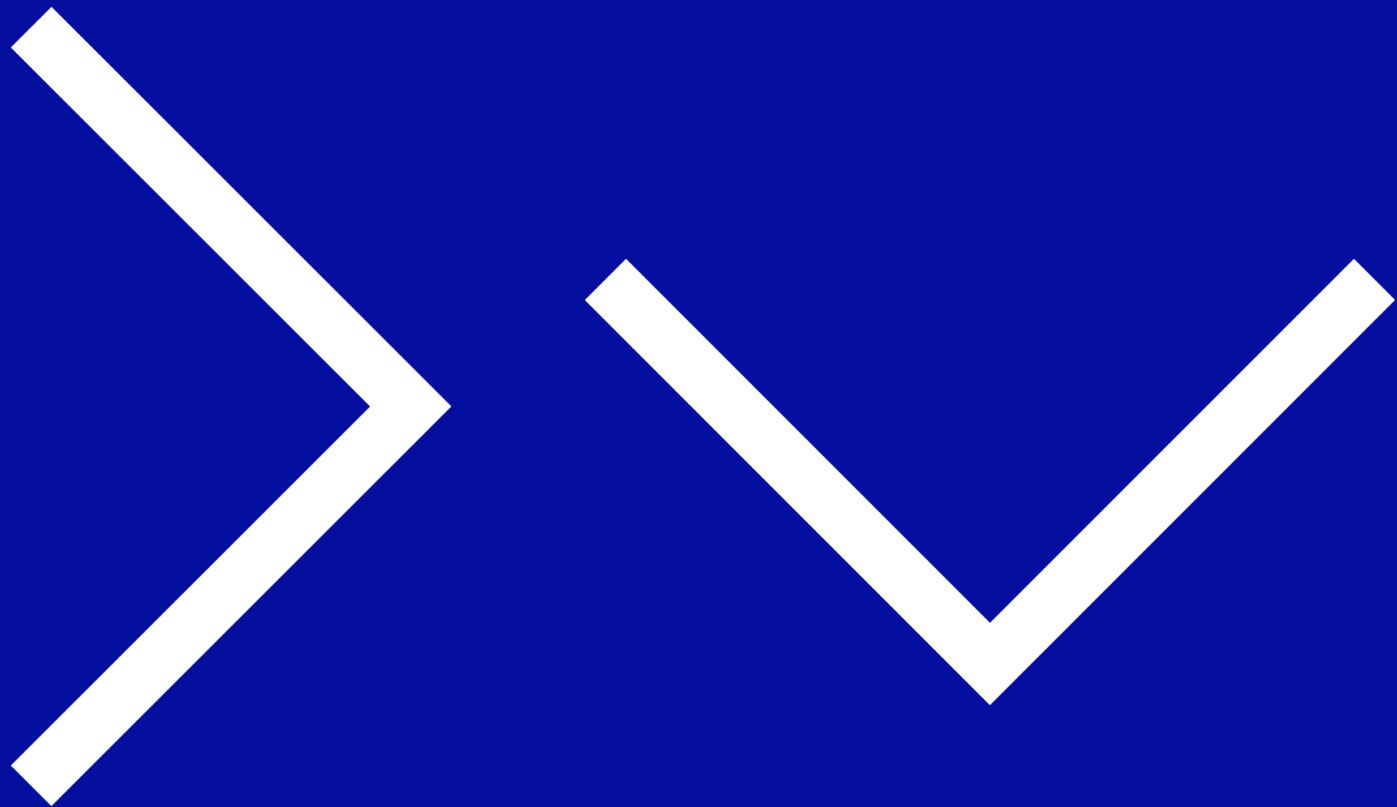


addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire



Favoriser le recyclage du foncier
Comment travailler ensemble ?

sobriété foncière et recyclage foncier

Pourquoi on en parle ?



- Endiguer l'effondrement de la biodiversité
- Préserver les fonctions irremplaçables des sols
- ✓ régulation des eaux pluviales, à travers l'infiltration et le stockage
- ✓ stockage de carbone et limitation des rejets de GES
- ✓ Lutte contre les îlots de chaleur au sein des espaces urbains
- ✓ support de production agricole et végétale

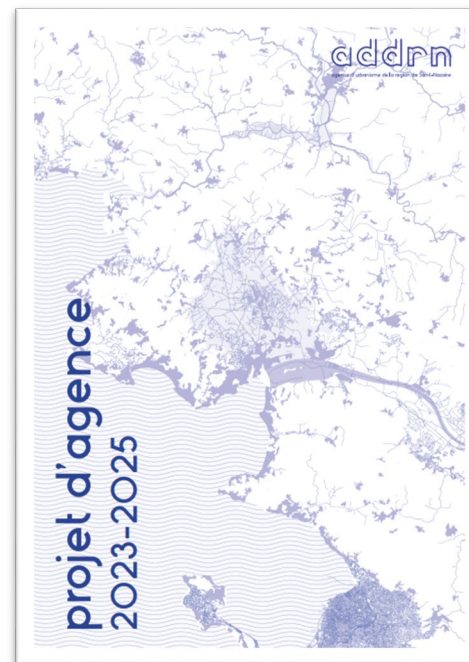


- Répondre aux besoins de la population actuelle future y compris le besoin de préserver des espaces naturels et agricoles.
- Offrir la proximité aux équipements
- Préserver voire améliorer la qualité urbaine

favoriser le recyclage du foncier : un sujet transverse



- Nous travaillons dans chacune de nos dimensions, à nourrir cette démarche qui fait l'objet d'un des 5 défis de notre projet d'agence.
- Présentation de 4 types d'interventions :
 - Identification, caractérisation de gisements fonciers et aide à l'élaboration d'une stratégie foncière (ex pour Sud Estuaire et SN aggro)
 - Elaboration et aide à la mise en œuvre d'une stratégie de développement urbain (Ex pour Savenay)
 - Anticiper les mutations de zones d'activités commerciales (ex de Grand Large à Trignac)
 - Orienter et encadrer l'intensification : étude urbaine de l'intensification du Bd de Brière à Herbignac





Identifier et caractériser les gisements fonciers
pour aider à élaborer une stratégie foncière

mission en 3 phases – Sud Estuaire et SNA



▪ Phase 1 : identification de gisements fonciers

Objectif : utilisable pour les justifications des documents d'urbanisme ou première phase d'analyse vers une stratégie foncière

