaloriser le quartier, ses valeurs immobilières, ce qui va in fine inciter davantage de propriétaires à rénover leurs biens.
- Instaurer un système de péréquation financière entre les sites détenus et renaturés.

### Sur la démarche et le processus :

- Intégrer la démarche de renaturation active dans un projet urbain intégrant la notion de patrimoine. C'est un préalable pour que la renaturation soit acceptable.
- L'échelle urbaine globale à considérer pourrait être celle du centre-ville élargi au plateau de la gare

## Les enseignements du jeu sérieux :

La démolition -renaturation des îlots de bord de Vienne peut contribuer de manière indirecte à l'intensification du quartier.

Elle permet d'apporter de la qualité urbaine (espace public, végétalisation, services de proximité...) valorisant les logements à proximité.

Le patrimoine naturel est aussi « important » que le patrimoine bâti et la renaturation permet la désirabilité, la valorisation du bâti ancien et in fine de redonner envie de vivre en centre-ville.

Les échanges ont aussi permis d'énoncer quelques préalables et points de vigilance :

### Sur le patrimoine

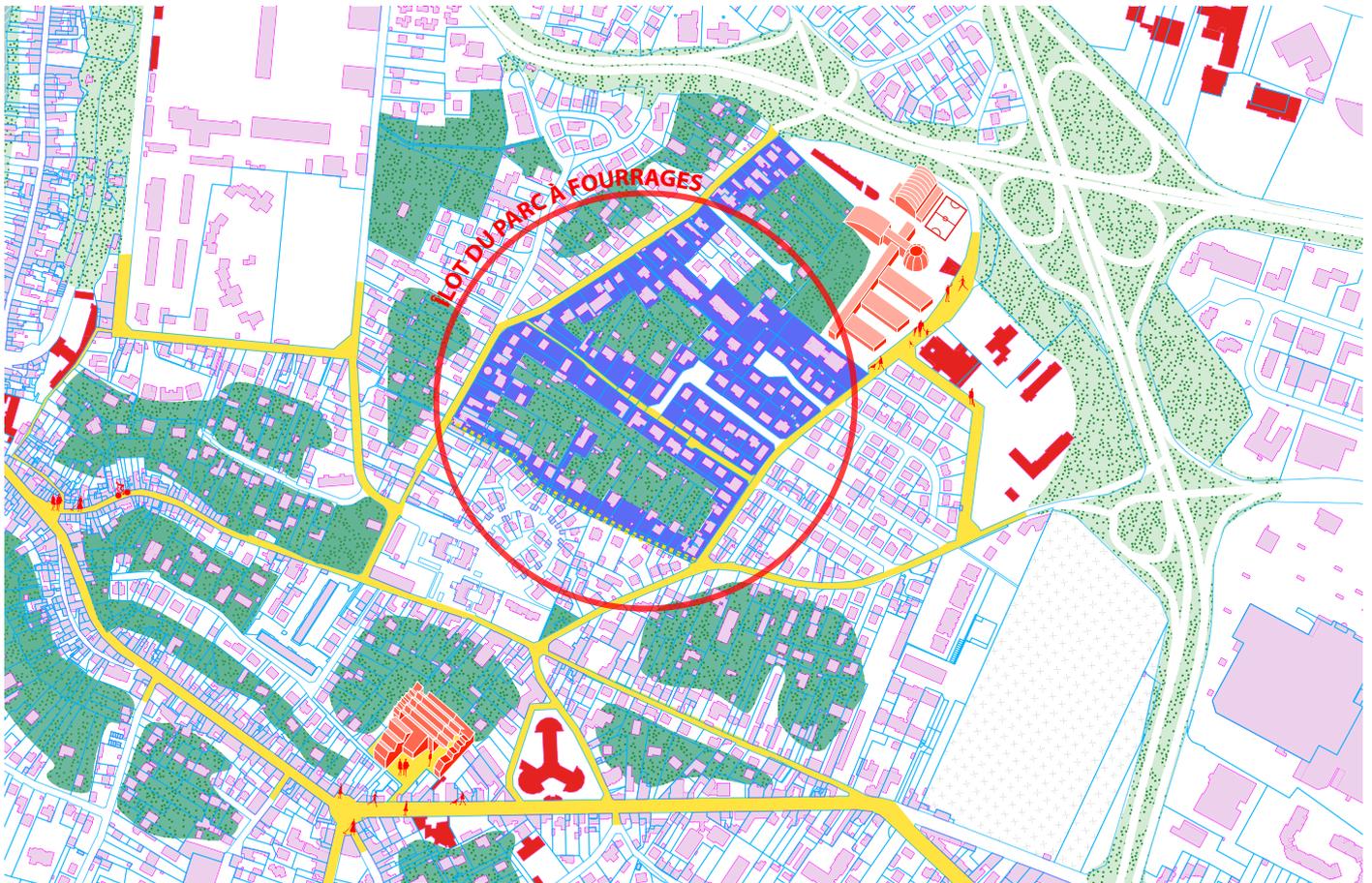
- La démolition d'un patrimoine bâti identitaire pour la commune pose question : une telle décision doit être intégrée à un projet urbain global qui dépasse l'échelle du bâti visé par la démolition. Une vision stratégique à l'échelle de la ville, intégrant le patrimoine, est décisive pour asseoir les arguments d'intérêt général et favoriser l'adhésion de tous et convaincre les propriétaires privés.
- La stratégie de démolition - renaturation doit être assise sur un diagnostic structurel et sanitaire du bâti, ainsi que sur un diagnostic patrimonial
- Posture charnière de l'architecte des bâtiments de France pour favoriser la mutation de l'îlot ou sa démolition

