
1^{RE} JOURNÉE DE RENCONTRE DE LA COMMUNAUTÉ ERC

11 OCTOBRE 2023

À POITIERS

Compte-rendu



La communauté régionale ERC est portée par le collectif DREAL / OFB / Région

La communauté régionale des acteurs Éviter-Réduire-Compenser (ERC) s'est réunie pour la première fois le 11 octobre 2023 à Poitiers !

L'occasion pour les membres qui la composent de se rencontrer, d'échanger et de s'inspirer. L'animation de la journée fut conduite par Grand Poitiers. Elle porta sur l'évitement des impacts d'aménagement et la sobriété foncière, avec un partage d'expériences dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi et d'actions opérationnelles (densification douce, recyclage foncier).

Introduction

Aloïs Gaborit, Vice-Président Transition Énergétique et Urbanisme à Grand Poitiers Communauté Urbaine et Conseiller municipal délégué « Patrimoine à énergie positive » à Poitiers, accueille les participants et remercie les services de Grand Poitiers pour l'animation de cette journée d'échange, qui permettra de mettre en lumière les actions de la collectivité sur la sobriété foncière.

Au cours des prochaines années, le territoire de Grand Poitiers doit pouvoir accueillir plus d'habitants, ce qui implique un besoin croissant en logement, et donc de futurs aménagements. Mais il faut aussi prendre en compte la biodiversité : il n'est pas question de construire n'importe où n'importe comment.

*Comment recréer de la mixité entre les espaces à vocation écologique et les espaces résidentiels ou commerciaux ?
Comment reconquérir des espaces ayant perdu leur usage ?*

Pour Grand Poitiers, l'enjeu est d'être plus prospectif et d'intégrer au plus tôt les enjeux liés à la biodiversité, à la fois au travers de la démarche territoire pilote de sobriété foncière, de l'élaboration du PLUi, et des travaux d'aménagement ou de rénovation de la voirie que les communes du territoire peuvent être amenées à réaliser.

Comment recréer de la mixité entre les espaces à vocation écologique et les espaces résidentiels ou commerciaux ?

Comment reconquérir des espaces ayant perdu leur usage ?

©Marie Sellier (ARB NA)



Les participants



	ORGANISME	NOM	PRÉNOM
1	ARB NA	REGNERY	Baptiste
2	ARB NA	LIGNIE	Nicolas
3	ARB NA	SELLIER	Marie
4	BIOTOPE	MEYNARDIE	Guillaume
5	CBNSA (Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique)	BONTEMPS	Florian
6	CERMECO	MARTINIÈRE	David
7	Chambre régionale d'agriculture Nouvelle-Aquitaine	BLONDEAU	Philippe
8	Centre National de la Propriété Foncière	BENEST	Fabienne
9	Communauté de Communes du Bassin de Marennes	BAUDIER	Maureen
10	Département de Charente-Maritime	CHARPENTIER	Pascale
11	Département de la Gironde	BADUEL	Chloé
12	DREAL Nouvelle-Aquitaine	PELLETANGE	Julien
13	DREAL Nouvelle-Aquitaine	ROZAT	Marie
14	EAU-MEGA	SIFFERT	Camille
15	Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine	SILL	Mathilde
16	GIP ATGeRi	BLAZEK	Martin
17	Grand Poitiers Communauté urbaine	GUINARD	Yvonnick
18	Grand Poitiers Communauté urbaine	RODIER	Thomas
19	Grand Poitiers Communauté urbaine	GUILLOT	Frédéric
20	LM Soleil	LAGLEYZE	Eve
21	LPO Poitou-Charentes	DUBOIS	Thierry
22	OXAO	GAILLARD	Mathias
23	Région Nouvelle-Aquitaine	LAVAL	Marine
24	Pôle Marennes Oléron	RULIER	Marianne
26	SAFER Nouvelle-Aquitaine	BORDELAIS	Edouard
27	Sire Conseil	SIRE	Thomas
28	Symbiose Environnement	PERRINET	Michel
29	Symbiose Environnement	REBIBO	Evelyne
30	TerrOïko	BOILEAU	Jules



Frédéric Guillot, Adjoint au Directeur Général Adjoint à la Transition Ecologique de Grand Poitiers en charge des aménagements et du cadre de vie.