Méthode : Identifier les parcelles nus + de 200 m² sans contraintes réglementaires d'inconstructibilité (prescription PLUi) et environnementales, situés dans les enveloppes urbaines (ajout RU quand identifié)

▪ Phase 2 : caractérisation des fonciers

Objectif : identifier à l'échelle de la collectivité, la pertinence de la mutation des fonciers ainsi que leur faisabilité à muter pour disposer d'une hiérarchisation lisible à l'échelle d'un territoire, de données à l'échelle de la parcelle et poser les bases d'une stratégie foncière

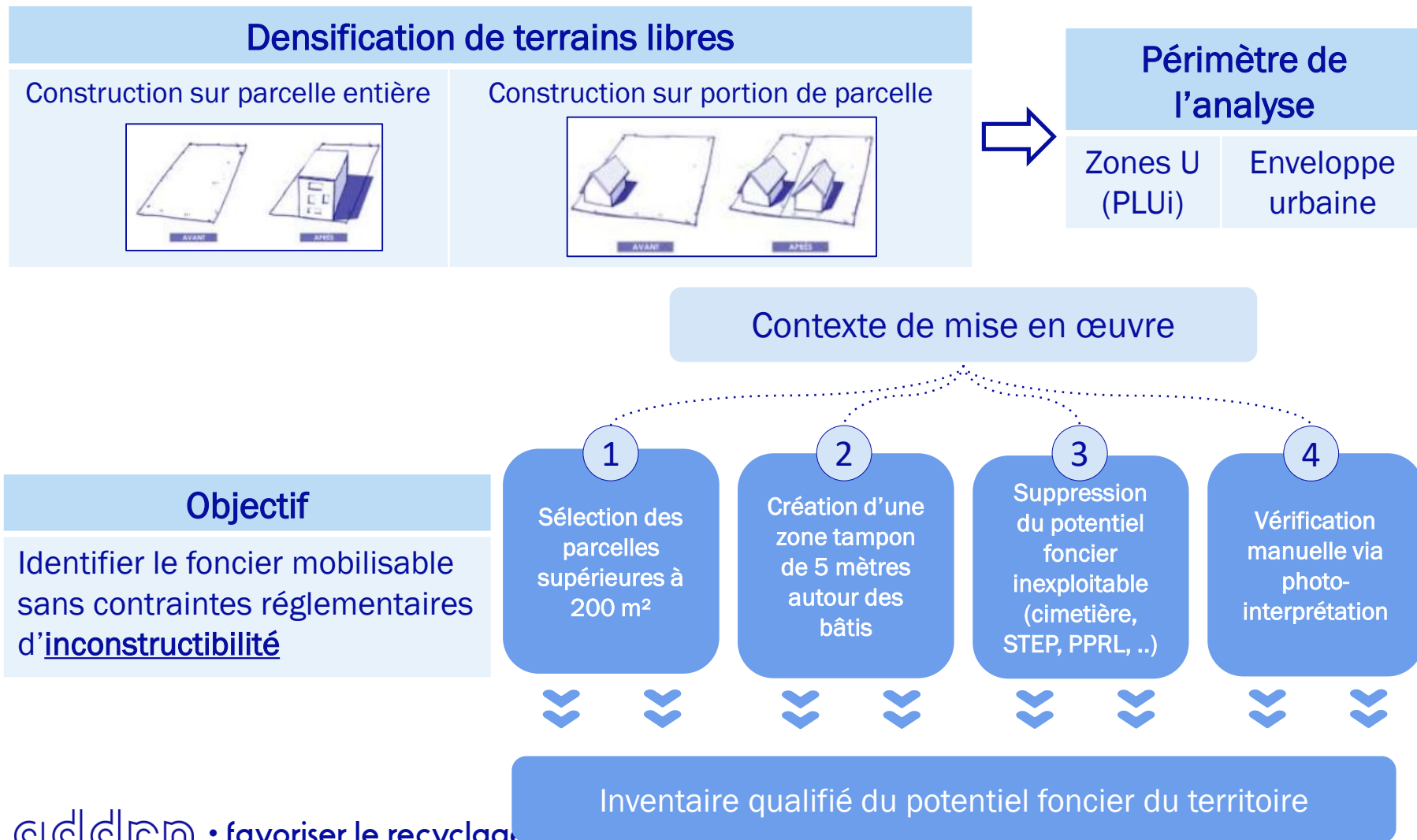
Méthode : partage de critères sur les fonciers issus de phase 1 + regard terrain + regard fonciers publics

▪ Phase 3 : définition d'une stratégie foncière

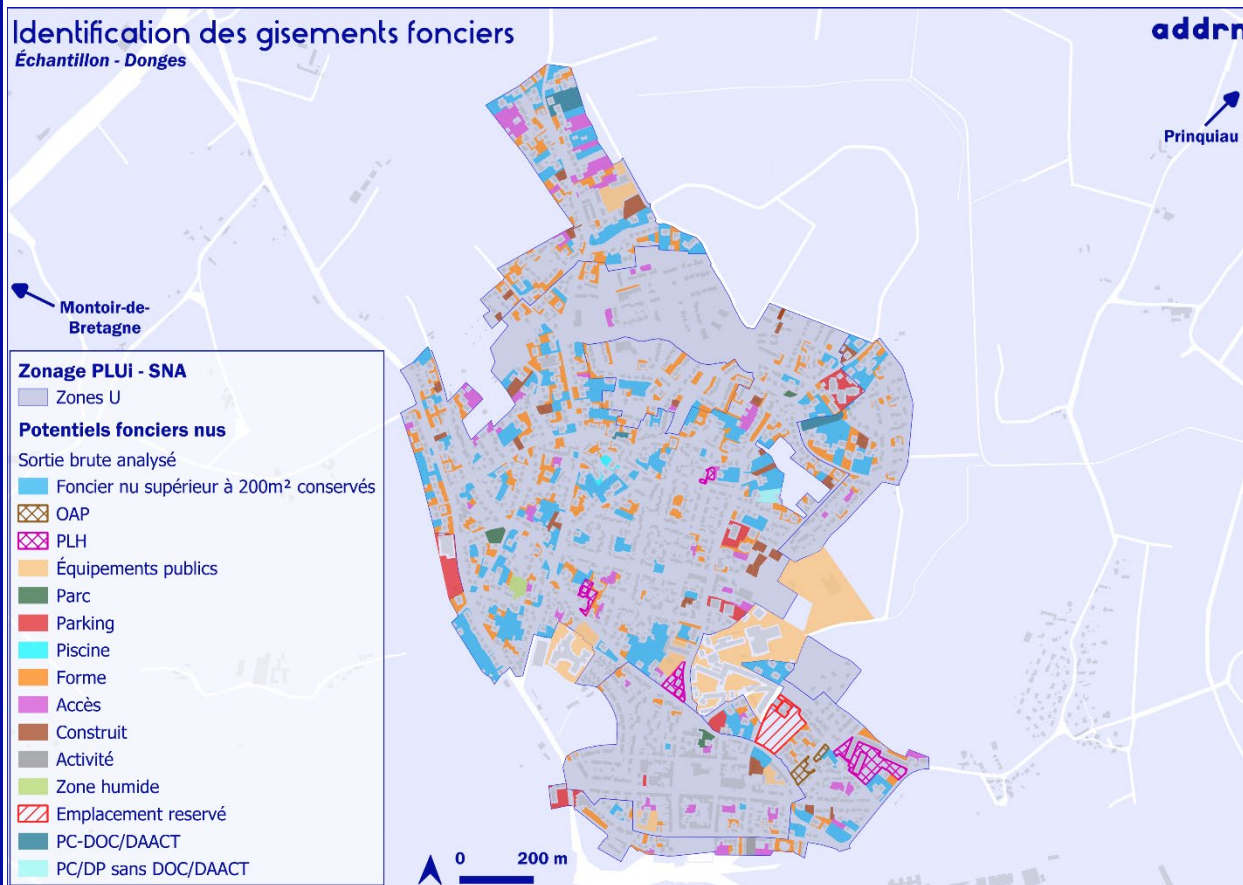
Objectif : aider les collectivités à identifier les priorités et les actions à mener (études à mener, veille foncière et / ou sursis à statuer à mettre en place, document d'urbanisme à revoir selon les objectifs stratégiques)