### Sur la nécessité d'intégrer la démarche à un projet urbain global

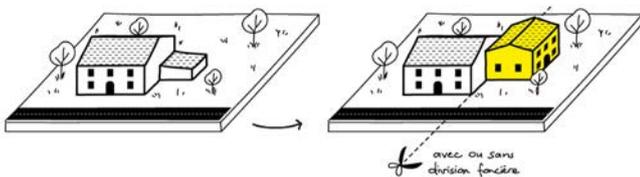
- La communication et l'information sont essentiels et les arguments qui les composent sont à construire simultanément à la stratégie urbaine globale de l'opération. Celle-ci doit comprendre les aspects liés à la valorisation financière des biens immobiliers.
- Le projet doit intégrer une politique de relogement active et incitative.

# L'îlot du Parc à fourrages à Poitiers Pont-Neuf

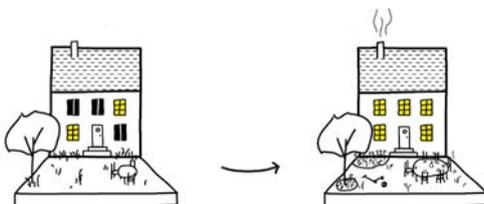
« Agir sur la sous-occupation du foncier par une densification douce maîtrisée qui dégrade le moins possible le cadre de vie »



Dans l'Atlas du foncier invisible :



# Les tissus pavillonnaires sous-occupés



# Les logements sous-occupés



## Les problématiques soulevées

### Sur la stratégie urbaine :

- Maîtriser quantité et qualité de la densification douce des tissus pavillonnaires proches du centre-ville pour :
  - que la densification ne consomme pas tous les espaces de « nature en ville » et préserve le cadre de vie
  - maîtriser la qualité et les typologies des logements produits (logement pour tous / mixité sociale)
  - accélérer le rythme de production de logements
- Augmenter le rythme de rénovation thermique du parc de maisons individuelles (objectifs de neutralité carbone)
- Agir indirectement sur la sous-occupation constatée à l'échelle de l'îlot et sur le parc communal
- Adapter le parc communal au vieillissement

### Sur la mise en œuvre :

- Faire projet sur du foncier non maîtrisé via une démarche d'incitation encadrée.

### Sur la démarche et le processus :

- Susciter l'adhésion, créer les conditions d'une co-construction

## La démonstration

### Sur la stratégie urbaine :

- Production de 80 nouveaux logements intercalés entre les maisons existantes ou en division de grandes maisons, préservant le cœur d'îlot vert.
- Des logements complétant l'offre existante de grandes maisons pour s'adapter à tous les parcours résidentiels, des produits spécifiques complémentaires (habitat participatif, résidence seniors...) qui peuvent ouvrir des locaux partagés pour le quartier
- Une densification adossée à un programme de rénovation thermique des logements
- Une réflexion sur les communs à mutualiser entre propriétaires : cœurs d'îlots, stationnement, locaux...

### Sur la mise en œuvre :

- Passer d'une logique de densification douce incitative à l'échelle individuelle à une approche renforcée portée par un opérateur dédié qui contractualise avec les propriétaires et la collectivité.
- Travailler les conditions d'acceptabilité de la densification : un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour recruter un groupe d'habitants permet de partir d'une initiative habitante et de co-construire un projet commun via des opérations de « rénovation-amélioration-densification » avec l'assistance d'un opérateur dédié.

### Sur la démarche et le processus :

- Diagnostic fin des besoins des habitants en place
- Mise en œuvre d'une action pilote pour faire démonstration, susciter l'intérêt pour la démarche, et fédérer une dynamique habitante

## Les enseignements du jeu sérieux :

La densification douce d'un quartier résidentiel comme celui de Pont-Neuf touche à la propriété privée et à la capacité de faire commun. La médiation et le diagnostic (social, urbain, architectural, paysager) semble être le préalable à toute démarche.

Les échanges ont permis d'énoncer quelques préalables et points de vigilance :