Grand Poitiers a fait le choix d'arrêter de s'étendre, mais comment recomposer la ville sur elle-même ? Pour être accompagné dans cette démarche, Grand Poitiers a répondu à l'AMI « Territoire pilote de sobriété foncière » (TPSF) en partenariat avec l'Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et de la Société d'Équipement du Poitou (SEP), et a fait partie des 7 premiers lauréats considérés comme territoires pilotes de la démarche.

LE DISPOSITIF

« **Territoires pilotes de sobriété foncière** » est un outil au service des collectivités bénéficiaires du programme Action cœur de ville (ACV), signataires d'une Opération de revitalisation de territoire (ORT) et souhaitant s'engager dans un processus de développement privilégiant la sobriété foncière à l'étalement urbain.

Il est piloté par la direction nationale du programme ACV au sein de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), avec l'appui du Plan Urbanisme, Construction et Architecture (PUCA) (ministère de l'Écologie et au ministère de la Cohésion des territoires) et de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) (ministère de l'Écologie). Cette démarche innovante, basée sur le volontariat, est très opérationnelle. En effet, les territoires pilotes sélectionnés sont fortement accompagnés en ingénierie afin d'identifier les potentiels fonciers et immobiliers dans le tissu urbain existant et de faciliter leur transformation pour permettre la réalisation de leur projet de développement.

Cette démarche contribue également aux réflexions sur la mise en œuvre opérationnelle de l'**objectif national « Zéro artificialisation nette »**.

Quelles formes urbaines sont les plus adaptées à la prise en compte des continuités écologiques ?

LE CONTEXTE DE GRAND POITIERS

Grand Poitiers est un territoire de plaine comptant un peu moins de 200 000 habitants, avec une ville centre, Poitiers, d'environ 90 000 habitants. Le territoire a connu une croissance de l'emploi un peu plus dynamique que sa croissance démographique jusqu'à la crise de 2007-2012, qui a marqué un ralentissement de la progression démographique et une stabilisation à Poitiers.

Ces années ont été marquées par une prise de conscience de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et l'inscription du territoire dans plusieurs actions, notamment la révision d'un PLU intercommunal à l'échelle de ses 13 communes de l'époque, avec la volonté de ralentir la consommation d'espaces et la mise en place d'un système d'accompagnement des porteurs de projets. Néanmoins, après une décennie de diminution du rythme de consommation des ENAF, on assiste désormais plutôt à une stabilisation (environ 45 ha par an selon l'observatoire de l'artificialisation).

Aujourd'hui, la ville a commencé à se reconstruire sur elle-même. Cette reconstruction se fait au gré de l'offre et de la demande. De plus, la sobriété n'est pas encore de mise : on construit encore un peu partout, ce qui accentue les problèmes en termes de mobilité, de biodiversité, de gestion des réseaux (eaux pluviales notamment).

L'Atlas de la biodiversité communautaire (ABC) réalisé par Grand Poitiers, Vienne Nature, la Fédération de pêche, et les 2 CPIE permet de collecter des données environnementales importantes à prendre en compte dans les réflexions sur la sobriété foncière et dans les scénarii envisagés, ainsi que de sensibiliser les élus aux enjeux de préservation et aux possibilités de prises en compte du vivant dans l'aménagement et la gestion du territoire.

Le territoire a besoin de pouvoir accueillir davantage d'habitants. La stratégie urbaine doit être pensée dans l'espace et dans le temps. Elle doit répondre aux attentes de la population, tout en étant connectée à la réalité économique. Ainsi :

- Il y a toujours une demande sociale forte autour du modèle de maison individuelle, avec une parcelle assez grande et des accès aux services de proximité, ainsi qu'au réseau de transport ;
- Les familles / ménages sont peu enclins à s'installer à Chauvigny ou Lusignan pour vivre en appartement ;
- Les besoins ne sont pas les mêmes en fonction des âges de la vie ;
- 1200 logements ont un permis de construire valide, mais les travaux ne sont pas démarrés car le marché s'est pour partie retourné notamment sur la question de la promotion immobilière et n'offre plus les mêmes débouchés en matière de commercialisation.