Méthode : sur la base du document opportunité de la phase 2, regard addrn pour mise en avant de secteurs à enjeux, puis échange EPF pour regard métier et commune pour connaissance fine > élaboration de la stratégie

Phase I – Identifier le potentiel foncier



Phase I – Identifier le potentiel foncier



Nombre de fonciers nus en sortie brute de phase I :

1 187 entités

Potentiels fonciers nus (1 187 entités)

Fonciers nus conservés (295 entités)

Zones UHa (134 entités)

OAP (2 entités)

PLH (5 entités)

Équipements publics (17 entités)

Parc (3 entités)

Parking (8 entités)

Piscine (8 entités)

Forme (535 entités)

Accès (92 entités)

Construit (71 entités)

Activité (3 entités)

Zone Humide (4 entités)

Emplacement réservé (1 entité)

Loi Barnier (1 entité)

PC-DOC/DAACT (7 entités)

PC/DP sans DOC/DAACT (1 entité)

Expertiser les résultats brute par territoire (analyse par photo-
interprétation)

Phase II – caractériser le potentiel foncier

Critères d'opportunité : (pondérés)

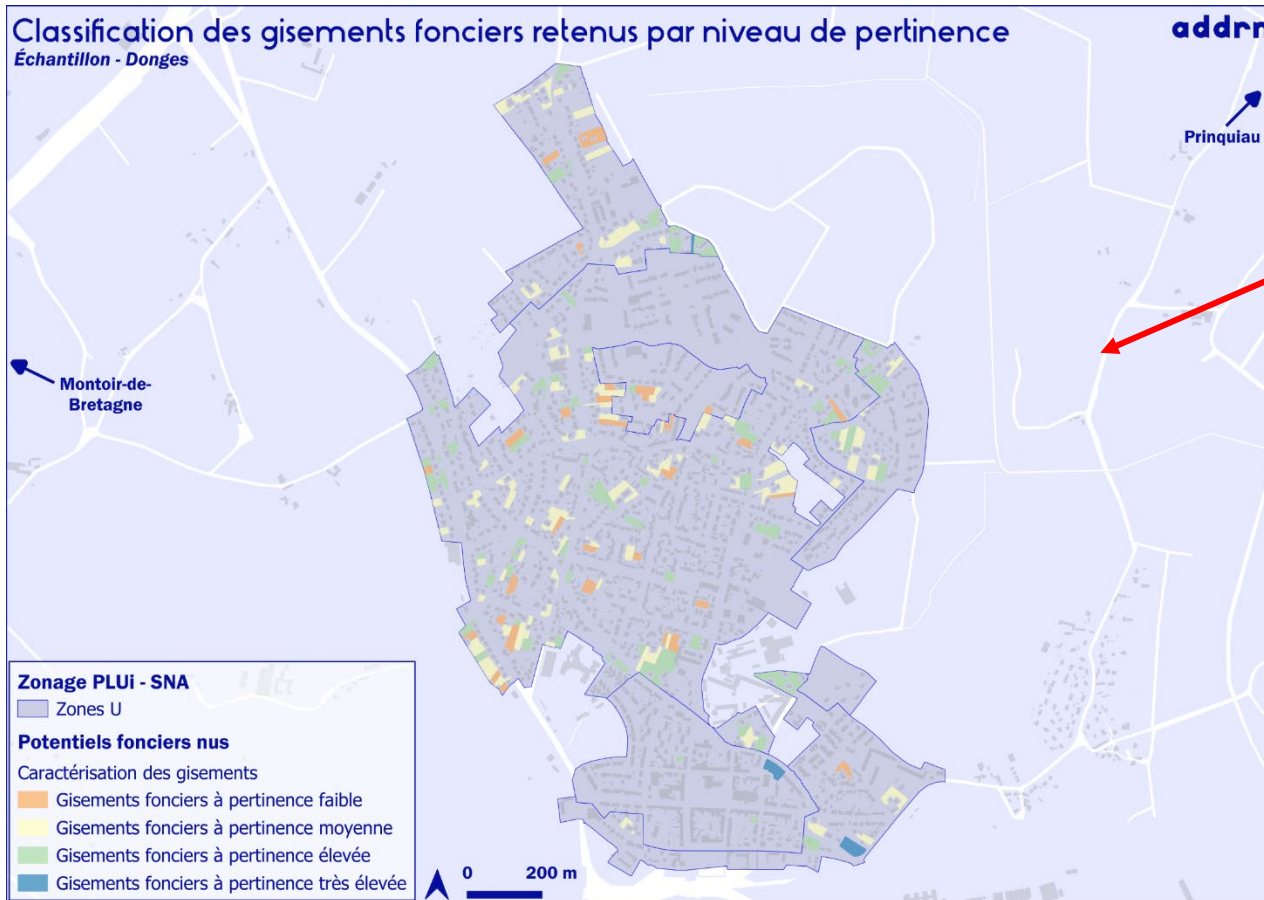
- Proximité des commerces et services
- Proximité aux TC
- Aléas et risques (malus)
- Impact environnemental dont artificialisation (malus)