### Sur l'AMI

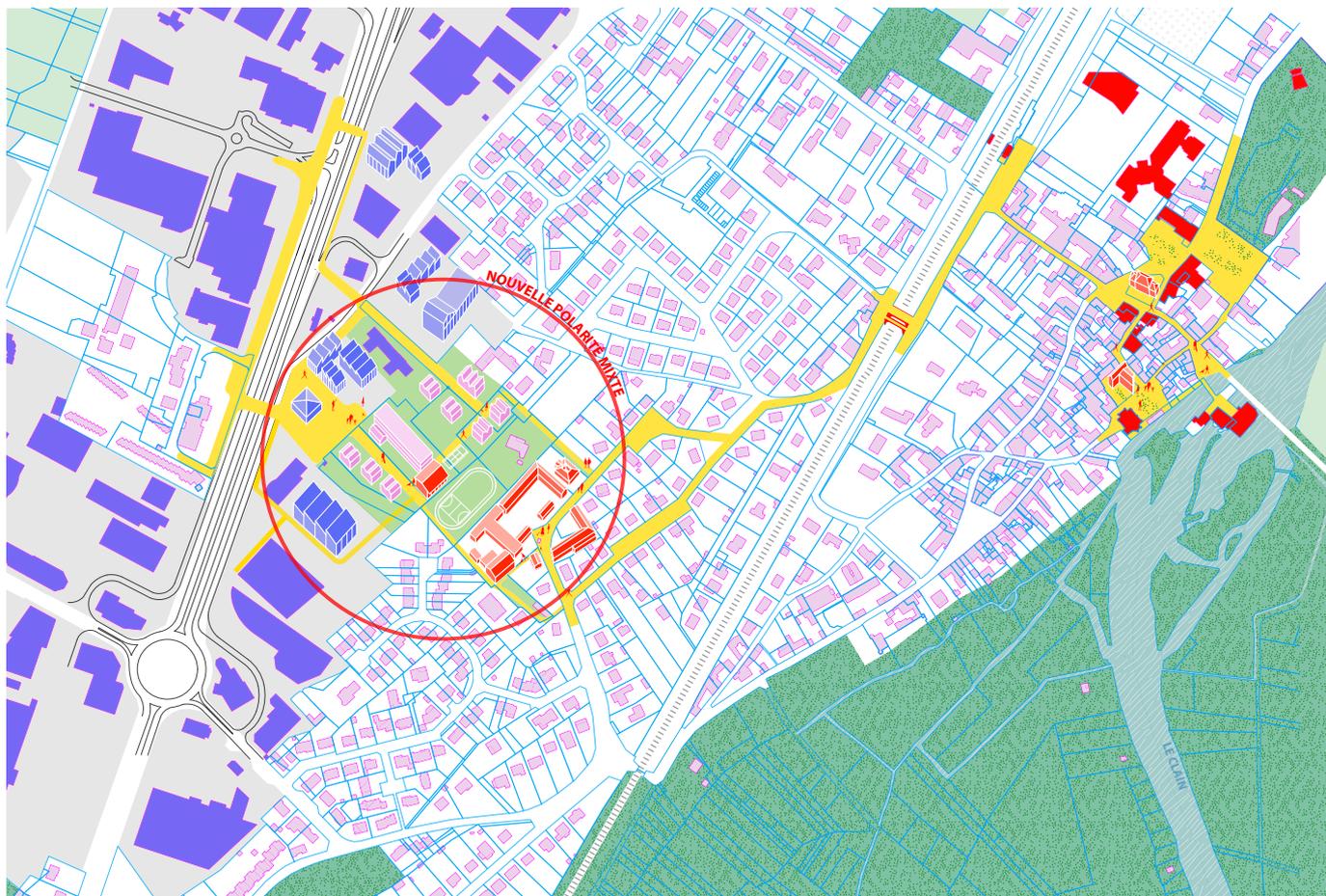
- Besoin d'une démarche spécifique de mobilisation et de sensibilisation à l'AMI, où les avantages sont clairement exposés aux habitants pour les engager dans une démarche de réflexion dans laquelle les gains personnels sont clairement identifiés.
- Cette démarche spécifique demande donc un diagnostic, une analyse et donc une connaissance fine de chaque foyer potentiellement intéressé et de ses besoins. La démarche à mener s'apparente à celle d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) où le diagnostic est primordial avant toute action.
- La simulation des transformations, par exemple en maquette, permettrait de désamorcer les craintes quant à la notion de « densification », avant même la réponse à l'AMI.
- La formulation d'une réponse à l'AMI doit être une démarche accompagnée car potentiellement peu accessible à tous.

### Sur les communs

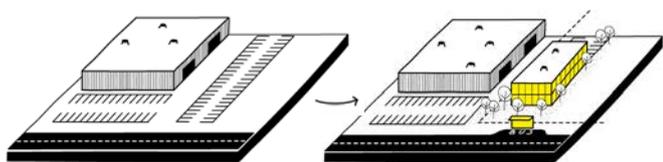
- Les degrés de mise en commun peuvent être variés. La définition collective de l'ambition et des valeurs socles de la transformation du quartier est un préalable à tout projet.
- La dimension paysagère et espaces publics semble être plus porteuse de mise en commun que les espaces bâtis. La mutualisation de pièces utiles a été peu évoquée.
- L'impulsion d'un tel projet, dans sa dimension opérationnelle, doit être portée par la collectivité par deux actions prépondérantes : une veille et action foncière, puis la mise en œuvre d'un projet pilote à l'échelle d'une parcelle pour fédérer une dynamique habitante.

# La mutation du tissu commercial à Chasseneuil-du-Poitou

« Diversifier les fonctions et créer des perméabilités avec la ville habitée pour requalifier la frange commerciale d'entrée de ville »



Dans l'Atlas du foncier invisible :



# Les tissus d'activités sous-occupés



## Les problématiques soulevées

### Sur la stratégie urbaine :

- Densifier une zone commerciale sur elle-même pour répondre aux objectifs d'accueil d'entreprises et d'emplois, sans consommer de nouveaux fonciers en extension urbaine.
- Enrayer la dynamique d'obsolescence de la zone commerciale et les dynamiques de transfert vers l'ouest.
- Créer des perméabilités fonctionnelles avec les quartiers résidentiels pour profiter des synergies entre les deux tissus
- Tendre vers un quartier mixte et rompre avec l'aménagement sectoriel (activités / logements).
- Optimiser le stationnement pour réduire la présence du bitume, végétaliser et lutter contre l'îlot de chaleur.