Il est important de prendre en compte ces réalités pour orienter au mieux les scénarii de densification. Les zones à bâtir devront être orientées vers différents segments de marché en fonction de leur localisation géographique.

Le projet de Grand Poitiers s'est construit autour des points suivants :

1 S'engager dans le dispositif sans programme ni secteur prédéfini

Une première phase a permis de sélectionner les sites démonstrateurs.

2 S'entourer de partenaires privilégiés

Grand Poitiers a associé l'Établissement Public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et la Société d'équipement du Poitou (La SEP) pour développer le projet.

3 Faire de la médiation et de la concertation : impliquer les habitants pour définir avec eux l'urbanisme désirable.

Grand Poitiers a impulsé une démarche participative en organisant des réunions publiques, conférences plateau radio, ateliers débats, visites de sites et ateliers jeux sérieux pour associer les habitants aux différentes phases du projet. Une « assemblée participante » a permis de mettre autour de la table plusieurs parties prenantes de la sobriété foncière pour croiser les regards et les enjeux.

Parmi les 7 lauréats de TPSF, ce dernier point est une des particularités de la démarche de Grand Poitiers.

DE L'INVENTAIRE DU GISEMENT FONCIER À L'ATLAS DU FONCIER INVISIBLE

Réalisé par l'EPFNA pour le compte de Grand Poitiers, l'atlas du foncier invisible est un manuel pour déchiffrer les situations qui permettent de faire « la ville sur la ville » sans consommer de nouveaux sols agricoles, forestiers ou naturels, en transformant, en réinvestissant et en optimisant le bâti déjà construit et le sol déjà artificialisé.

Il propose une grille de lecture à partir de situations urbaines courantes que nombre de villes petites et moyennes, bourgs, villages, rencontrent.

DÉMARCHE

• **Repérage et édition de friches** (un inventaire de 2021, réalisé au niveau du SCOT, a permis de révéler 30 sites sur le territoire de Grand Poitiers)

• **Répertoire, analyser**

La première phase a permis de croiser le foncier disponible (friches, espaces potentiellement constructibles) et le foncier invisible (bâti et espaces vacants ou sous-occupés) pour choisir les 4 sites « démonstrateurs » retenus et leurs enjeux respectifs.

• **Trier, sélectionner, définir** le choix des critères de démonstration :

- Intensifier les usages
- Transformer le bâti
- Densifier
- Recycler
- Renaturer

• **Choix des candidats démonstrateurs**

• **Étude de faisabilité**

• **Ateliers participatifs**

• **Stabilisation des scénarii**

• **Études pré-opérationnelles**

PISTES RETENUES PAR L'ATLAS DU FONCIER INVISIBLE

• **Mobiliser le bâti pour intensifier sans construire** le choix des critères de démonstration :

- Réinvestir le bâti vacant
- Mieux se partager le bâti sous-occupé

• **Mobiliser le foncier**

- Réinvestir le foncier vacant
- Mieux se partager le foncier sous occupé

LES FICHES-SITUATION

Elles permettent de répondre à 3 questions pour déterminer les conditions de mobilisation du « foncier invisible » :

• *Comment accompagner la transition écologique ?*

• *Quelle programmation pour un effet levier sur le territoire ?*

• *Comment apporter du « mieux » pour le quartier ?*

3 MESSAGES-CLÉS DE L'ATLAS

1 **La sous-occupation : un gisement de foncier invisible**

2 **La sobriété foncière est indissociable d'une stratégie urbaine**

3 **Passer d'opérations d'un seul tenant à une logique d'opérations multi-sites**



LES 4 SITES DÉMONSTRATEURS SÉLECTIONNÉS

1 CHAUVIGNY : ÎLOTS DÉGRADÉS EN BORD DE VIENNE

- Curetage, arasement d'espaces bâtis & renaturation en bord de rivière
- Créer des logements sans construire (vacance)
- Rénovation thermique

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



2 LUSIGNAN : FRICHE EN CENTRE-VILLE

- Mobilisation d'un vide urbain pour fluidifier le parcours résidentiel
- Recycler une friche en centre-ville
- Renaturer