Critères de faisabilité : (pondérés)

- Nombre de propriétaires
- Types de propriétaires
- Date de mutation
- Géométrie de la parcelle

=> Le critère d'opportunité est prépondérant à regarder pour déterminer l'intérêt à agir

Phase II – caractériser le potentiel foncier



Nombre de fonciers nus conservés en phase II :

295 entités

Potentiels fonciers nus conservés
(295 entités)

Fonciers nus conservés (295 entités)

Objectif : Caractériser les gisements identifiés dans la phase 1 au regard d'une série d'indicateurs permettant **d'identifier sa pertinence et sa capacité** à muter par rapport aux attentes de la collectivité.

Aide à l'identification des fonciers sur lesquels agir prioritairement (ex. de Donges)

Identification des gisements fonciers

1187 entités

Caractérisation des gisements fonciers

295 entités

Fonciers dont la mutation est moyennement favorable à très favorable
255 entités (env. 25ha)

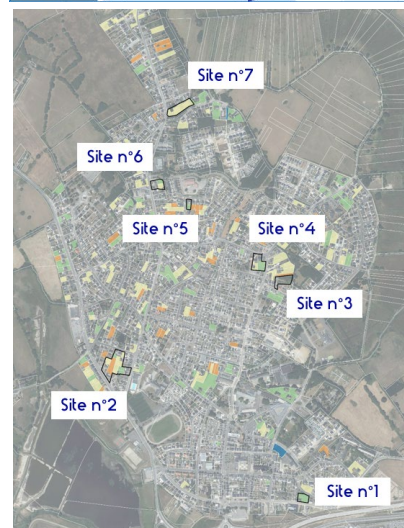
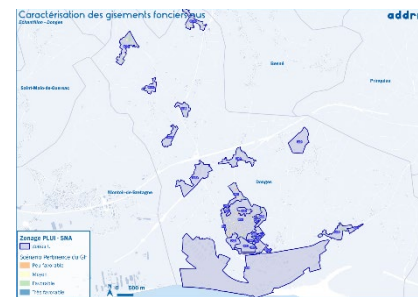
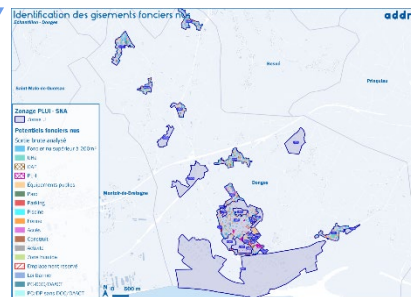
Fonciers dont la mutation est favorable à très favorable
117 entités (env. 15 ha)

Fonciers dont la mutation est très favorable
3 entités (env. 0,5 ha)

stratégie foncière

Après échange avec la collectivité
Priorités d'actions foncières

7 entités



1. Rue Louis Pasteur / Jean Jaurès



CI cadastrals :
Superficie brute : 1500 m²
Parcelle privée

Remarques :
Le propriétaire n'étant pas disposé à vendre
un investissement doit être envisagé pour faciliter
l'accès préférentiel à la gare

Proposition d'action à mener :
➤ Prise de contact ?
➤ Visite terrain

Moyen long terme

Phase II - Caractérisation des gisements fonciers (ex. Donges)

Analyse chiffrée des résultats

- Identifier les principaux réservoirs de densification au regard du potentiel foncier disponible sur le territoire

DONGES		divisions foncières			dents creuses			TOTAL
Zonages	Densité moyenne de la zone	Surface de gisements (en ha)	Nombre de gisements	Nombre de logements théorique	Surface de gisements (en ha)	Nombre de gisements	Nombre de logements théorique	Nombre total de logements théorique
UA	32	0,05	2	2	0,2	1	5	7
UB	14	14,5	179	240	0,5	6	8	248
UH	7	12,0	101	116	1,2	6	9	125
TOTAL		26,5	282	358	2	13	22	380

Phase III – Plan d'action d'une stratégie foncière

Sur les fonciers d'action prioritaire



Études

Réalisation d'études faune flore, zone humide, urbaine
Pour préciser le potentiel réel en cas de doute

Gel foncier

Instaurer un sursis à statuer sur les demandes de PC

Cadrage réglementaire - OAP

Création et modifications d'une OAP pour définir une structure urbaine qualitative, protections de boisement ou batis, emplacements réservés

Veille foncière

Positionnement sur les DIA voire prise de contact (via EPF?)



Avoir une stratégie de développement :
l'exemple de Savenay

Le contexte



Savenay, un territoire attractif au cœur du pôle Nantes-Saint Nazaire

Chiffres clefs

- Env. 9 000 habitants en 2019
- La population a doublé en 50 ans
- 1/3 des nouveaux arrivants de la CCES s'installent à Savenay

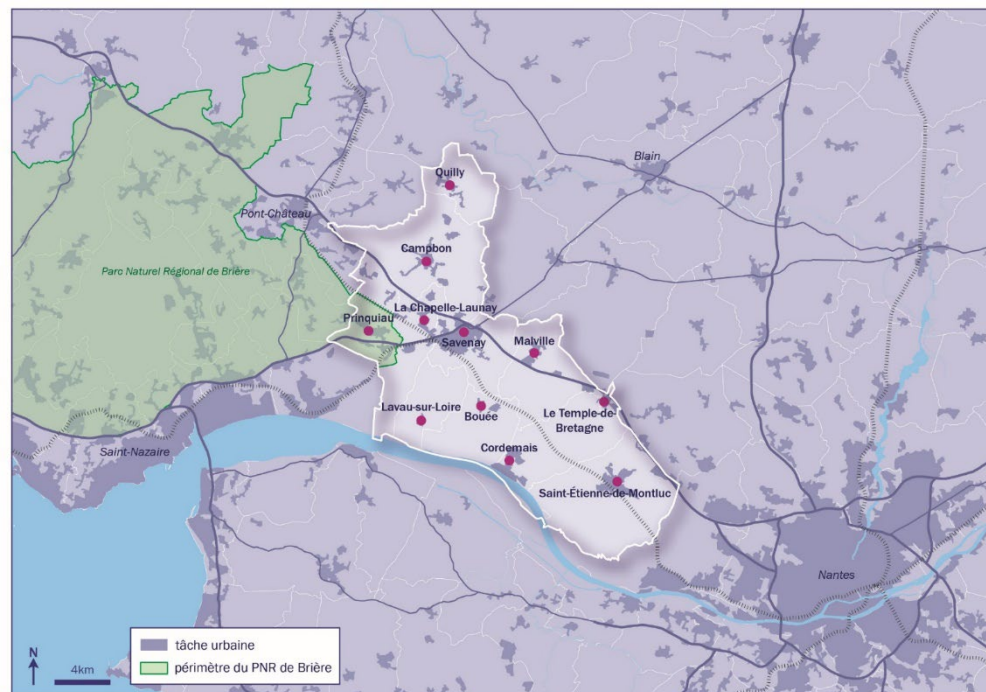
Une construction de l'habitat essentiellement privée