### Sur la mise en œuvre :

- Faire projet en dépassant l'échelle parcellaire sur du foncier privé de zone commerciale.
- Faire adhérer à un projet de territoire une multitude de propriétaires et d'occupants aux intérêts très différents.

### Sur la démarche et le processus :

- Créer les conditions d'une co-construction.

## La démonstration

### Sur la stratégie urbaine :

- De l'activité économique créée en densification dont un village artisanal dédié à l'éco-construction pour un renouvellement et une requalification de la frange commerciale de la rue du Commerce, par le biais d'opérations tiroirs.
- Une meilleure insertion dans l'espace urbain de Chasseneuil-du-Poitou par la création de perméabilités avec le quartier résidentiel et par la diversification des fonctions permettant de répondre à la fois aux besoins des actifs et des habitants :
- Une quarantaine de logements et un hôtel réhabilité, un équipement de plein air (espace vert, terrain de jeux) et des nouveaux espaces publics (places et venelles)

### Sur la mise en œuvre :

- Amorcer une démarche d'urbanisme négocié avec les propriétaires en identifiant finement les intérêts de chacun.
- Fédérer les acteurs économiques derrière un projet territorial porté politiquement et permettant de sécuriser les futurs investissements des propriétaires.
- Définir précisément les conditions de la négociation dans une logique de gagnant-gagnant : abondement de la collectivité sur la requalification des espaces publics en échange de la réhabilitation du bâti et inscription des propriétaires dans une démarche de sobriété foncière à l'échelle de la zone commerciale.

### Sur la démarche et le processus :

- Importance d'inscrire le projet dans une vision urbaine plus large pour que les privés comprennent le projet et s'investissent.
- Importance de la maîtrise des outils à la portée de la collectivité en amont de la démarche pour qu'elle prenne une place prépondérante dans la négociation.

## Les enseignements du jeu sérieux :

Le dialogue et le partenariat avec les propriétaires fonciers est le premier levier de renouvellement de la zone économique. D'une situation de blocage – telle qu'elle est vécue aujourd'hui – à une situation de négociation – telle qu'un projet partenarial pourrait permettre – c'est la place de la collectivité et d'une stratégie politique de renouvellement de la zone qui est questionnée.

La situation urbaine, avec une école au centre du périmètre de réflexion, rend spécifique le cas à l'étude et pourrait permettre de s'engager dans une réflexion « pilote ».

Les échanges ont permis d'énoncer quelques préalables et points de vigilance :

### Sur la question de la mixité programmatique et de la requalification des espaces publics de la zone :

- L'implantation d'activités artisanales et tertiaires est envisageable mais nécessite de veiller à ne pas générer de nouvelles nuisances pour le tissu résidentiel.
- L'implantation de programmes de logements est possible mais la proximité avec les activités interroge et nécessite une étude plus approfondie pour que l'hypothèse soit validée.
- Le portage (foncier et économique) des aménagements doit se négocier entre acteurs publics et privés, dans une logique de bénéfice partagé. Bien que l'enjeu majeur reste la qualité et la vitrine de la zone commerciale, les riverains sont également les premiers bénéficiaires de l'amélioration d'un environnement de vie.

### Sur la question des outils et démarche de négociations entre acteurs privés et publics

- Au-delà d'un poste de médiateur tel que pourrait l'être le « manager » de zone commerciale, la nécessité d'un projet partenarial où l'ensemble des parties prenantes se rassemblent, est pointée du doigt.
- La mutualisation des espaces servants est déjà à l'œuvre dans les usages, mais peu dans la formalisation spatiale. Un nouvel enjeu de production d'énergie et d'amélioration du bâti se dessine dans les mutualisations possibles.
- Les outils réglementaires, coercitifs, et financiers doivent être identifiés pour une prise en main de la collectivité dans le renouvellement de la zone commerciale.

# Densifier dans un marché détendu

Fiche mise en œuvre 1

## Typologies de sites

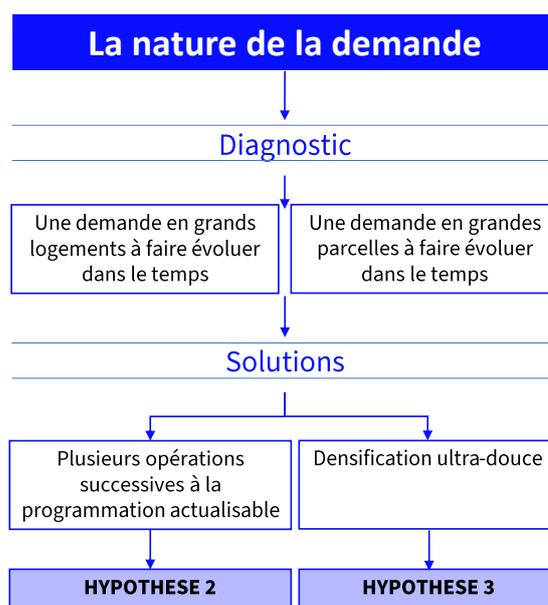
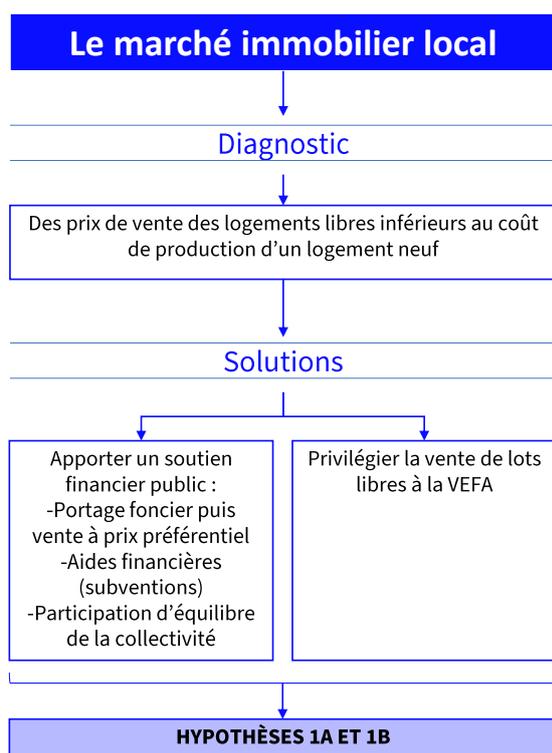
- Terrains disponibles en marché détendu