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



3 CHASSENEUIL-DU-POITOU : MUTATION DU TISSU COMMERCIAL

- Requalification d'espaces commerciaux pour partie occupés et pour partie vacants afin de désimperméabiliser et donner de nouveaux usages aux lieux
- Densification dans un tissu d'activités

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



4 POITIERS PONT NEUF : L'ÎLOT DU PARC À FOURRAGES

- Densification douce en tissu pavillonnaire de faubourg et maintien des îlots de jardins
- Rénovation thermique

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



Voir les diaporamas mis en ligne pour plus d'informations sur chacun des 4 sites, et les cartographies s'y rapportant

Quelques photos



Matinée en salle, échanges et présentations des actions - Après-midi sur le terrain ©Marie Sellier (ARB NA)





L'ÎLOT DU PARC À FOURRAGES

Contexte

- 2600 habitants – 1400 logements
- Un îlot situé à proximité du centre-ville de Poitiers dans un secteur majoritairement pavillonnaire
- Proche d'établissement d'enseignement primaire et secondaire
- Densités faibles des îlots concernés : 13 logts/ha (versus 20 à 30 logts/ha autour)
- Environ 100 maisons
- Des habitants soucieux du devenir de leur quartier
- Forte pression immobilière
- Parcelles en lanière (= tout en longueur) : 800 m² à 2 700m²
- Cœurs d'îlot très généreux
- Typologies peu variées (T4 ou T5) souvent construites en retrait et sur soubassement
- Densification spontanée qui grignote la pleine terre et le patrimoine végétal des cœurs d'îlots.

Objectifs

- Agir sur la sous-occupation du foncier par une densification douce incitée et maîtrisée qui préserve le mieux possible le cadre de vie existant.
- 80 nouveaux logements sur les franges de l'îlot
- Cœur vert préservé au maximum
- Typologies diversifiées : T1/T2, T3, T4/T5
- Entre 120 et 200 habitants supplémentaires (40% liés à la rotation de logements sous-occupés)
- Poches de stationnement mutualisées entre voisins
- Une nouvelle liaison en faveur des modes actifs pour désenclaver.
- Désenclaver les maisons du centre et améliorer la « marchabilité » du quartier.

De nombreuses maisons construites dans les années 60/70 font désormais office de passoires thermiques. La démarche expérimentée ici consistera à associer rénovation de l'existant & construction :

- Différentes hypothèses se présenteront aux propriétaires : tout vendre, vendre la partie du terrain à bâtir, vendre l'ancien bâtiment pour acheter le neuf...
- Les propriétaires seront accompagnés sur les dossiers de rénovation.

Rénover son logement peut apparaître compliqué pour les propriétaires, notamment pour les plus âgés. Une maison-témoin permettrait de montrer l'exemple et de donner envie, avec des matériaux bio-sourcés qui présenteraient différentes options d'isolation, avec en parallèle les éléments financiers.

Les cœurs « vert » de l'îlot seront épargnés de toute construction, à la fois dans une optique de préservation de la biodiversité et pour que les habitants puissent conserver un cadre de vie agréable. Cela implique également la non-possibilité d'aménager des annexes conséquentes (piscines, grandes terrasses ou constructions conséquentes). Les clôtures seront rendues perméables pour les petits-mammifères. De plus, les façades côté rue pourront être végétalisées.

La biodiversité sera également prise en compte dans les projets de rénovation (lézards, nidification, etc.). La LPO et Vienne Nature accompagnent déjà la collectivité sur ce point, et en particulier pour la rédaction des cahiers des charges à destination des aménageurs et la déclinaison de la Charte pour un Urbanisme Résilient adoptée par la Ville de Poitiers.