- Depuis 2018, env. 70 logements construits par an
- En 2022, 141 logements construits

En 2021, Savenay se dote d'un « plan guide » pour conforter son centre-ville

En parallèle, l'adrn se voit confier l'élaboration du PLUi de la CC d'Estuaire et Sillon

- La ville de Savenay exprime le besoin de **se doter d'une vision** notamment pour développer **une stratégie en matière d'accueil d'habitat**, en adéquation avec la volonté de conforter sa centralité.
- L'adrn propose **une étude de « stratégie de développement urbain »** qui devra nourrir la phase « réglementaire » du PLUi



30.06.2026

L'étude

Phase 2 : réalisation d'études capacitaires



Etudes capacitaires (12)

Se donner un support pour
débatte des questions de :

- programmation
- implantation
- accès, etc.



Définir des
orientations et
ambitions sur
différents sites



Phase 3 : partage d'un plan d'action phasé



Projection dans le temps

- Confrontation aux objectifs de production du PADD
 - Dureté foncière
 - etc.



Traduction
réglementaire &
opérationnelle

[illegible]

→ Une réduction
significative des
extensions liées
au développement
de l'habitat

PLU 2013 : 40 ha à vocation
d'habitat (10 ha urbanisés)
**PLUi 2025 : 0,6 ha à vocation
d'habitat**

→ **Un règlement écrit adapté** (hauteurs, implantations, etc.) **aux ambitions**

→ Des OAP pour sécuriser l'avenir

De la stratégie à la mise en œuvre

Et après l'étude, quel accompagnement ?



Deux fonciers sous maîtrise publique :

Assistance au lancement d'appels à projets immobiliers en 2024

→ rédaction par l'adrrn d'un cahier des charges pour le lancement d'une **consultation de promoteurs** sur base des orientations établies lors de l'étude ;

→ accompagnement de la commune par l'adrrn lors des phases de candidatures et d'offres ;

→ une poursuite de **l'accompagnement sur le long terme** (suivi des modifications des projets retenus jusqu'au dépôt de PC notamment)



MFA / Presqu'île investissement

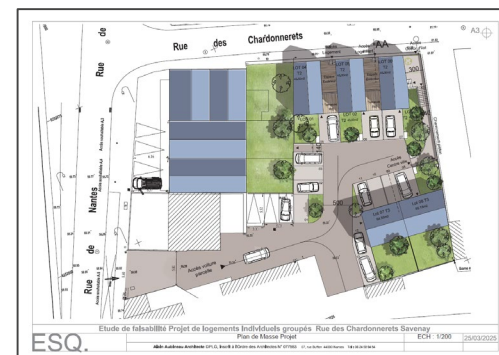
Un partenariat avec l'EPF mis en place au cours de l'étude

→ achat de deux fonciers en cours d'étude

→ une stratégie de veille foncière mise en place



Un accompagnement avec les services de la commune des porteurs de projet privés sur fonciers privés à enjeux urbains





Préparer la mutation :
zone commerciale Grand Large

Grand Large / Trignac



201
ENTREPRISES

Dont

180 COMMERCES



30% sont des GMS (>300 m²)

78% affiliés à une enseigne nationale



1 locomotive alimentaire

Environ



1533

salariés

7



5

unités foncières

Age moyen du bâti

31

Ans



1^{er} enjeu : connaître la zone, son fonctionnement et la logique des acteurs

Plusieurs dispositifs mobilisés

Mission de management de zone

- Connaissance des entreprises et des parcs (gestion de données et signalétique).
- Interface pour le dialogue avec les acteurs et parties prenantes (gestion des demandes quotidiennes).
- Communication et partage d'informations (newsletters, réunions...).
- Animation de proximité.



AMI Plan de Transformation des Zones Commerciales :

Un dossier porté par l'adrrn pour SNA

- 75 000 € de subvention d'ingénierie préalable
- 75 000 € de conduite de projet



agence nationale
de la cohésion
des territoires

Action cœur de ville 2 :

Mise en œuvre d'un programme d'actions qui vise à transformer la zone :

- Améliorer la qualité des espaces publics
- Améliorer la qualité urbaine des espaces privés (renaturation des parkings...)
- Intensifier les usages et la mixité programmatique



Fabrique prospective :

Travail partenarial visant à formuler des pistes d'actions qui viendront alimenter la préfiguration d'une politique nationale en faveur de la transformation des ZAE situées en entrées des villes



L'étude

Phase 2 : préciser les objectifs & définir une stratégie



Faire de Grand Large un quartier mixte

*Grandes orientations
programmatiques*



Déployer une **vision**
sur le temps long
tout en permettant
l'amélioration
continue de la
zone