## Objectifs principaux

- Trouver un équilibre d'opération dans un contexte de marché détendu en centre-ville et au vu des caractéristiques de la demande.
- Sortir des ornières d'une demande concentrée sur la maison individuelle sur un grand terrain, en faible adéquation avec les objectifs de sobriété foncière.
- Infléchir progressivement les logiques de marché actuellement à l'œuvre et fluidifier les parcours résidentiels en proposant des typologies de logements à même de fluidifier les parcours résidentiels mais qui ne font pas l'objet d'une réelle demande aujourd'hui.

## Leviers

- Avoir une approche opérationnelle agile.
  - Ainsi, afin de rendre compatibles les logiques du marché immobilier actuelles et les objectifs de sobriété foncière, il s'agit de mettre progressivement sur le marché des logements plus compacts. Pour ne pas brusquer le marché, deux possibilités complémentaires peuvent être envisagées :
  - considérer le gisement comme une ressource activable et densifiable, à l'initiative de la sphère publique,
  - considérer que le gisement peut être densifié de manière ultra douce, au fur et à mesure des besoins des habitants.
- Dans les deux cas, cette approche progressive permettrait de juguler le nombre de logements produits par phase et d'adapter la programmation au fur et à mesure des besoins.



# Mettre en œuvre une démarche de renaturation active

Fiche mise en œuvre 2

## Typologies de sites

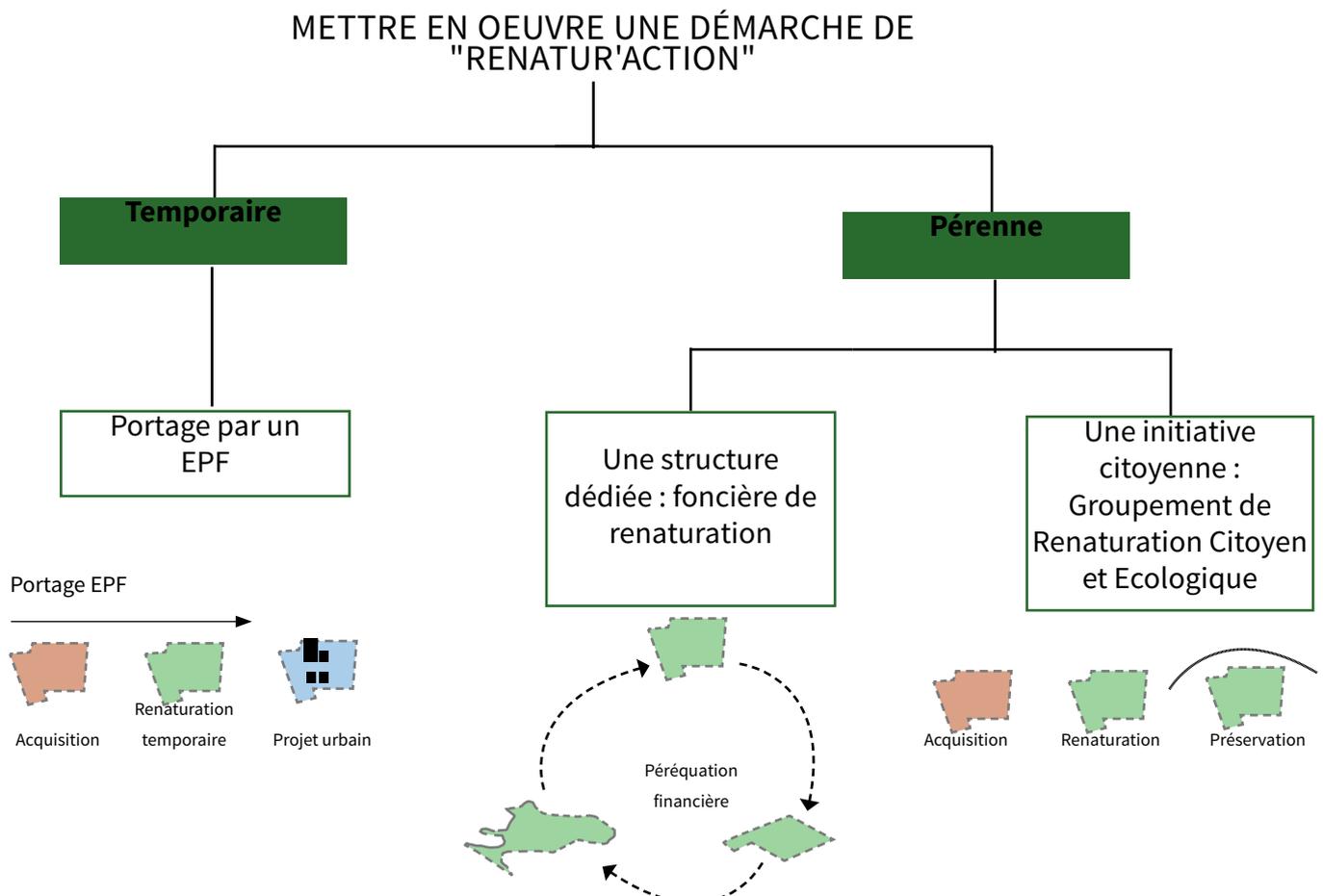
- Sites sans capacité d'auto-entretien
- Sites n'ayant plus vocation à accueillir d'activité humaine
- Sites au fort potentiel de renaturation