LE PARC DES DUNES

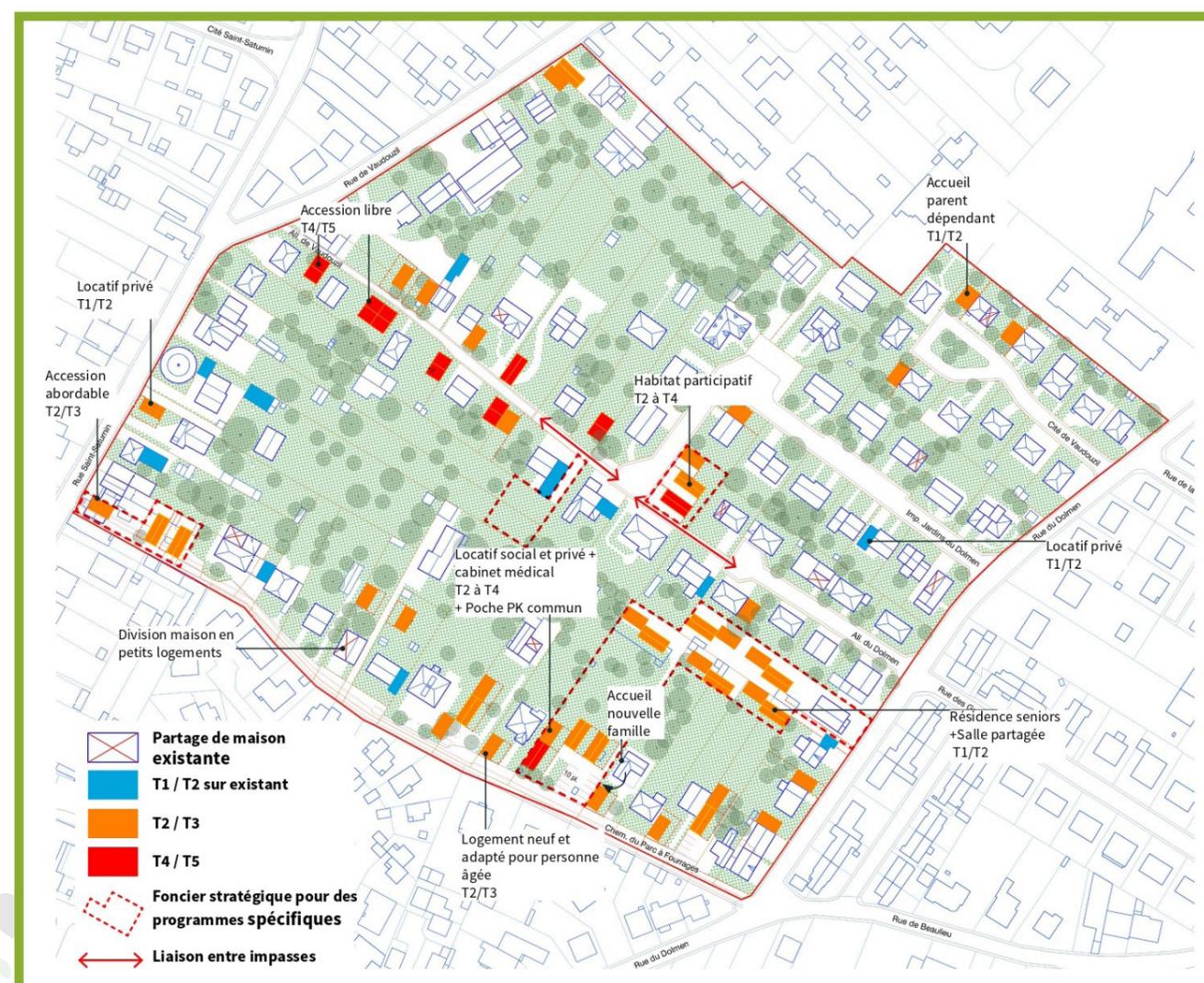
Situé à proximité de l'îlot du parc à Fourrages, le parc des Dunes est un ancien terrain de football qui appartenait à la base militaire située à proximité immédiate (9ème brigade d'infanterie de Marine). Les parcelles ont récemment été rachetées par Grand Poitiers en vue d'assurer la protection d'un poumon vert à disposition des habitants.