L'étude

Phase 3 : anticiper la transformation de la zone & préparer la mutation foncière



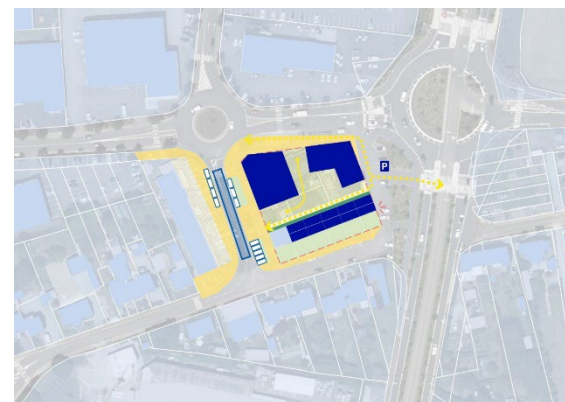
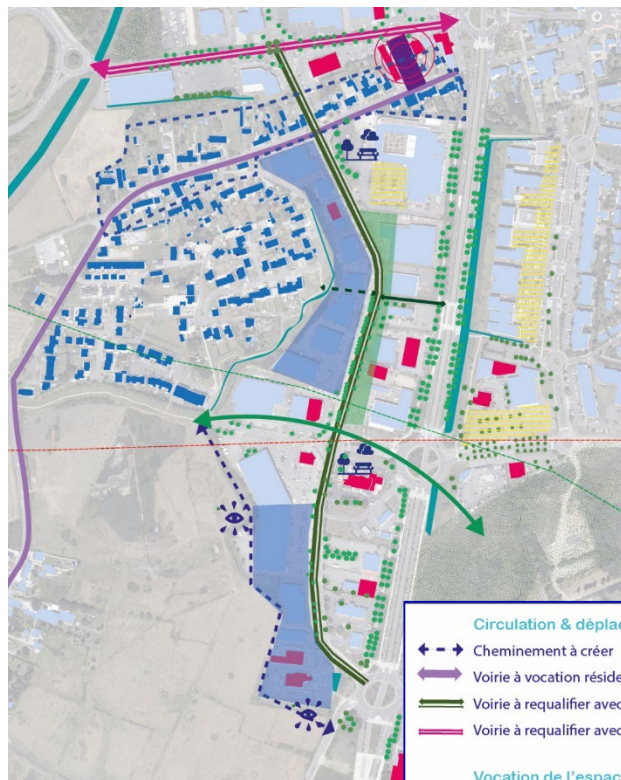
Une OAP

Préparer la transformation
et les conditions de sa
réussite



Des études capacitaires :

anticiper les évolutions des
grands acteurs économiques
de la zone



Circulation & déplacement	
	Cheminement à créer
	Voirie à vocation résidentielle
	Voirie à requalifier avec mise à distance paysagère
	Voirie à requalifier avec sécurisation cycle/piéton
Vocation de l'espace	
	Zone future d'habitat (collectif ou intermédiaire)
	Zone résidentielle à conforter (préserver les qualités)
	Secteur à solariser
	Polarité à conforter (création d'un espace public de centralité)
	Équipement du quotidien à conserver ou transféré
Paysage	
	Mise en valeur des points de vue
	Liaison à créer (corridor biodiversité)
	Aménité à déployer
	Requalification des abords & parkings



Orienter et encadrer l'intensification : étude
urbaine des abords du Bd de Brière à Herbignac

Le plan guide

>> D'une coupure à une couture urbaine

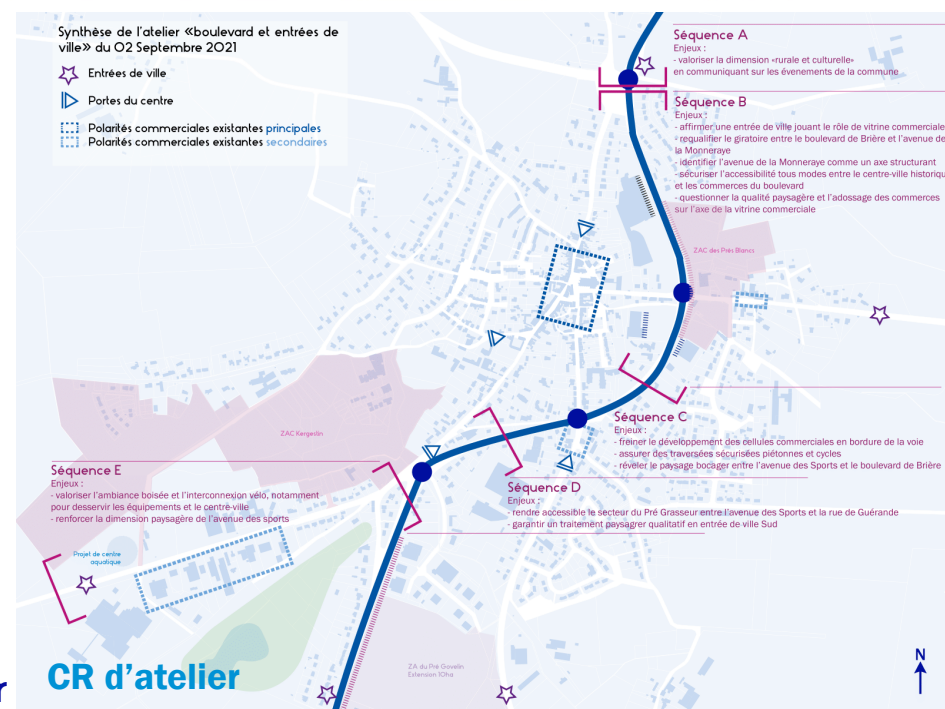
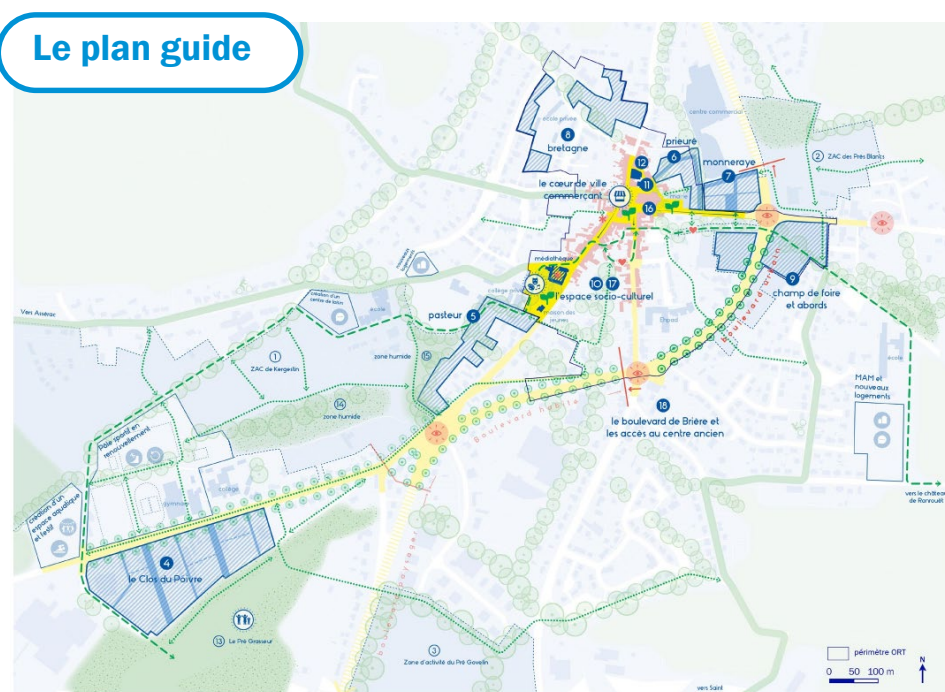
→ Un **boulevard urbain très fréquenté**
dans le cadre de déplacements
interurbains