## Objectifs principaux

- Explorer le modèle économique de la renaturation
- Dépasser les freins à la mutation et l'auto-entretien du patrimoine dégradé

## Leviers

- Impulser une démarche de renaturation active pour revaloriser le quartier, ses valeurs immobilières, ce qui va in fine inciter davantage de propriétaires à rénover leurs biens.
- 3 possibilités pour porter la démarche de renaturation active :
  - La renaturation temporaire, notamment pendant la durée du portage par un EPF.
  - La création d'une structure dédiée : la foncière de renaturation. Son modèle économique se baserait sur une péréquation financière entre les sites détenus et renaturés.
  - L'initiative citoyenne avec la création de Groupements de Renaturation Citoyens et Ecologiques



# Mettre en œuvre une démarche de densification douce encadrée

Fiche mise en œuvre 3

## Typologies de sites

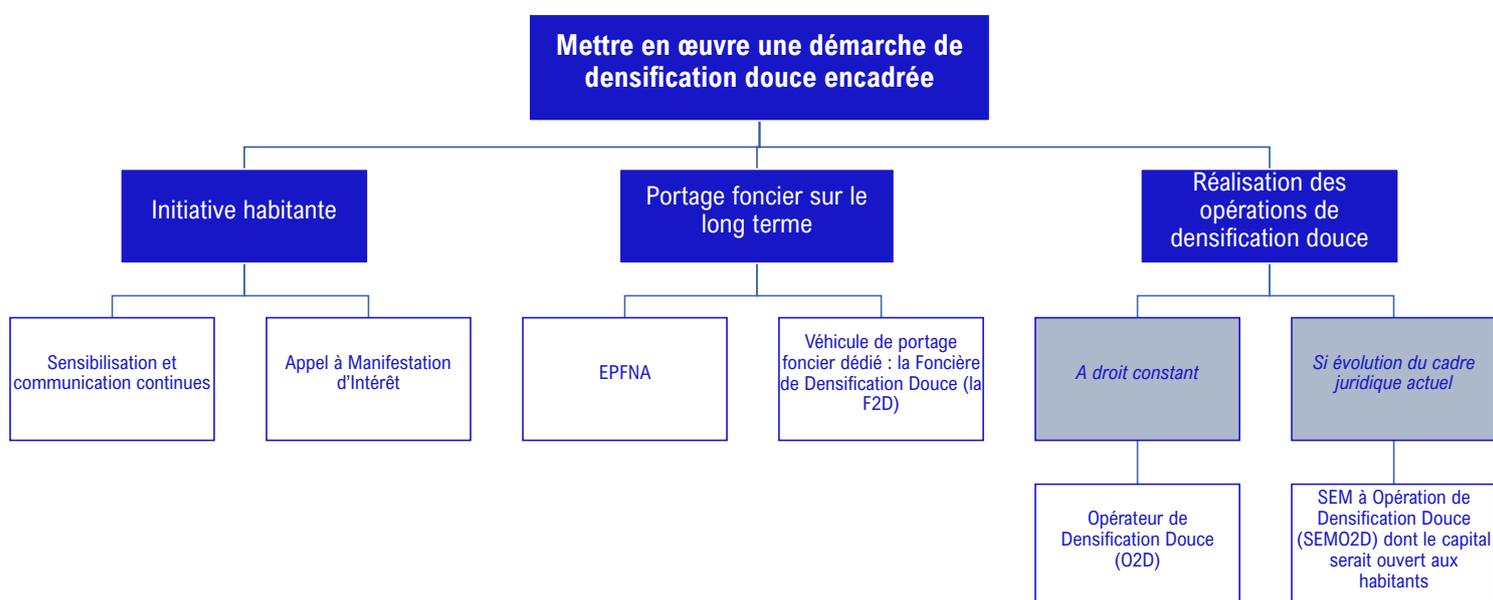
- Tissus d'habitat pavillonnaire où le foncier est peu dense.

## Objectifs principaux

- Inciter et encadrer la densification douce sur l'îlot tout en préservant un cadre de vie qualitatif (coeur d'îlot vert).
- Mettre en place une démarche de densification douce "sous-conditions", en limitant au maximum l'intervention publique.
- Être un démonstrateur d'une démarche alliant réhabilitation et densification douce.

