

RENFORCER LES TERRITOIRES : PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT MIEUX ÉQUILIBRÉ

1 Mobiliser le bâti pour intensifier sans construire

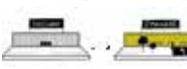
⊙ Réinvestir le bâti vacant



Les logements
vacants



Les bureaux
vacants



Les locaux
d'activité vacants

⊙ Mieux se partager le bâti sous-occupé



Les logements
sous-occupés



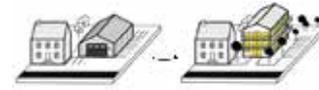
Le patrimoine
public sous-occupé

2 Mobiliser le foncier pour construire sans artificialiser

⊙ Réinvestir le foncier vacant



Les petites dents
creuses en ville



Les petites
friches en ville



Les grandes
friches

⊙ Mieux se partager le foncier sous-occupé



Les tissus
pavillonnaires



Les tissus
mixtes



Les tissus
de logements
collectifs



Les tissus
d'activité

Rééquilibrer le développement territorial

Proposition

- **Réaliser un inventaire territorial local** pour mieux connaître les ressources et les atouts de chaque territoire.

Ils l'ont fait

Révéler et mobiliser les opportunités foncières sur le territoire : L'Atlas du foncier invisible du Grand Poitiers

Lieu

Chasseneuil-du-Poitou (4 732 habitants), Chauvigny (7 105 habitants), Lusignan (2 652 habitants) et Poitiers (87 918 habitants)

Programme

Accompagnement de la communauté urbaine du Grand Poitiers pour l'expérimentation nationale « Territoires pilotes de sobriété foncière »

Maîtrise d'ouvrage

Grand Poitiers Communauté Urbaine | Partenaires locaux de la démarche : Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et Société d'équipement du Poitou (SEP)

Maîtrise d'œuvre

Selva&Maugin architectes (mandataire), GUAM Conseil (développement territorial), URBAN ID (programmation urbaine), tout terrain (médiation urbaine et culturelle)

Coût

NC

Livraison

2023

situation existante

Bâtiment ne permettant pas un découpage en « plateaux » adaptés aux demandes d'aujourd'hui.

Aménagements intérieurs peu adaptés : multitude de bureaux individuels ou trop vastes open-space.

Pas de qualité du cadre de vie, forte prégnance du stationnement.

Des bâtiments de bureaux énergivores.

Accessibilité non conforme aux réglementations actuelles : pas d'ascenseurs, pas de rampes d'accès, etc.

Des situations variées : bâtiments isolés, mal desservis, sans locaux vides.

Reconversion des bureaux en logements, ajout d'espaces extérieurs.

Foisonnement des stationnements entre les logements et les bureaux : permet une désimperméabilisation partielle.

Bâtiments rénovés thermiquement.

Services aux mobilités décarbonées : bornes de recharge rapide, abris vélo sécurisés...

Commerces ou services en rez-de-chaussée pour le quartier.

Les locaux tertiaires sont adaptés aux nouvelles attentes : open space, espaces de détente/sport, salles de réunion, visio-conférence.

L'Atlas du foncier invisible, réalisé pour le Grand Poitiers, est un manuel pédagogique et didactique pour permettre aux élus et acteurs locaux de porter un nouveau regard sur les ressources foncières et bâties dont ils disposent. Les principaux objectifs visés sont :

- ➔ **Cultiver une compréhension commune et partagée de la notion de « sobriété foncière »** pour promouvoir une politique de renouvellement urbain acceptée
- ➔ **Identifier les zones foncières « invisibles »** qui permettent de faire la ville sur la ville, sans étalement urbain, en partant de situations urbaines courantes que les villes petites et moyennes rencontrent
- ➔ **Mettre en lumière la variété des occasions de produire sans nécessairement construire**, densifier sans artificialiser (réhabiliter des friches, rénover et transformer le bâti vacant, intensifier et optimiser l'usage du patrimoine existant, agir sur la sous-occupation...)
- ➔ **Proposer des pistes de projets pour une transformation soutenable de la ville** sans perdre de vue la qualité des espaces urbains
- ➔ **Impliquer les parties prenantes** (élus, techniciens, architectes, EPF, associations et résidents) dans un processus participatif pour étudier les scénarios de renouvellement urbain sur des sites pilotes

Description

L'Atlas du Foncier Invisible a été élaboré dans le cadre de l'initiative « **Territoires Pilotes de Sobriété Foncière** » lancée par le PUCA¹ au niveau national, menée par Grand Poitiers Communauté Urbaine, avec le soutien de l'EPFNA et de la SEP. La démarche vise à définir des **méthodes et outils de sobriété foncière** pour les territoires volontaires.

Ce projet a été réalisé par une équipe d'AMO multidisciplinaire (architecture, urbanisme, programmation, montage d'opérations, médiation culturelle), qui a exploré plusieurs scénarios de sobriété foncière. **Quatre sites pilotes** (Lusignan, Chauvigny, Chasseneuil-du-Poitou et Poitiers) ont été sélectionnés pour expérimenter différentes approches en fonction des contextes urbains typiques des villes de taille moyenne. À Poitiers, des solutions ont été proposées pour **densifier de manière douce les tissus pavillonnaires** sous-utilisés, tandis qu'à Chasseneuil-du-Poitou, l'accent a été mis sur la densification pour **revitaliser une zone d'activité économique**, en envisageant une mixité fonctionnelle avec l'habitat.

¹À l'échelle nationale, la démarche est initiée par le Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations aux Collectivités Territoriales et le Ministère de la Transition Écologique, en s'appuyant sur l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) – Action Coeur de Ville (ACV), la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN) et le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA).

Dans les centres-bourgs de Lusignan et Chauvigny, des études ont été menées pour agir sur la **vacance et la sous-occupation** des logements afin de renforcer leur attractivité, ainsi que pour envisager des opérations de **démolition-renaturation** partielle ou complète des îlots dégradés pour améliorer le cadre de vie (végétation, accès à l'eau).

Fruit de ces expérimentations, **l'Atlas du foncier invisible**, a été conçu par l'agence Selva&Maugin comme un manuel pédagogique et didactique pour **rendre lisibles les situations qui permettent de faire la ville sur la ville, sans consommer de nouveaux espaces agricoles, naturels et forestiers**. **Il recense les opportunités de réinvestissement urbain (dents creuses, espaces vacants, friches, bâtiments sous-utilisés, etc.)**. En plus de localiser ces réserves foncières, les architectes proposent des suggestions d'aménagement et de programmation pour une transformation urbaine durable dans le cadre de l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette », en conciliant les impératifs de transition écologique, de densification et de qualité urbaine.

En savoir plus

L'Atlas du foncier invisible : www.selva-maugin.com/projets/atlas-du-foncier-invisible/