Un collectif citoyen a vu le jour et a progressivement monter un projet de jardin-forêt, en collaboration avec Grand Poitiers. Un premier chantier participatif, organisé par la collectivité le 26 novembre 2022, a permis la plantation de plusieurs centaines de plants issus d'essences locales (aubépine, viorne, troène, chêne vert, ...), incluant un « îlot comestible ». Une plantation de haies sur 3 rangs a également été réalisée par les élèves de l'école primaire Coligny Cornet.

Quelques photos des chantiers participatifs conduits à l'automne 2022 en lieu et place d'un ancien terrain de football. © Baptiste Regnery (ARB NA)



Les actions du collectif citoyen se poursuivent. Par exemple, au mois de septembre 2023, le collectif a conduit des chantiers d'aménagement des allées intérieures de l'îlot comestible, de paillage à l'aide de broyat et d'installation de ganivelles. En 2024, la ville de Poitiers va également financer, par le biais des budgets participatifs, un projet de réfection de la toiture des anciens vestiaires et l'installation de récupérateurs d'eau.





L'Agence Régionale de la Biodiversité Nouvelle-Aquitaine a pour ambition de permettre à chacun de s'impliquer et d'agir dans la préservation et la reconquête de la biodiversité.

Ses missions sont d'intérêt général et s'inscrivent dans une démarche pluridisciplinaire et globale (santé des écosystèmes et santé humaine, économie, cohésion sociale et développement territorial).

VALORISER LA CONNAISSANCE

Mobiliser et animer un réseau pluridisciplinaire d'experts pour diffuser auprès d'un large public, via un observatoire, des données et des informations structurées. Son périmètre d'étude couvre des sujets variés comme les écosystèmes, la ressource en eau, les espèces exotiques envahissantes, les impacts du changement climatique...

Mise à disposition de la connaissance : développement de systèmes d'information, rapports, articles, cartes, chiffres clés, indicateurs...

ACCOMPAGNER LES POLITIQUES PUBLIQUES

Aider à l'élaboration, la mise en œuvre, le suivi et le rapportage des politiques régionales.

Soutien technique : appui à la construction, à la rédaction et à l'animation des stratégies régionales (Biodiversité, Eau, Espèces exotiques envahissantes...), traitement et analyse de sujets émergents, assistance et conseils aux acteurs publics du territoire...

SOUTENIR LES PORTEURS DE PROJETS

Aider les acteurs dans la prise en compte des enjeux écologiques dans leurs projets, pour encourager le lancement d'initiatives et la mise en œuvre d'actions concrètes.

Appui en ingénierie : proposition d'outils et de services aux entreprises, associations, citoyens (annuaire des acteurs, recueil d'initiatives, outils d'alerte sur les enjeux, déploiements des dispositifs publics, conseils...).

SENSIBILISER LES PUBLICS

Mobiliser des acteurs divers pour croiser les regards et favoriser l'émergence de réflexions et de projets communs. Partager des informations et des actualités via les médias pertinents.

Animation et communication : événements et travaux collectifs (assises, rencontres locales, groupes de travail thématiques...), relai de dossiers thématiques, de différentes initiatives régionales et nationales...

Pour aller plus loin

- La démarche [territoires pilotes de la sobriété foncière](#)
- Grand Poitiers, [pilote de la sobriété foncière](#)
- [L'Atlas du foncier invisible](#) de Grand Poitiers et la synthèse finale
- [L'Atlas de la Biodiversité Communale](#) de Grand Poitiers
- Le guide [Rénover et densifier les quartiers d'habitat pavillonnaire](#) de profeel
- Guide méthodologique de l'ADEME : [Évaluer le foncier des friches industrielles, un enjeu stratégique pour les collectivités](#)

AGENCE RÉGIONALE DE LA BIODIVERSITÉ NOUVELLE-AQUITAINE

SITE DE POITIERS

Antarès - Téléport 4 - BP 50163
86962 FUTUROSCOPE CHASSENEUIL Cedex
05 49 49 61 00

SITE DE BORDEAUX

Espace DARWIN
87 quai de Queyries
33100 BORDEAUX
09 80 91 06 46

contact@arb-na.fr

CRÉDIT PHOTO COUVERTURE :

Marie Sellier (ARB NA)

CRÉATION GRAPHIQUE : ARB NA

RÉALISATION : ARB NA - Décembre 2023