## Leviers

- Partir de l'initiative habitante pour mettre en place une démarche collective de densification douce.
- Travailler les conditions d'acceptabilité de la densification : un AMI pour recruter un groupe d'habitants permet de partir d'une initiative habitante et de co-construire un projet commun via des opérations de «rénovation-amélioration-densification» avec l'assistance d'un opérateur dédié.
- Passer d'une logique de densification douce incitative à l'échelle individuelle à une approche renforcée portée par un opérateur dédié qui contractualise avec les propriétaires et la collectivité.
- Créer un véhicule dédié afin de porter le foncier sur le long terme.
- Créer un opérateur dédié à la densification douce et permettant de réalisation des opérations multisites.



# Requalifier les zones commerciales par une démarche d'urbanisme négocié

Fiche mise en œuvre 4

## Typologies de sites

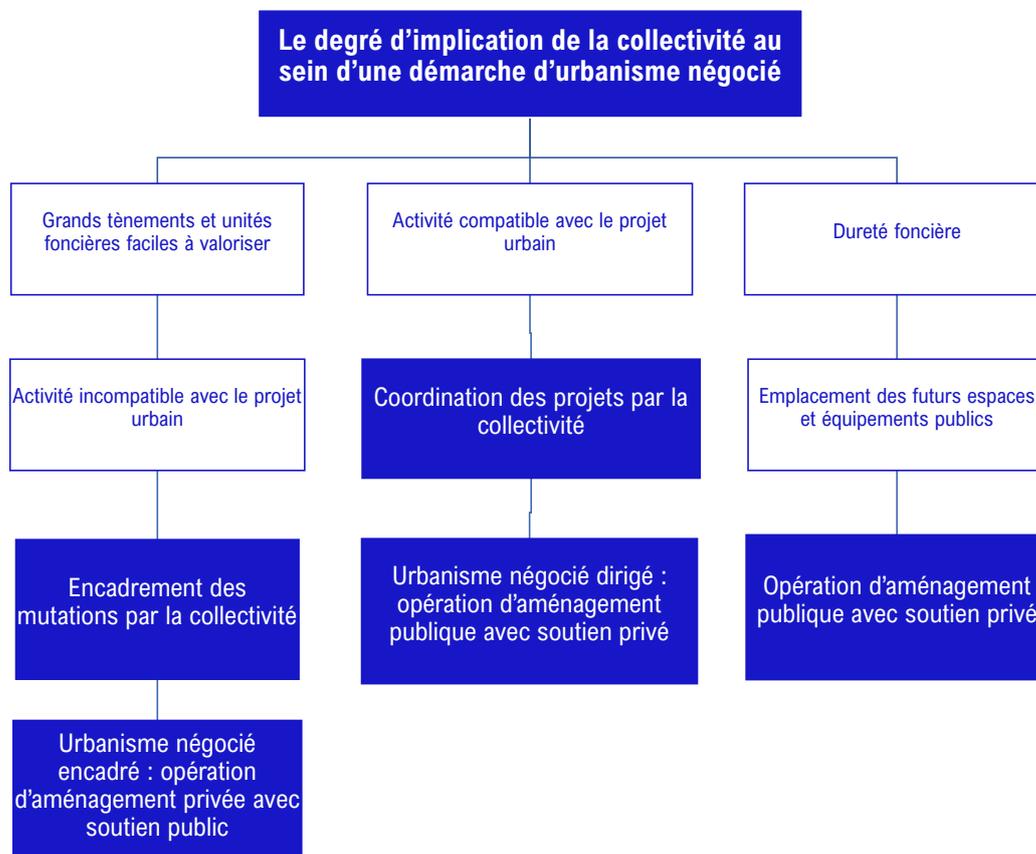
- Zones d'activités, zones commerciales en proie à la déqualification, à la croissance de la vacance.
- Zones d'activités peu denses.

## Objectifs principaux

- Faire projet en dépassant les mutations à la parcelle sur du foncier privé de zones d'activités périurbaines.
- Faire adhérer à un projet de territoire une multitude de propriétaires et d'occupants aux intérêts très différents.

## Leviers

- Amorcer une démarche d'urbanisme négocié avec les propriétaires en identifiant finement les intérêts de chacun.
- Galvaniser les acteurs économiques derrière un projet territorial porté politiquement et permettant de sécuriser les futurs investissements des propriétaires privés.
- Sécuriser au plus tôt les engagements de chacun en contractualisant avec chaque acteur.
- Définir précisément les conditions de la négociation dans une logique de gagnant-gagnant : abondement de la collectivité sur la requalification des espaces publics en échange de la réhabilitation du bâti et inscription des propriétaires dans une démarche de sobriété foncière à l'échelle de la zone commerciale.



# Une gouvernance à adapter aux enjeux de sobriété foncière

Au vu des enjeux écologiques, sociaux, économiques et réglementaires entourant la sobriété foncière, la question de la mise en place d'une gouvernance dédiée se pose. Celle-ci se doit d'être à la fois agile et solidement structurée afin d'être en capacité de rassembler la multiplicité d'acteurs concernés et d'offrir une réponse collective et efficace aux défis de demain.