→ Vécu comme une **coupure urbaine**
d'Herbignac

>> Une suite au plan guide de centre-bourg

→ **1 fiche action** dans le cadre du plan **guide** fixant l'objectif de :

- Devenir un **trait d'union** entre les polarités de la ville
- Mieux accueillir les **déplacements actifs urbains**
- Se développer en **complémentarité du centre-bourg**, notamment en limitant le développement des activités commerciales de proximité



Etape 1/ Pour encadrer le développement, formuler des intentions !

>> Des enjeux et des vocations à l'appui de séquences

- Intensifier la polarité commerciale
- Limiter la dissémination de l'offre de proximité sur le reste du boulevard et les zones d'activités
- Prendre appui sur l'identité du paysage et révéler les cheminements dans l'épaisseur de la ville
- Structurer les fronts urbains & requalifier le boulevard

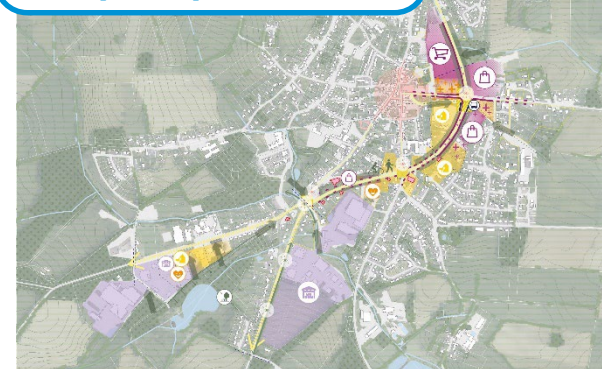
+ Un périmètre de prise en considération

- Un outil pour **encadrer les mutations le temps de l'étude et de sa traduction réglementaire**

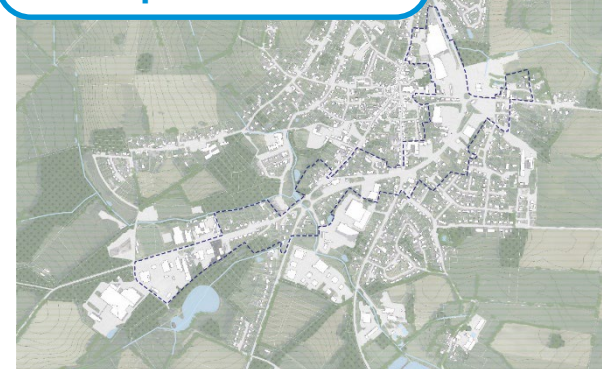
Des séquences urbaines



Des principes d'action

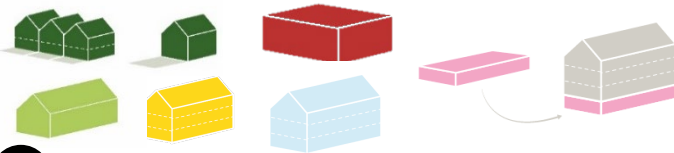


Un périmètre



Etape 2/ Se projeter sur le devenir

- 1** Travailler la programmation sur les secteurs stratégiques
Des pions de couleurs différentes avec une programmation urbaine associée

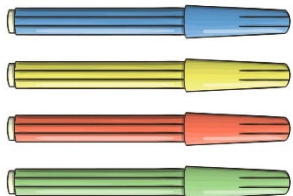


- 2** Travailler les usages



Des épingles avec des logos représentant ces différents usages

- 3** Travailler les accès, les circulations et les seuils



Un couleur par intention : voirie, cheminement, espace paysager...



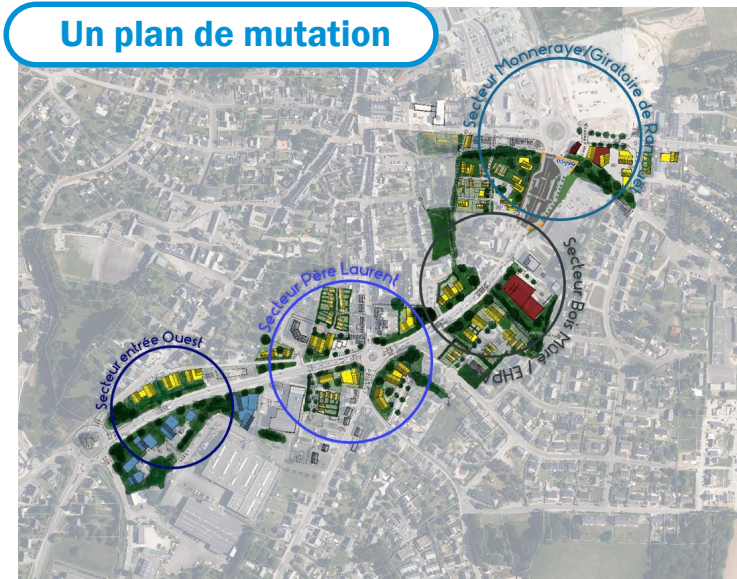
Etape 3/ Proposer des mutations, établir des conditions de renouvellement

>> Intervenir sur des secteurs stratégiques

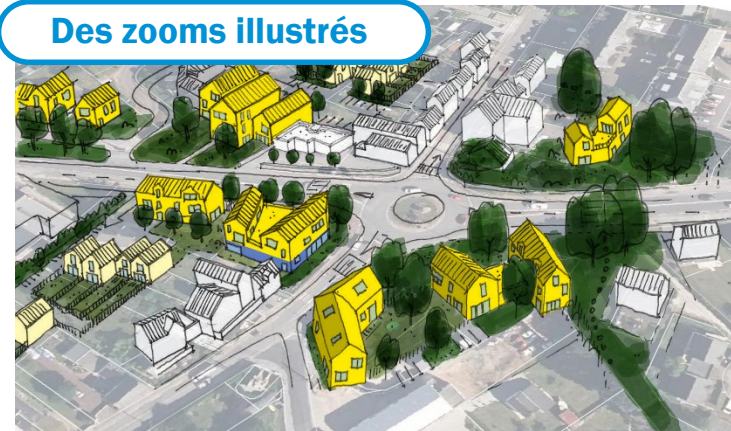
- Reconfigurer le foncier commercial au plus proche du centre-ville pour habiter en centre-ville
- Structurer et traverser deux rives du boulevard déqualifiées
- Restructurer le faubourg autour du boulevard

+ **Questionner la pertinence et les conditions de mutation** (requalification du boulevard, encadrement réglementaire, questionner le portage adéquat, la temporalité de mise en œuvre...)