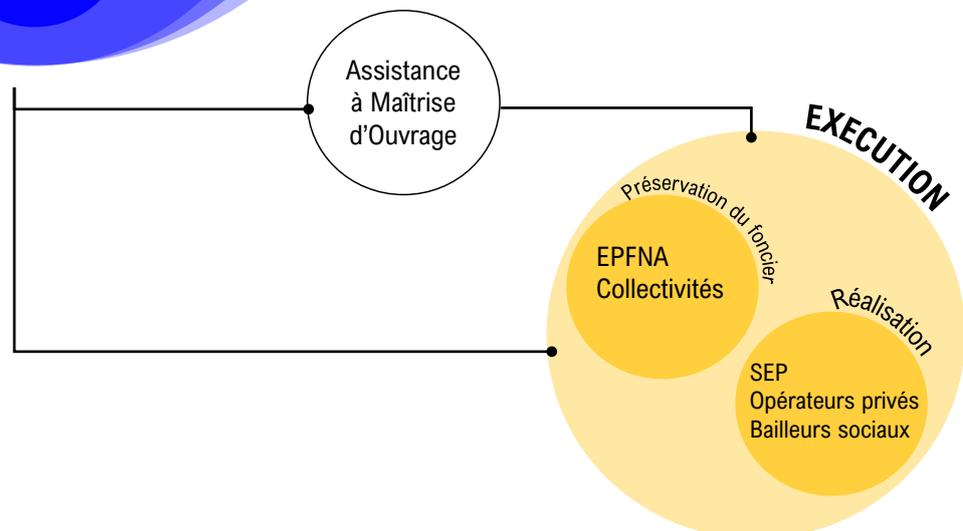
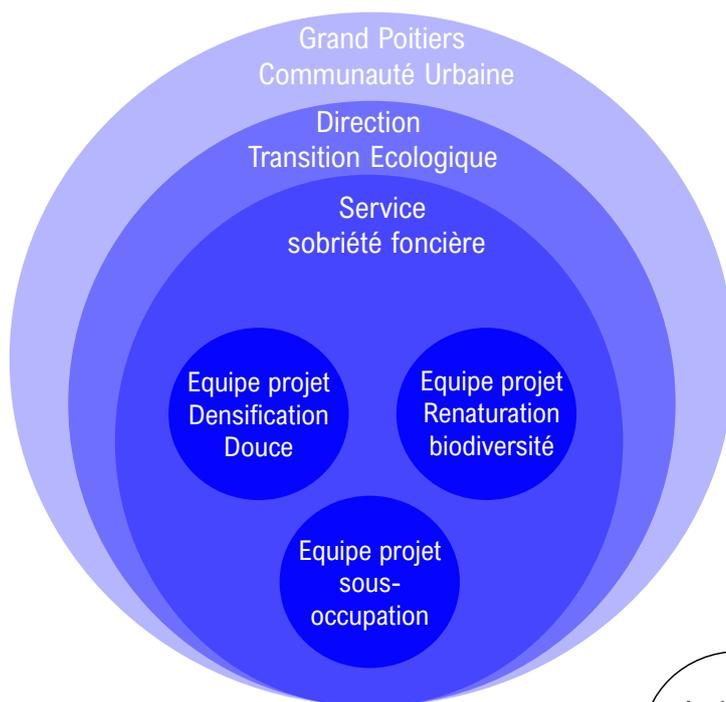
Ce mode de gouvernance reposera sur 2 principes : l'inscription de la sobriété foncière comme un objectif d'intérêt communautaire et la recherche d'une certaine efficacité au vu des objectifs de sobriété foncière accélérés par le principe du ZAN à horizon 2050.

## 1 Une gouvernance dédiée à la sobriété foncière interne à Grand Poitiers Communauté Urbaine

### L'hypothèse d'une gouvernance associative

Cette structure de gouvernance impliquerait :

- Un renforcement des compétences «Habitat» et «Aménagement» de la GPCU par rapport aux compétences des communes membres.
- Le nécessaire recours à des AMO.
- De travailler en mode projet et donc une forte culture de communication interservices.



Aujourd'hui ces principes paraissent difficilement atteignables au vu de plusieurs éléments :

- Une inégale acculturation aux enjeux de la sobriété foncière entre les différents acteurs du territoire.
- Une répartition de certaines compétences éclatées entre Grand Poitiers Communauté Urbaine et les communes membres. En effet, toutes les compétences nécessaires à la mise en place de la sobriété foncière ne sont pas portées par l'échelon intercommunal, à l'instar de la compétence Habitat, répartie entre la CU et les communes.
- Des moyens humains dédiés au sujet de la sobriété foncière limités.

Ainsi, l'objectif sera de renforcer les moyens humains, financiers et la gouvernance dédiés aux enjeux de sobriété foncière d'aménagement du territoire.

2

## Une gouvernance dédiée à la sobriété foncière externe à Grand Poitiers Communauté Urbaine

### L'hypothèse d'une gouvernance organisationnelle

Cette structure de gouvernance :

- Serait dédiée au pilotage stratégique et à l'animation opérationnelle des interventions liées à la sobriété foncière.
- Réaliserait toutes les actions en lien avec la sobriété foncière, autour d'une équipe dédiée.
- Nécessiterait l'évolution des acteurs existants (EPFNA, SEP etc.) ou la création d'une structure juridique spécifique.

Création d'une nouvelle structure dédiée ou évolution d'une ou plusieurs structures existantes (EPFNA, SEP etc.)