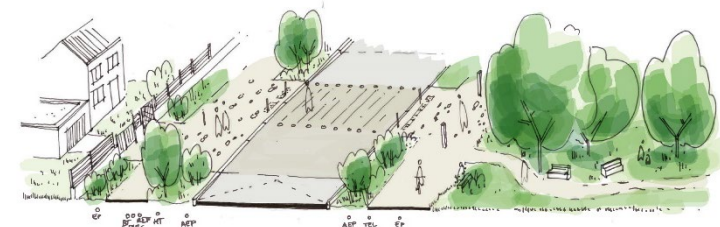
Un plan de mutation



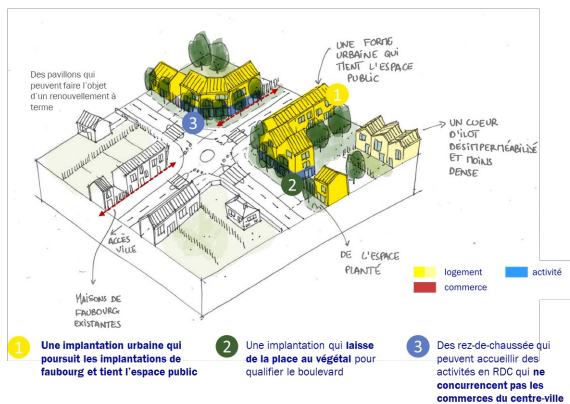
Des zooms illustrés



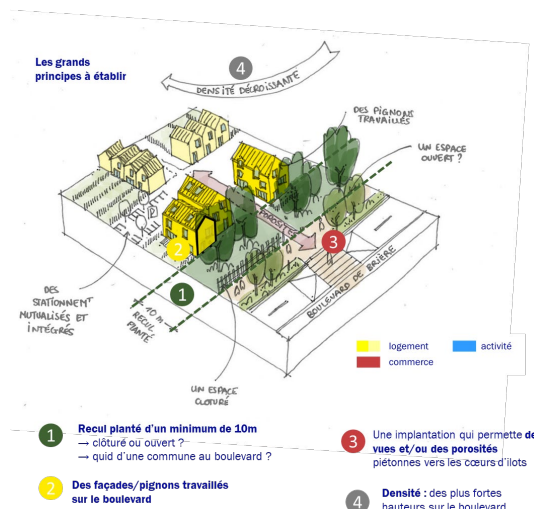
Des principes d'action sur l'espace public



Les grands principes à établir



Les grands principes à établir



Des conditions de mutation

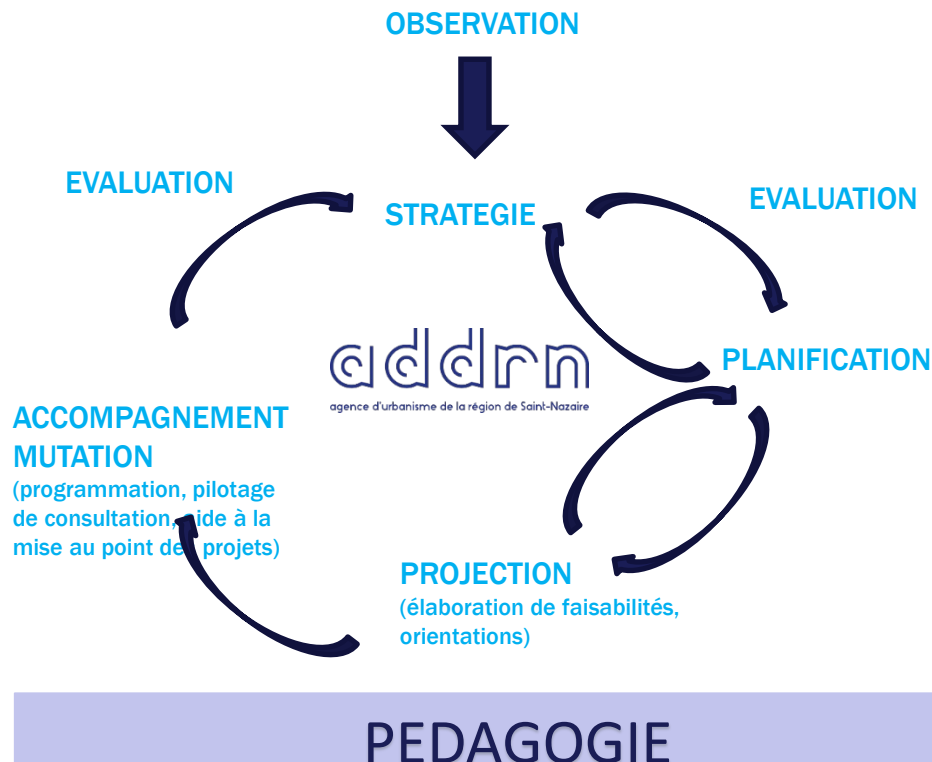
favoriser le recyclage du foncier

Nos défis pour demain



- ❑ Affiner nos outils d'identification des « gisements » fonciers pour la densification de la ville, notamment en mettant en avant les possibilités de recyclage des fonciers bâtis.
- ❑ Faire émerger les capacités de réemploi des bâtis et qualifier le potentiel d'une densification.
- ❑ qualifier les espaces naturels et agricoles et leur valeur en lien avec les enjeux d'alimentation locale.
- ❑ identifier les aides mobilisables afin de favoriser le recyclage de foncier.

Accompagner l'ensemble du processus de recyclage foncier et bâti



addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire