

TERRITOIRE PILOTE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



acadie

boc.

ATELIER
GRETHER

Edito

**Lorient Agglomération est « territoire pilote de sobriété foncière ».
Lourde et belle responsabilité !**

La « sobriété foncière » d'abord : convenons que les sociétés agraires et rurales dont nous sommes les enfants en avaient acquis la culture dans la longue durée et en pratiquaient intuitivement le « mode d'emploi ». Et reconnaissons que tout cela s'est perdu en deux générations, au moment où la modernité a fait entrer la France dans l'urbanisation en même temps que dans l'abondance. La sobriété foncière est une vieille idée neuve. C'est rassurant de se dire que nous renouons grâce à elle avec ce que nous savions être et faire jadis. Mais c'est déroutant, ô combien, de devoir remettre en cause les principes de l'abondance qui nous guident depuis disons 60 ans.

« Territoire pilote » ensuite : c'est-à-dire en avance, en responsabilité, précurseur, capable de montrer le chemin aux autres ! Mais sans doute d'abord capable d'engager ce chemin pour soi-même : sommes-nous au rendez-vous ?

Depuis début 2024, grâce donc à l'expérimentation nationale de « Territoires pilotes de sobriété foncière » (2ème vague), proposée par le Ministère de la Transition écologique, le Plan Urbanisme Construction et Architecture (PUCA), l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) et le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA), Lorient Agglomération a relevé le défi. Ce que vous avez en main est le fruit d'une première année de travail.

Des communes volontaires, parce que déjà engagées dans Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain (Lorient, Hennebont, Plouay, Languidic), leurs sites test (Kérentrech, les zones d'activités de Kérandré - Ty Mor, et de Rostervel, l'ensemble du bourg centre pour Languidic), des partenaires publics et privés, nombreux, variés, mobilisés à trois reprises, des prestataires architectes, programmistes, géographes (le groupement ACADIE – BOC – GRETHER) : voici, sur ces bases, les premiers résultats d'une expérimentation en cours.

Ils nous interpellent tous, nous acteurs du territoire de Lorient Agglomération : élus, techniciens, professionnels, habitants. On n'entre pas dans l'ère de la sobriété foncière par décret. C'est une transformation profonde. Elle sera longue et exigeante. Je suis heureux d'en livrer ici la première pierre.

Ce document rend compte de la démarche expérimentale « Territoires pilotes de la sobriété foncière » dans laquelle s'est inscrite Lorient Agglomération, en 2ème vague. La démarche nationale est pilotée par la direction nationale du programme ACV/ANCT, avec l'appui du Plan Urbanisme, Construction et Architecture (PUCA) et de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP). Dans ce cadre, Lorient Agglomération a fait porter son travail exploratoire sur quatre sites dans les communes de Lorient, Hennebont, Plouay et Languidic. Ce rapport en est la synthèse finale. Sa rédaction n'engage que ses auteurs, la coopérative ACADIE (Martin Vanier, Pierre Rannou), l'agence BOC (Olivier Caro) et l'Atelier Grether (Paul-Armand Grether).

SOMMAIRE

01 LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE,
POURQUOI, COMMENT ?

02 QUATRE SITES TEST POUR LORIENT
AGGLOMÉRATION

03 ÊTRE « TERRITOIRE PILOTE
DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE » :
RESPONSABILITÉS ET ENGAGEMENTS

01 1. La sobriété foncière, pourquoi, comment ?

- A/ La question foncière aujourd'hui en Europe,
en France et pour Lorient Agglomération p. 8
- B/ Remettre l'approche foncière qualitative au
cœur de la politique du ZAN p.24
- C/ La sobriété foncière réinterroge nos modèles
d'urbanisation p.40

A La question foncière aujourd'hui en Europe, en France et pour Lorient Agglomération

Le temps de l'abondance foncière est derrière nous

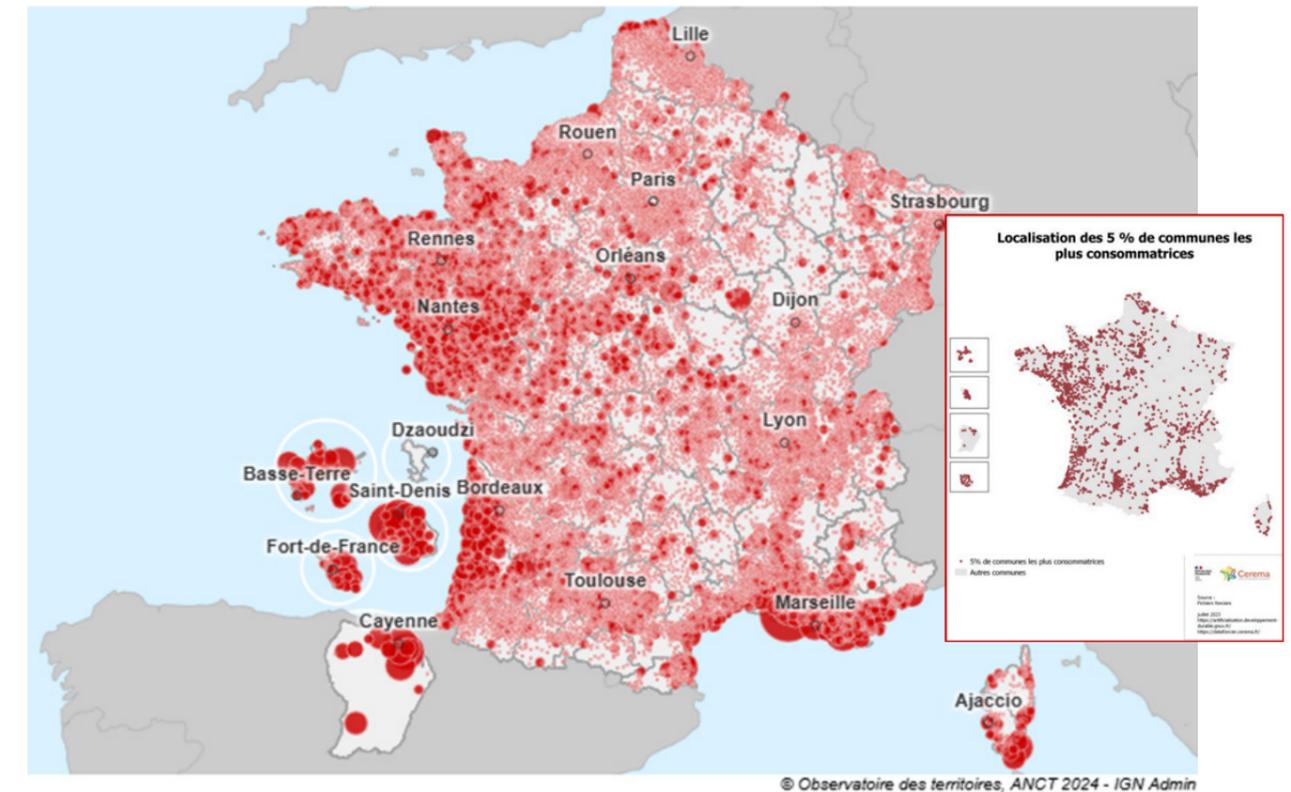
La France est peut-être en train de sortir de plus de 60 ans d'aménagement et d'urbanisme fondés sur l'abondance foncière. **A partir des années 1950, la consommation foncière liée à l'urbanisation sous toutes ses formes a progressé constamment au moins deux fois plus vite que la croissance démographique.** Cela est vrai dans tous les pays du monde, quel que soit leur niveau de développement. L'urbanisation planétaire de la deuxième moitié du XXe siècle a considéré tacitement le foncier et les sols comme une ressource illimitée.

Les régions littorales comme la Bretagne, les Pays de la Loire, le littoral aquitain, la Provence ont été particulièrement généreuses dans cette consommation foncière par l'urbanisation (**carte 1**). Elles continuent d'accueillir une forte croissance démographique par une urbanisation extensive. Mais le sujet est désormais partout au centre des principes de l'aménagement : il faut refermer cette longue parenthèse sur-extensive et revenir à des modèles de réponse aux besoins d'occupation de l'espace économe en foncier et attentifs aux sols en tant que tels.

La France a des raisons spécifiques de se saisir des enjeux de sobriété foncière. Hors des pays scandinaves, c'est le deuxième pays à la plus faible densité démographique en Europe, derrière l'Espagne, mais avec une croissance démographique qui se maintient encore, contrairement à tous les pays d'Europe. En France, « il y a de la place », pense-t-on généralement, en se comparant aux voisins, ce qui est exact si l'on s'en tient au taux nationale d'artificialisation, comparable à celui de l'Italie. C'est sans doute pourquoi les modèles d'urbanisation dominants favorisent la consommation foncière : la surface artificialisée par habitant est de 470 m², soit 150 m² de plus que la moyenne de l'Union européenne (**tableau 1**). **La France a un problème plus accentué que ses voisins d'urbanisation diffuse très peu dense et de consommation foncière dans les espaces ruraux.**

La première conséquence de ce problème est **le recul de la surface agricole utile (SAU) qui a diminué de 7,7 millions d'hectares entre 1950 et 2020, de 63 % de la superficie totale à 49 % actuellement.** L'artificialisation par l'urbanisation au sens large n'est certes pas seule en cause : elle pèse 40 % des pertes brutes et 60 % des pertes nettes (en tenant compte de la désartificialisation du foncier restitué à l'espace agricole), le reste étant dû à la progression continue du couvert forestier et de l'enfrichement.

Carte 1 : Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 2009 à 2023



 = 1241,0 ha

Tableau 1 : Taux d'artificialisation moyens pondérés par la population de quelques Etats membres de l'Union-Européenne

État européen	Superficie totale en km ²	Taux d'artificialisation d'après CORINE Land Cover	Population en millions Eurostat 2018	Densité moyenne de population habitants/km ²	Surface artificialisée moyenne en km ² pour 100 000 habitants
France (métropole)	543 940	5,5 %	63,7	117	47
Allemagne	357 021	9,4 %	82,8	232	41
Royaume-Uni	242 900	8,3 %	66,3	272	30
Pays-Bas	37 354	13,4 %	17,1	459	29
Espagne	510 000	2,7 %	46,7	91	30
Italie	301 336	5,3 %	60,5	201	26

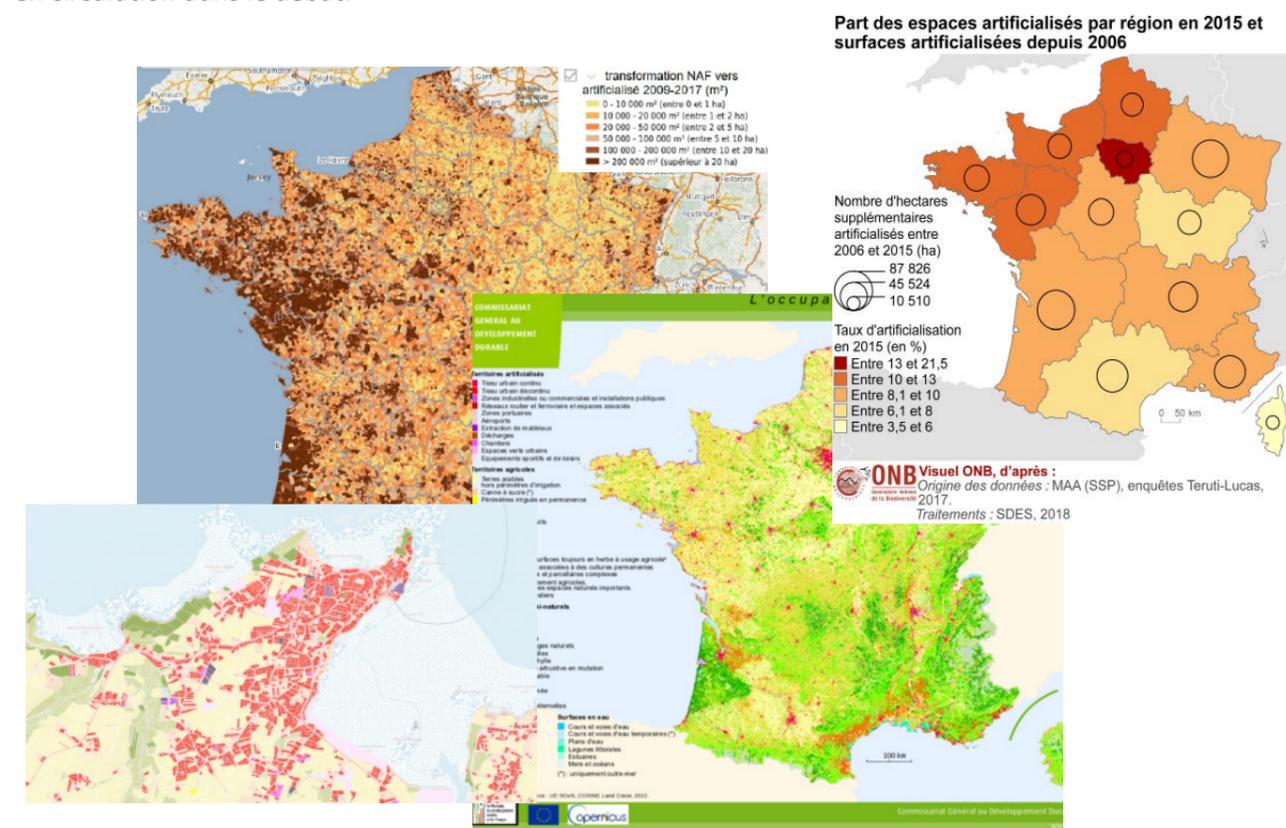
Source : France Stratégie, d'après les données de l'Agence européenne de l'environnement

La transition foncière a commencé

Tout ne commence pas « avec le ZAN » ! L'intention de « produire la ville sur la ville » a été reconnue par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains dès 2000. Depuis 20 ans, les textes précisent peu à peu les modalités par lesquelles le changement de modèle pourrait s'opérer (zoom 1, figure 1). Pour les raisons indiquées précédemment, la France est en pointe dans la quête de sobriété foncière, mais son principe est désormais européen (zoom 2).

Toute première condition d'entrée dans l'ère de la sobriété foncière : **être capable de mesurer le phénomène de consommation et/ou artificialisation** pour partager l'appréciation du problème à résoudre et se donner les objectifs quantifiés de la nouvelle orientation. La transition foncière commence par un grand débat sur les notions et les mesures, ce qui n'est pas signe de sa fragilité mais au contraire de la nécessité de constituer une expertise nouvelle des sols, robuste dans le temps et admise par tous.

Or, au cours du premier quart de ce siècle, **quatre méthodes de mesure de l'artificialisation / consommation des terres ont coexisté en France, qui ont donné des résultats à la fois convergents quant à l'urgence d'agir et significativement différents** quant aux valeurs mises en circulation dans le débat.



4 modes de représentation, de gauche à droite : MOS, fichiers fonciers, Corine Land Cover, Teruti-Lucas

Ces quatre méthodes sont :

- **CORINE Land Cover**, méthode européenne exhaustive mais extrapolée, actualisée tous les 6 ans depuis 1990, dont l'inconvénient principal est d'être « à grandes mailles » (un carré de 500 mètres de côté).
- **Teruti-Lucas**, méthode du Ministère de l'Agriculture, également exhaustive mais extrapolée, actualisée tous les ans depuis 1980, à plus grandes mailles encore que la précédente parce que dédiée à l'observation du foncier agricole. Aux notions de consommation et d'artificialisation, cette méthode est la seule qui permet d'ajouter la mesure de l'imperméabilisation.
- **Par les fichiers fonciers** (Portail de l'artificialisation du CEREMA), chiffrage exhaustif annuel stabilisé depuis 2006 sur la base du cadastre : il permet de suivre le changement de statut fiscal des parcelles selon qu'elles relèvent du foncier bâti ou du foncier non bâti. Inconvénient : le domaine public, soit 4 % du territoire, n'est pas cadastré donc pas pris en compte ; et on ne considère plus l'artificialisation, mais la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) parcelle par parcelle.
- **Le MOS** (Méthode d'occupation des sols), méthode développée en France par l'Institut Paris Région puis diffusée dans les agences d'urbanisme, beaucoup plus fine que les précédentes, mais non exhaustive à ce jour et ne permettant pas un chiffrage national. Une généralisation est en cours en 2025 et devrait permettre bientôt d'unifier l'évaluation nationale et locale grâce à la nomenclature unique dite Occupation du Sol à Grande Echelle (OCS GE), jusqu'à une maille de 15 X 15 mètres en zone bâtie et de 50 X 50 mètres hors zone bâtie.

Les écarts d'appréciation entre les trois méthodes nationales sont importants.

	Surface totale urbanisée en France	Rythme annuel d'artificialisation
Corine Land Cover	5,5% (2012)	16 000 ha / an (2006-2012)
Teruti-Lucas	9,3% (2014)	61 200 ha/an (2006-2014)
Fichiers fonciers	6,3% (2016)	23 000 ha/an (2006-2016)

Source : France Stratégie, Objectif « Zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ?, juillet 2019.

Zoom 1 - Vingt ans d'efforts législatifs pour aller vers la sobriété foncière

« La question de la maîtrise foncière n'est pas nouvelle et s'inscrit dans un long processus d'évolution législative. Sans cadre chiffré et sans pas de temps défini, les collectivités ont déjà contribué à la réduction de la consommation du foncier en France à travers leurs politiques publiques d'urbanisme. Toutefois, les réflexions nationales sur le foncier ont beaucoup évolué depuis le début des années 2000.

Dès la loi Solidarité et Renouvellement Urbains adoptée en 2000, la question de la gestion économe du foncier fait partie des enjeux des documents de planification confiée aux élus locaux. Cette loi a concentré le travail des élus sur les questions de lutte contre l'étalement urbain, de densité, d'articulation de l'urbanisation avec les transports en commun et de modération de l'utilisation du foncier urbanisable. À cette occasion, le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le Plan local d'urbanisme (PLU) vont progressivement devenir, les principaux outils de la programmation et de la planification de la lutte contre la consommation foncière.

Les « Grenelles de l'environnement », en 2009-2010, viennent approfondir les mesures en matière de maîtrise de consommation de l'espace, et promeuvent un urbanisme plus sobre. Les lois Grenelle renforcent la prise en compte des enjeux du foncier, tout en passant d'une logique de protection de sites et d'espèces à une logique de mise en réseau d'espaces formant des continuités écologiques (notion de Trame Verte et Bleue) et de lutte contre la fragmentation des milieux naturels. À travers cette démarche, la lutte contre l'artificialisation des ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) est déjà présente mais ne porte pas encore son nom. Les SCoT et PLU(i) ont, depuis le Grenelle, l'obligation de réaliser une analyse de la consommation d'espace et de fixer les objectifs visant à la limiter. Pour cela, la densification ou le renouvellement des espaces urbanisés pour les nouvelles constructions sont privilégiés. Le contrôle de légalité sur les documents d'urbanisme trop consommateurs d'espace est aussi renforcé.

Toutes ces mesures sont complétées en 2014 par la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), qui impose aux collectivités de privilégier la densification à l'étalement urbain.

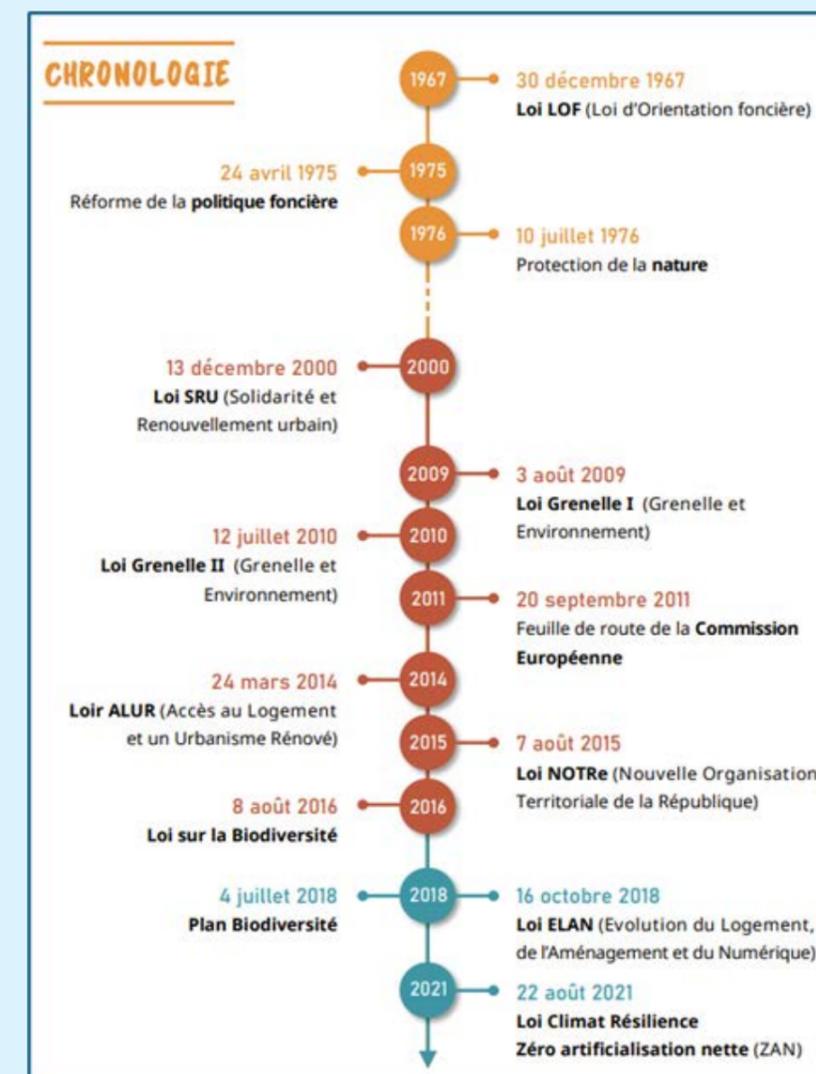
Cette loi sacralise l'utilisation d'objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces et impose une vision rétrospective à 10 ans des consommations passées pour justifier des choix retenus. Les élus locaux décident ainsi de l'amplitude de l'objectif de réduction de consommation du foncier en fonction de celle des années antérieures, les procédures d'élaboration ou de révision des documents étant soumis à évaluation environnementale. Le pilotage de cette politique se fait avec un suivi et un bilan local, mais sans chiffre nationaux, ni délais imposés par la loi. L'effort est ainsi laissé à l'appréciation des élus par rapport aux réalités territoriales et aux négociations locales.

La loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) crée les Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), qui fixent des objectifs de gestion économe pour l'espace régional, opposables aux documents de planification et d'urbanisme locaux, et qui intègrent les schémas régionaux de cohérence écologique chargés d'identifier et de préserver les continuités écologiques.

En 2018, la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) réaffirme les grands objectifs de réduction de la consommation foncière et ajoute la lutte contre l'artificialisation aux grands principes de l'urbanisme. Cette loi a, dans le même temps, renforcé le rôle des SCoT dans ces domaines et consolidé leur dimension de projet stratégique de territoire. Avec l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT, le rôle intégrateur des objectifs nationaux et régionaux par les SCoT, a été renforcé. » (Source : FédéScot, S'engager dans de nouveaux modèles de développement, juin 2022, p.6 et suivantes).

Figure 1 : Chronologie du ZAN

Source : FédéScot, S'engager dans de nouveaux modèles de développement, juin 2022, page 17.



Zoom 2 - En Europe : No Net Land Take

« La stratégie européenne pour la biodiversité 2030 enjoint les États membres à instaurer des objectifs nationaux de réduction de l'artificialisation d'ici 2030, avec en ligne de mire l'objectif du zéro artificialisation nette en 2050. Cette stratégie européenne n'a néanmoins pas de portée obligatoire pour les États membres.

Le 17 novembre 2021, la Commission européenne a présenté la nouvelle stratégie de l'UE pour les sols à horizon 2030, qui reprend l'objectif no net land take (ZAN) en 2050. Enfin, le 5 juillet 2023, la Commission européenne a présenté un projet de directive dédié à la surveillance et à la résilience des sols, qui propose une définition européenne de la santé des sols, un cadre de surveillance et un objectif de bonne santé des sols d'ici 2050. Ce projet de directive ne propose toutefois pas de traduction législative de l'objectif no net land take au niveau européen. » (Source : FNH, Fondation Abbé Pierre, Réussir le ZAN en réduisant le mal-logement, c'est possible !, mars 2024).

Le choix officiel de la méthode des Fichiers fonciers (portée par le CEREMA) n'empêche pas que continuent de circuler des appréciations différentes, au diagnostic aggravé avec Teruti-Lucas, ou au contraire affiné et généralement moins lourd avec le MOS (et l'OCS GE ?). L'essentiel est de préciser de quelle méthode d'évaluation on parle, en attendant l'indispensable unification. Pour 2022, dernière année disponible, l'artificialisation du sol a progressé de 52 000 ha. selon Terruti-Luca, tandis que le CEREMA estime à 20 275 ha. la consommation foncière.

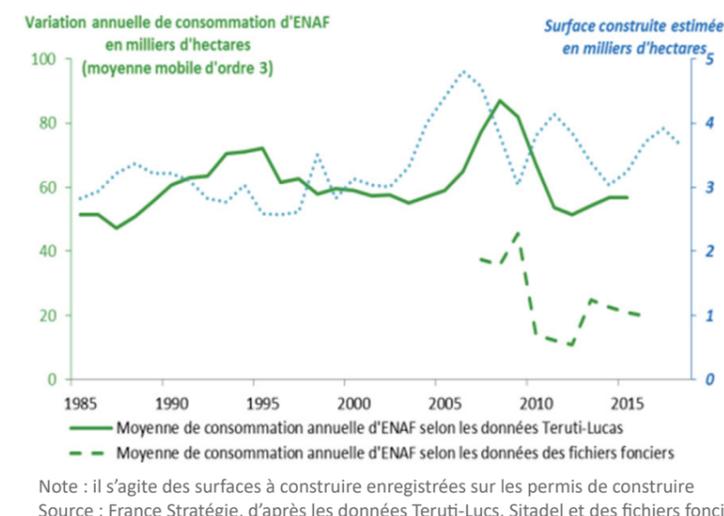
Rappelons que selon le référentiel de Terruti-Lucas, sont considérés comme artificiels les sols bâtis (immeubles et maisons d'habitation, bureaux, usines, bâtiments agricoles...), les sols revêtus (routes, autoroutes, ronds-points, aires de stationnement...), les sols stabilisés (mais non revêtus) (voies ferrées, chemins forestiers, carrières, décharges...) et les autres sols artificialisés (jardins, pelouses, parcs/espaces verts, équipements sportifs), avec une évolution récente concernant ces deniers qui tendent à ne plus être considérés comme artificialisés. Tandis que selon les Fichiers fiscaux et le Portail de l'artificialisation du CEREMA, la consommation foncière est le passage en « foncier bâti » de parcelles classées en ENAF.

« Quel que soit le référentiel utilisé, toutes les analyses s'accordent sur la rupture de 2008 »

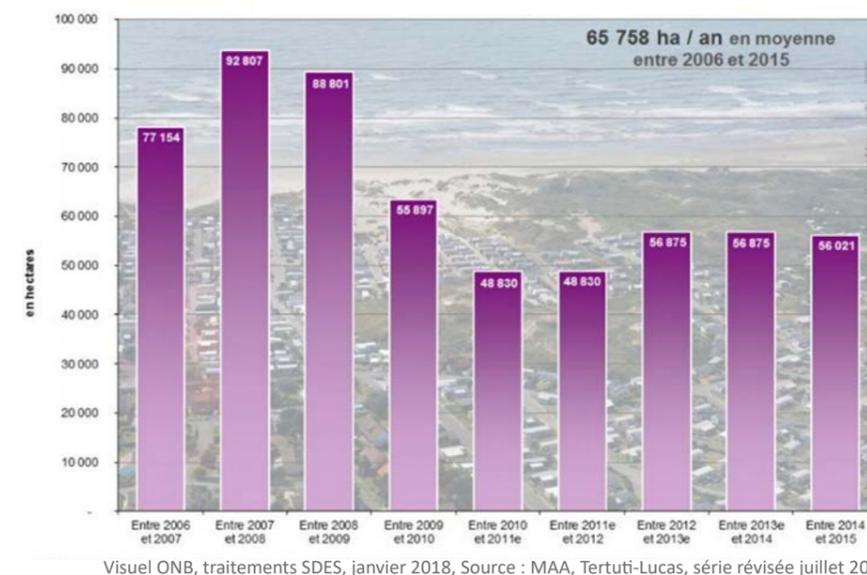
Dans la suite de cette partie, les données sont issues du Portail de l'artificialisation (Méthode des Fichiers fonciers), sauf indication contraire. **Pour Lorient Agglomération, elles seront en outre précisées pour la période récente grâce au MOS.**

Quel que soit le référentiel utilisé, toutes les analyses s'accordent sur la rupture de 2008 (graphiques 1, 2, 3). A cette date, la crise financière mondiale porte un coût d'arrêt à la part la plus spéculative de la production immobilière. Le rebond de cette crise en 2011-12, puis la crise COVID et ses suites (2020-21) ont confirmé ou stabilisé la tendance, selon les types de mesure adoptés et les actualisations dont on dispose.

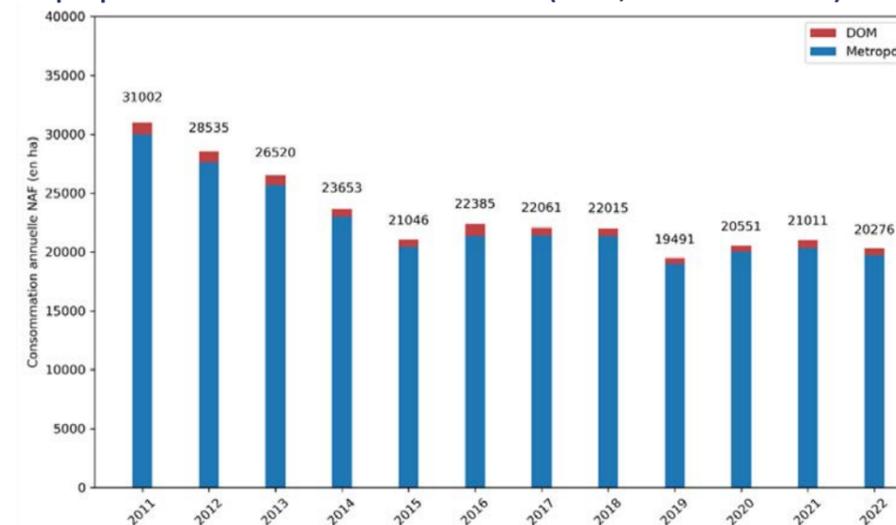
Graphique 1 : Variation annuelle de la consommation d'ENAF et évolution de la surface de plancher à construire de 1985 à 2018



Graphique 2 : Surface nette artificialisée chaque année en métropole



Graphique 3 : Consommation annuelle d'ENAF (en ha, France dont DOM)



Selon Terruti-Lucas, on est sur une inflexion, sans véritable changement de tendance dans la durée avec une artificialisation qui continue d'augmenter trois fois plus vite que la population (**graphique 4**). Une inflexion semble se dessiner aujourd'hui avec les données les plus récentes, mais probablement davantage par stabilisation démographique que par changement de modèle d'urbanisation.

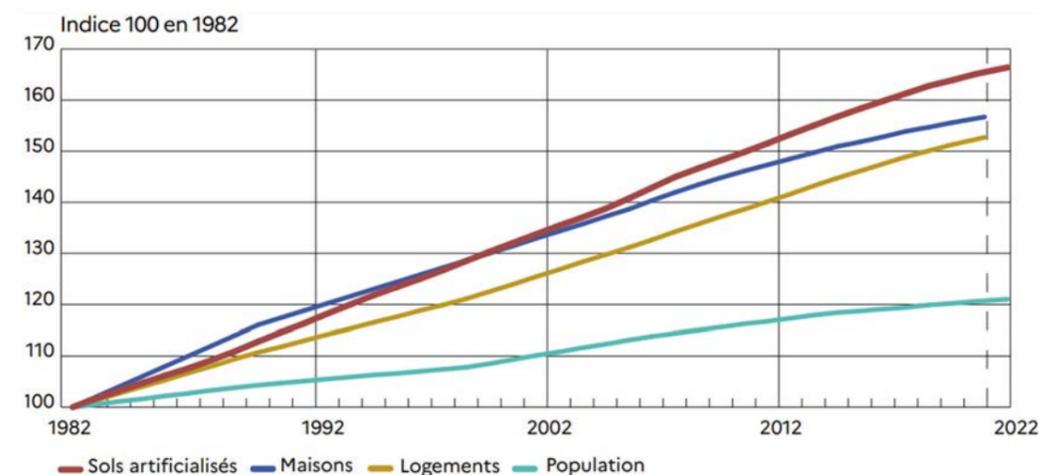
Ajoutons que cette inflexion ne va pas se produire partout en France : dans les zones sous pression de développement comme les régions littorales, la Bretagne et le Morbihan en particulier, la stagnation démographique interviendra plus tard. L'urbanisation résidentielle amène toujours la même problématique d'urbanisation périphérique diffuse, par nature deux fois plus consommatrice d'espace que dans les franges encore relativement continues des couronnes périurbaines et six à sept fois plus que dans les cœurs d'agglomération (**graphique 5**).

« La consommation foncière semble s'être stabilisée autour de 20 000 ha./an, sans qu'on sache dire encore s'il s'agit d'un effet de marché ou des premiers résultats de la loi Climat et Résilience »

Selon les données les plus récentes des Fichiers fiscaux (CEREMA), c'est-à-dire au 1/01/2023, la consommation foncière semble s'être stabilisée autour de 20 000 ha./an, sans qu'on sache dire encore s'il s'agit d'un effet de marché ou des premiers résultats de la loi Climat et Résilience d'août 2023. La crise de 2008 marque bien un tournant en mettant fin à la tendance à la croissance de consommation qui courrait depuis une ou deux décennies, mais on peut aussi constater sur le **graphique 6** que la consommation s'est stabilisée depuis 2015, ce qui interroge sur les effets immédiats réels de l'entrée dans la trajectoire ZAN.

En résumé, au plan national et en considérant la durée, l'entrée dans l'ère de la sobriété foncière est dans les têtes, dans les textes, dans les intentions, dans les attentions, mais pas encore dans les effets et les chiffres. C'est probablement encore plus vrai dans un territoire sous tension comme Lorient Agglomération.

Graphique 4 :

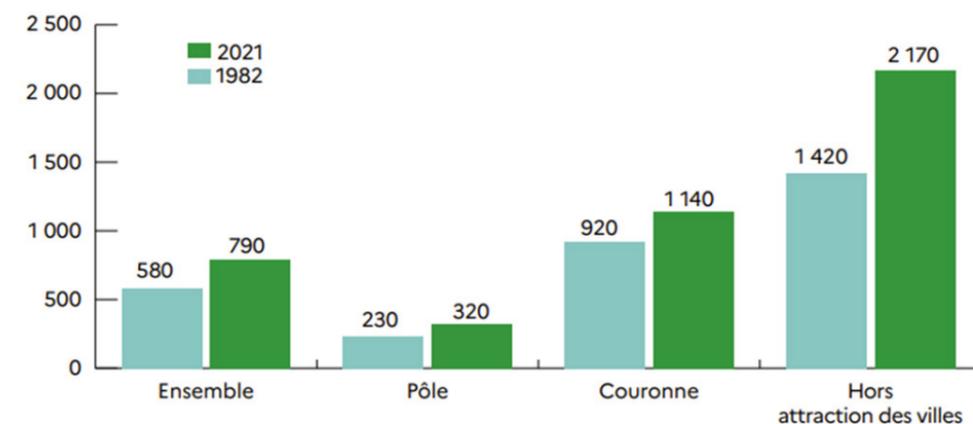


Lecture : entre 1982 et 2010, les surfaces artificialisées augmentent de 48 %, contre 45 % pour le nombre de maisons et 37 % pour le nombre de logements (maisons et appartements). Entre 2010 et 2021, le nombre de maisons augmente moins vite (+ 8 %), l'évolution des surfaces artificialisées (+ 11 %) étant proche de celle du nombre de logements (+ 11 %).

Sources : SSP – Enquêtes Teruti ; Insee – Recensements de la population

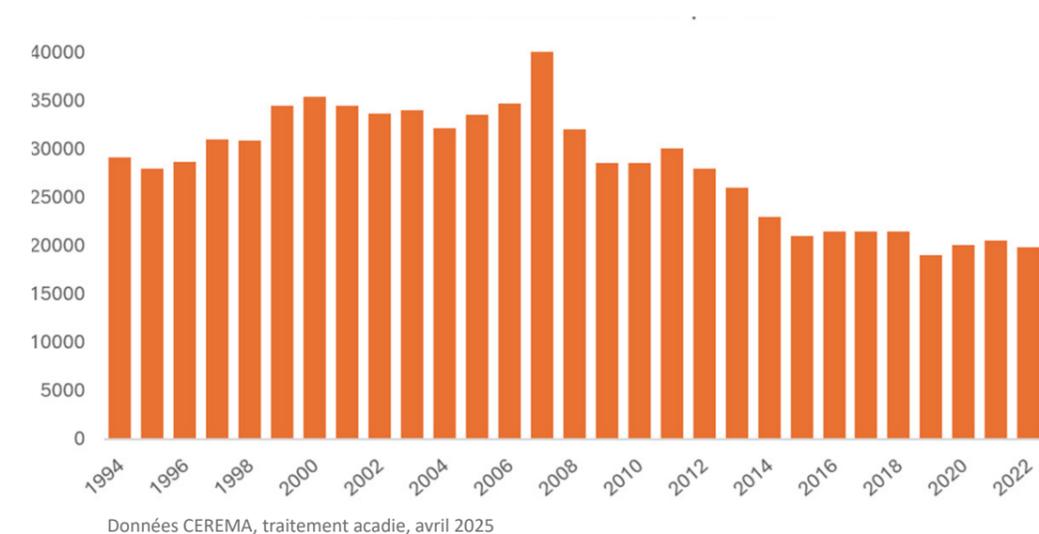
Source : Agreste, Sols artificialisés : + 66 % en 40 ans mais un ralentissement depuis 2010, février 2025.

Graphique 5 : Superficie des sols artificialisés en m2 par habitant en 1982 et 2021 selon le zonage en aires d'attraction des villes



Sources : SSP – Enquêtes Teruti ; Insee – Recensements de la population

Graphique 6 : Surfaces artificialisées par an en France Métropolitaine



Données CEREMA, traitement acadie, avril 2025

Lorient Agglomération, un territoire sous pression

Avec un taux d'artificialisation de 11,4% au 1er janvier 2016, la Bretagne possède l'un des taux d'artificialisation des plus forts à l'échelle de la France métropolitaine (figure 2). Le SRADDET de la région Bretagne a redistribué pour chaque SCoT une enveloppe de consommation foncière revue à la baisse pour la période 2018-2037 afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi climat résilience

Dans la région, Lorient agglomération fait partie des territoires les plus artificialisés. Comme pour la moyenne nationale la tendance au ralentissement de l'artificialisation se confirme depuis 2008 (graphique 6).

En 1999, l'espace urbanisé du pays de Lorient (périmètre SCoT) s'étend sur 11 212 ha. Jusqu'en 2006 sa croissance moyenne est de 108 ha par an. Ce rythme de croissance s'accélère entre 2006 et 2009 avec + 123 ha d'urbanisation nouvelle chaque année, le territoire du SCoT du pays de Lorient totalisant 12 340 ha d'espace urbain en 2009.

Depuis 2009, un net fléchissement de la croissance des espaces urbains s'opère avec entre 2009 et 2013 une croissance annuelle moyenne de 59 ha, puis entre 2013 et 2016 de 54 ha et de 46 ha sur la période 2016-2019. Sur la dernière période entre 2021 et 2024, le rythme descend à moins de 10ha par an, pouvant s'expliquer par la pandémie, variant notamment par commune (carte 2). Aujourd'hui, les espaces urbains représentent une surface supérieure à 13 000 ha dans le Pays de Lorient.

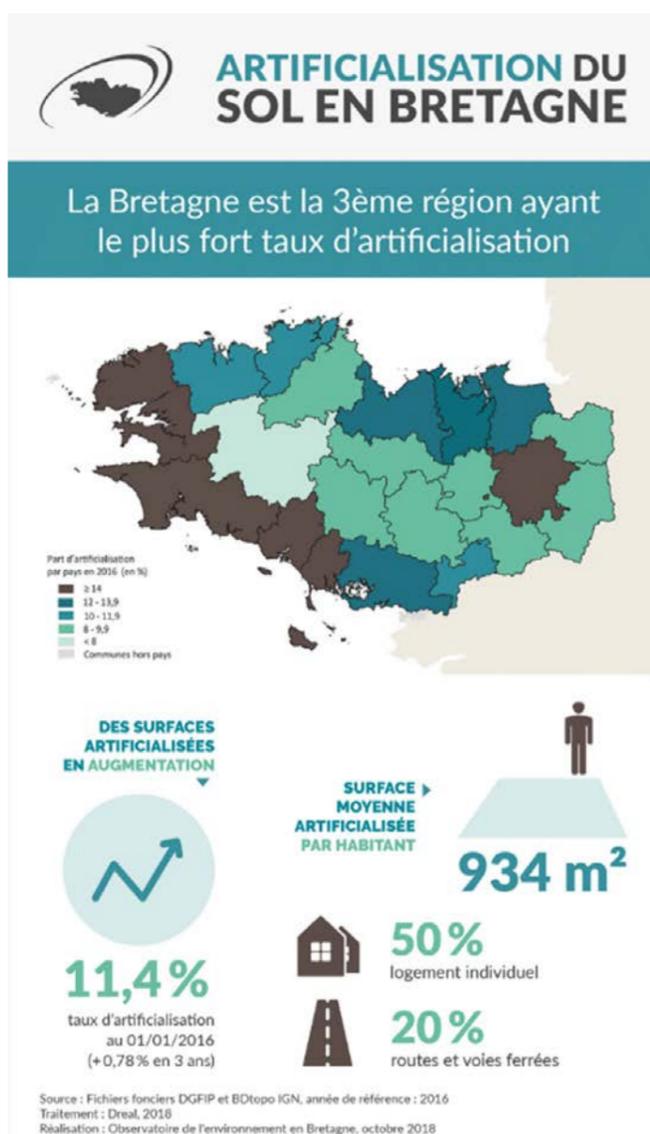
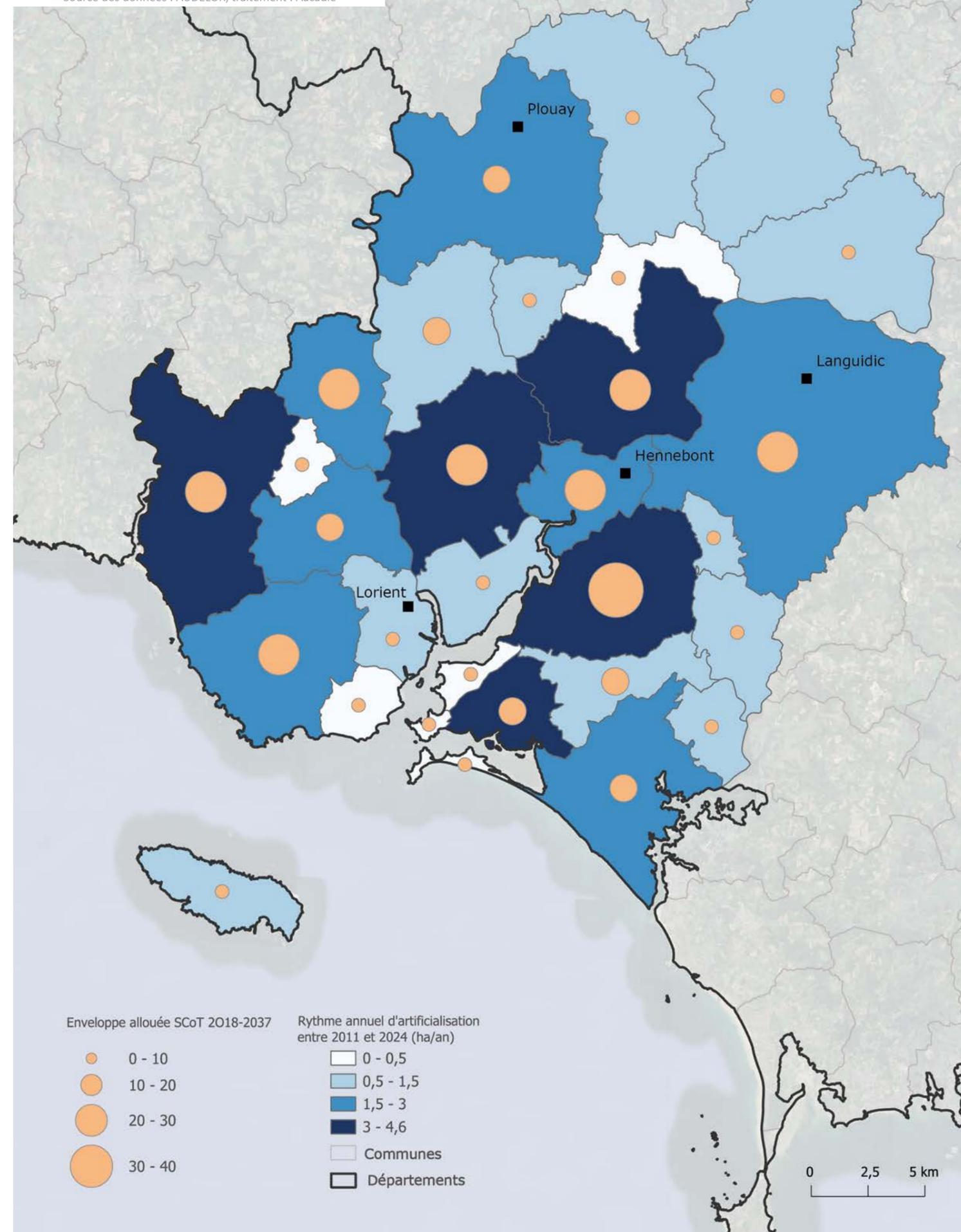


Figure 2 : La Bretagne sur le podium de l'artificialisation
 Observatoire de l'environnement en Bretagne,
 Le taux d'artificialisation des sols en Bretagne, 2018

Carte 2 : Diagnostic et objectifs : où va-t-on dans l'artificialisation ?

Source des données : AUDELOR, traitement : Aacadie



Répondre aux enjeux démographiques et économiques sans compromettre les objectifs ZAN

La surface de consommation allouée au territoire de Lorient Agglomération par le SCoT de 2018 est actuellement de 475 ha pour l'horizon 2037. Elle réclamerait un rythme de consommation des sols de 23,75 ha par an pour l'ensemble du territoire, rythme atteint sur la période 2021-2024 mais largement influencée par la crise Covid. L'atteinte de cet objectif doit se faire au croisement des enjeux du territoire, où la croissance démographique et du tissu économique portent vers son développement. Ce développement du territoire doit être réinterrogé pour se caler avec une stratégie de sobriété foncière, incluant l'ensemble de la chaîne des acteurs du territoire.

La perspective long terme : vers plus de développement ?

En perpétuelle augmentation, la population de Lorient Agglomération avait franchi les 206 500 habitants en 2021 (**graphique 7**) d'après les données du recensement. La croissance de la population devrait se poursuivre. Les projections moyennes de l'Omphale estiment une augmentation de plus 280 000 habitants en Bretagne à l'horizon 2070, dont 70 000 nouveaux habitants dans le Morbihan.

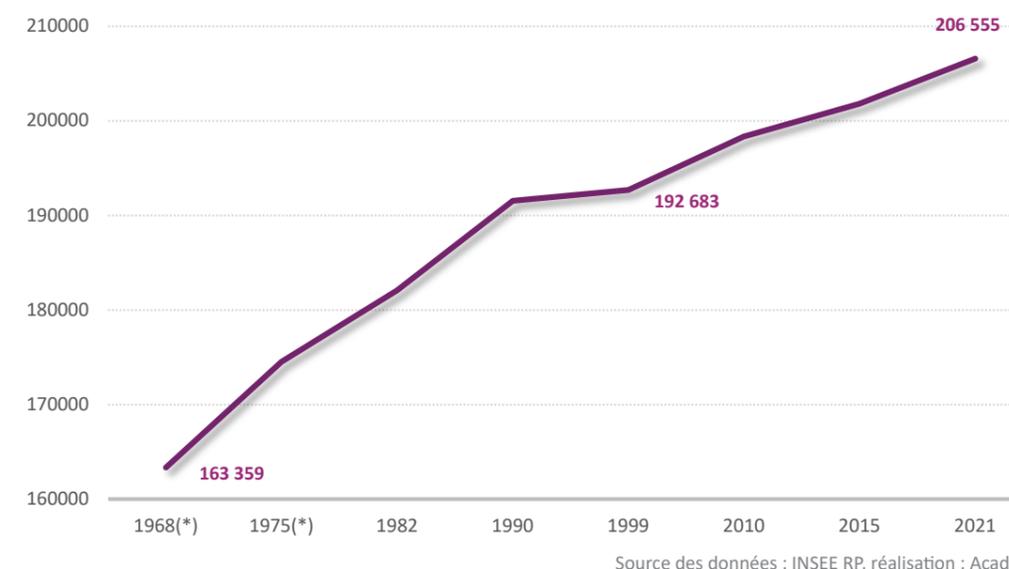
La croissance démographique s'adosserait cependant à un vieillissement de la population, dans le Morbihan plus encore qu'en Bretagne. La population des plus de 60 ans pourrait approcher 41% de la population en 2050 contre 32,7% en 2021. L'âge moyen des morbihannais passerait ainsi de 42,4 ans en 2013 à 49 ans en 2050.

Si ces données sont à l'échelle du département, elles n'en concernent pas moins Lorient Agglomération qui en capte déjà les effets. La croissance démographique de l'intercommunalité, même si elle a ralenti, se poursuit grâce notamment au solde migratoire. Pareillement pour le vieillissement où les plus de 60 ans représentaient en 2021 32,3% de la population de l'agglomération, contre 26,5% en 2010.

Plus largement, les ménages évoluent dans l'agglomération. Nous assistons à un phénomène visible nationalement de desserrement des ménages avec une baisse du nombre moyen de personnes par ménage. Il est de plus en plus difficile de définir un ménage type influant par conséquent sur le parc de logements de moins en moins adapté à la diversité des situations.

Pareillement, la dynamique économique de Lorient Agglomération est florissante. Lorient Agglomération se positionne comme un territoire attractif accueillant de la population par son solde migratoire et est socle pour de nouvelles entreprises (**graphique 8**). Cette dynamique contribue à une croissance continue des emplois salariés sur le territoire (**graphique 9**). Certains outils comme « Le Cadran » classent Lorient Agglomération dans les 10% des territoires les plus attractifs de France.

GRAPHIQUE 7 : UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE POSITIVE



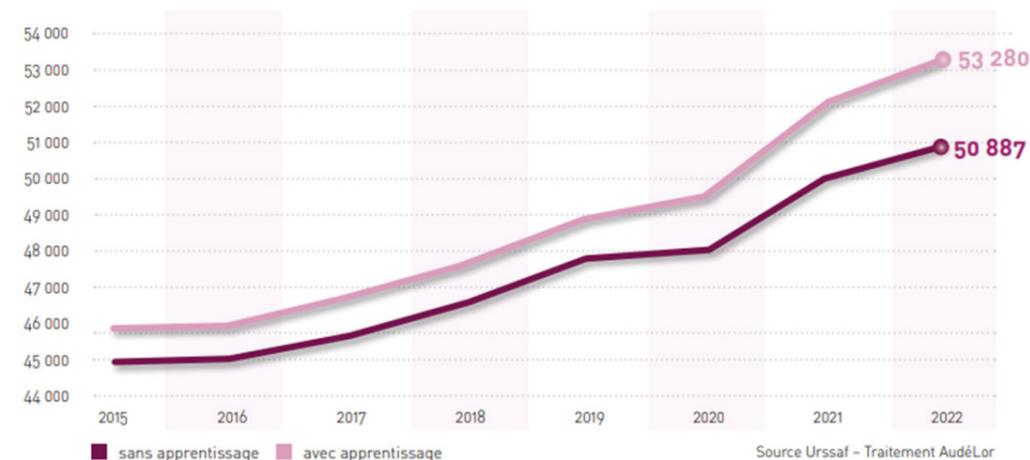
GRAPHIQUE 8 : UNE FORTE DYNAMIQUE DE CREATIONS D'ENTREPRISES

Volume annuel des créations d'entreprises sur Lorient Agglomération entre 2015 et 2022



GRAPHIQUE 9 : UNE CROISSANCE CONTINUE DES EMPLOIS SALARIES PRIVES DEPUIS 2015

Évolution de l'emploi salarié privé avec et sans l'alternance sur Lorient Agglomération entre 2015 et 2022 (4^e trimestre)



Le point de vue des acteurs publics et privés

Le croisement entre les objectifs de la sobriété foncière et les enjeux du territoire aboutit à une équation complexe à résoudre tant pour les acteurs publics que privés. Le SRADDET a fixé l'enveloppe de consommation foncière des territoires pour les prochaines années qu'il faudra respecter. Elle n'est pas sans inquiéter les acteurs du territoire. Les différents COPAR et entretiens menés au cours de la démarche ont permis de qualifier un point de vue globalement partagé par chacun.

Les acteurs publics et privés ne sont pas fondamentalement contre la sobriété. Ils sont d'ailleurs pour l'atteinte de la trajectoire de zéro artificialisation nette. Ils s'accordent cependant sur la difficulté à la mettre en place : disponibilité du foncier, équilibres financiers des opérations (démolition, dépollution, reconstruction), la mutabilité des constructions, la complexité des procédures administratives, etc.

Aujourd'hui, la chaîne de l'aménagement ne dispose pas de leviers suffisamment efficaces pour répondre facilement aux enjeux de sobriété et de résilience. Si plusieurs avancées ont eu lieu, il reste un grand pas à effectuer pour répondre à ce défi.

Du côté des acteurs privés, des interrogations se posent pareillement sur le « comment faire » ? Suivant des logiques de rentabilité dans la chaîne de l'aménagement, l'équilibre sans l'aide des collectivités est parfois difficile à tenir sur certaines opérations, notamment sur des sites lourdement pollués. A l'inverse, les acteurs économiques ont un besoin important de foncier pour le développement ou l'implantation de leur activité. Si des fonciers sont actuellement disponibles, la tension sur le foncier continue de croître.

Dépasser l'inquiétude du ZAN

En résumé, si les acteurs s'accordent sur les grandes lignes de la sobriété foncière, l'application semble moins évidente au regard des enjeux du territoire et de la complexité de certaines opérations, notamment face à l'extension historique facile mais désormais limitée. La sobriété foncière appelle à un changement de regard sur le développement urbain et à une réflexion sur les outils et leviers à mettre en place pour la faciliter.



B Remettre l'approche foncière qualitative au coeur de la politique du ZAN

Mieux aménager avec les sols vivants optimiser, recycler, densifier, renaturer

En quelques années, la question des sols est devenue incontournable dans le champ de l'urbanisme, de l'aménagement, du paysage et maintenant ceux de l'architecture, du bâtiment et des travaux publics.

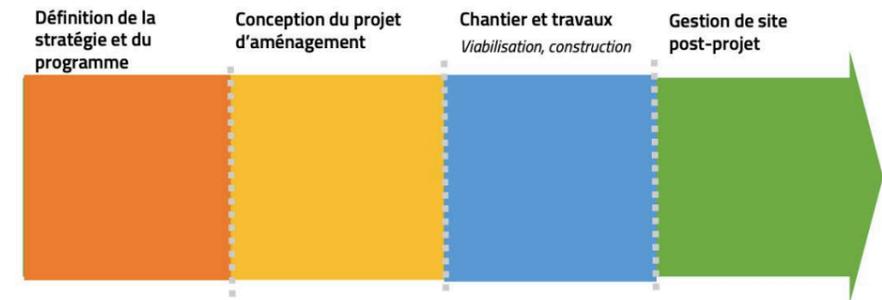
C'est désormais un truisme que de rappeler la nécessité de passer d'une approche en deux dimensions, dans laquelle le sol n'est qu'un support à bâtir, à une approche en trois dimensions, dans laquelle on retrouve le sol dans son épaisseur et ce qui s'y joue (**zoom 3**). Dans l'épaisseur des sols : la vie ! Tous les sujets de transition, que les professionnels de la ville et de l'urbain ont commencé à croiser dans une nouvelle façon de concevoir les territoires habités, ramènent aux sols : l'eau, la biodiversité, l'adaptation et l'atténuation face au réchauffement climatique, la captation carbone, le progrès de l'autonomie alimentaire, le métabolisme et son économie circulaire...

Le sol peut rassembler toutes ces nouvelles façons de faire la ville et les territoires: végétalisation, renaturation des villes, dés-imperméabilisation, rafraîchissement naturel (bio-climatisme), recyclage des matériaux, projet alimentaire territorial, etc.

Mais seules, ces nouvelles formes ne suffisent pas. Ce changement de modèle demande l'approfondissement des connaissances et données sur les sols (vivants!) du territoire pour les partager auprès des différents acteurs. Un socle de connaissances communes pour dialoguer, discuter et avant toute chose : impliquer.

Impliquer pour construire collectivement de nouveaux outils et méthodes ou pour réorienter l'existant. Mieux aménager avec les sols vivants peut demander de nouvelles formes de gouvernance ou d'implication dont l'objectif principal serait d'aboutir à des orientations stratégiques claires transposables dans les outils réglementaires de planification, premier levier dans la mise en oeuvre de la sobriété foncière (**zoom 4**).

Zoom 4 : Quelles exigences à chaque étape des projets d'aménagement pour mieux intégrer les sols vivants ?



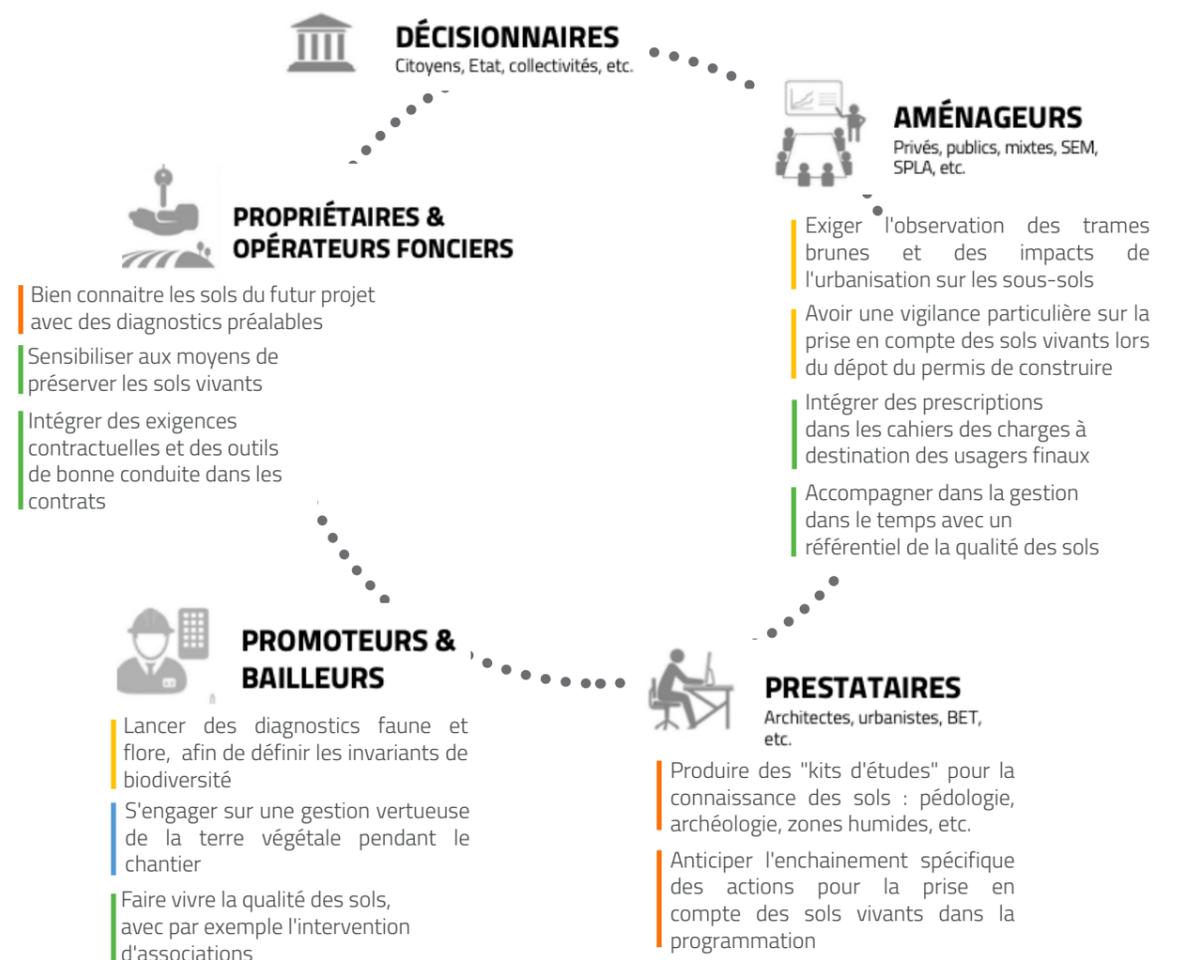
Accompagner le développement de la connaissance sur la vitalité des sols

Formuler des exigences en termes de biotope, trame verte et bleue, dès la conception du projet

Définir un circuit-court du sol

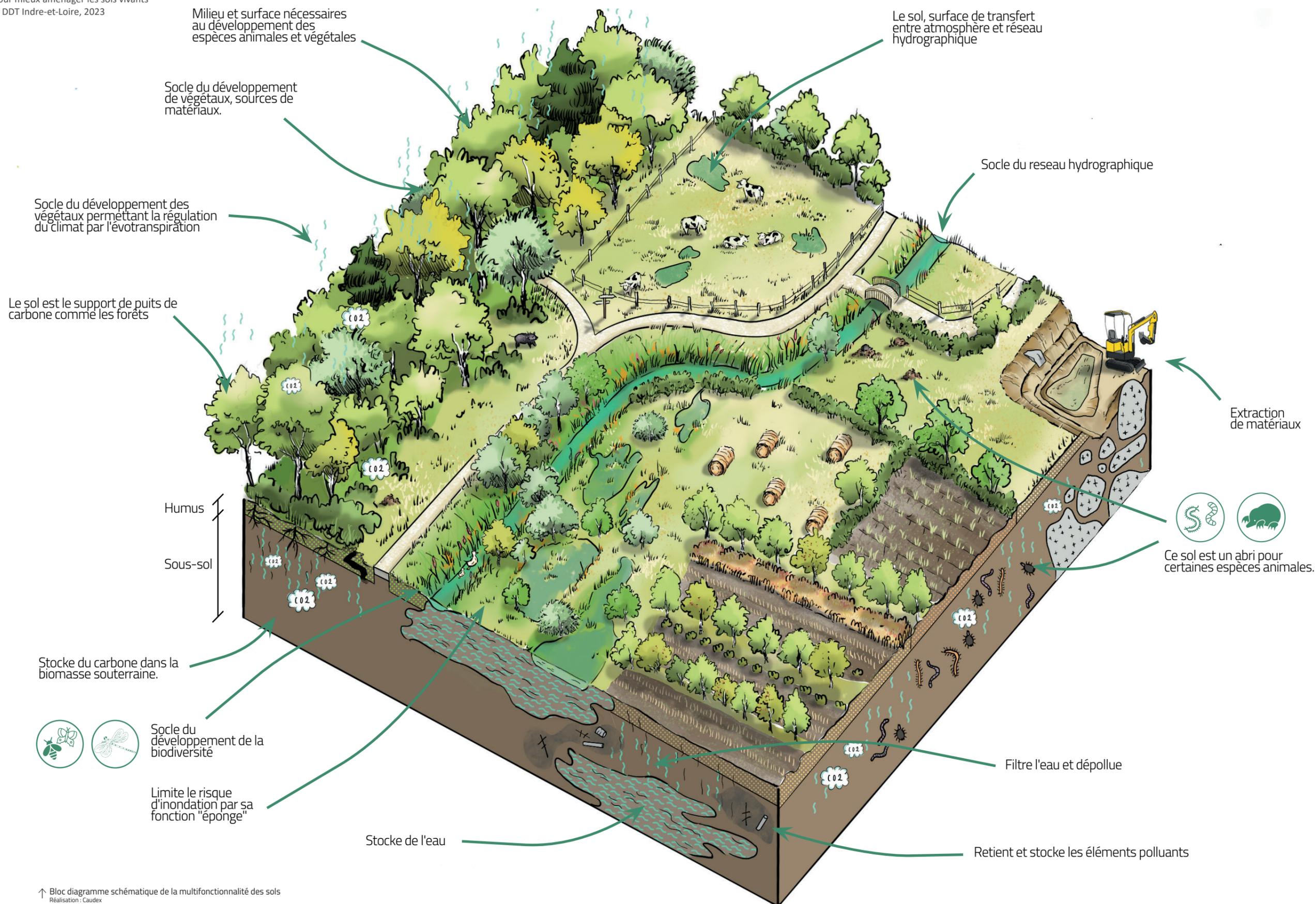
Dans la hiérachisation des facteurs de projet, ajouter la prise en compte du sol

Prévoir des objectifs de réparation ou de protection des sols vivants, en particulier dans les documents de planification



Zoom 3 : Les sols vivants, c'est quoi ?

Source : Référentiel pour mieux aménager les sols vivants en Touraine - DDT Indre-et-Loire, 2023



↑ Bloc diagramme schématique de la multifonctionnalité des sols
Réalisation : Caudex

Quatre chemins pour la sobriété foncière : optimiser, recycler, densifier, renaturer

Des dizaines d'années d'extension urbaine à un rythme effréné ont amené à des morphologies territoriales complexes et souvent peu optimisées. Le modèle d'urbanisation en extension ou l'aménagement « facile » a conduit à l'artificialisation de nombreux espaces naturels, agricoles et forestiers laissant place à la construction d'infrastructures surdimensionnées, à d'importants vides, à des zones monofonctionnelles, etc. Le CEREMA a proposé un référentiel pour la sobriété foncière basé sur quatre méthodes : l'optimisation, le recyclage, la densification et la renaturation du foncier.

Optimiser !

Optimiser le foncier demande une meilleure utilisation des espaces disponibles pour limiter autant que possible l'artificialisation d'espaces naturels afin de respecter l'enveloppe foncière attribuée par le ZAN. Optimiser le foncier demande une meilleure utilisation des espaces disponibles pour limiter autant que possible l'artificialisation d'espaces naturels. Il s'agit de sortir de la simple échelle de la parcelle trop souvent utilisée par le passé, de trouver les articulations pour mener un projet adapté : intensifier et diversifier les usages pour en assurer la pérennité ou la mutabilité, trouver les équilibres entre les enjeux de renaturation et de densification, intervenir sur l'existant, redimensionner, etc.

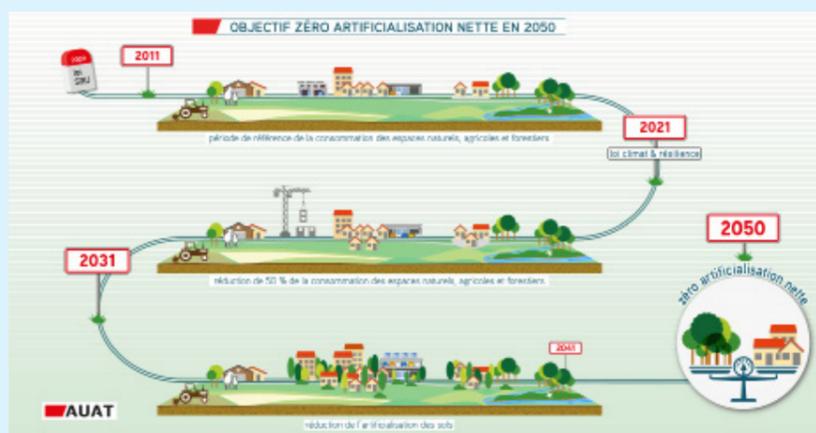


Figure 3 : Réaliser les objectifs ZAN

Source : AUAT, ZAN : récit d'une trajectoire vers la sobriété foncière, 2024



Secteur du Miron après démolition du centre commercial



Projection du secteur du Miron vue du ciel



Recycler !

Figure 4 : Revitalisation du Secteur du Miron

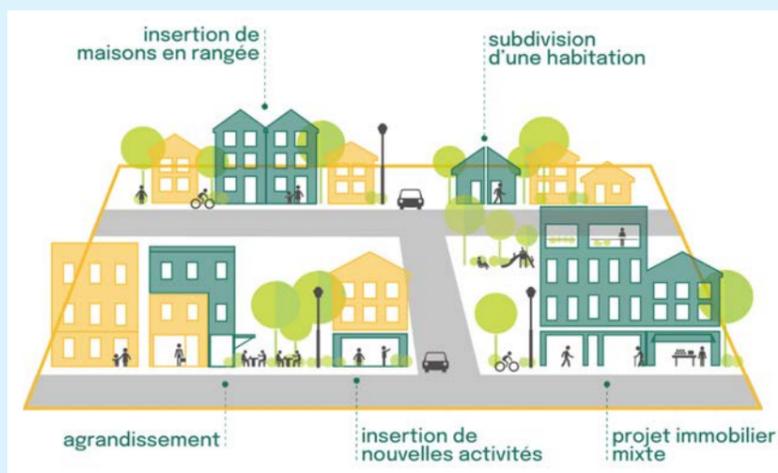
Source : Cerema, Le fonds de recyclage foncier en Pays de la Loire, 2024

Le recyclage du foncier consiste à réutiliser et valoriser des espaces déjà artificialisés tels que les friches industrielles, commerciales ou urbaines, pour de nouveaux projets d'aménagement. Dans un marché du foncier tendu, la réutilisation de friches ou d'espaces inexploités s'avère être une solution pour répondre au zéro artificialisation nette. Au-delà du foncier, l'infrastructure peut elle aussi être réutilisée, redimensionnée, réhabilitée pour accueillir de nouveaux usages. Le Cerema propose des outils tels que Cartofriches et UrbanSimul pour identifier et caractériser ces sites.

Densifier !

Figure 5 : Plusieurs pistes de densification

Source : Carrefour vivre en ville, dossier Densification mode d'emploi



La densification vise à intensifier sur un même espace les usages (résidentiel, économique, commercial, services, etc). Plusieurs solutions existent pour la mettre en œuvre : mobiliser les fonds de jardins ou dents creuses, surélévation, mutualisation, redimensionnement, etc. L'objectif est d'augmenter la capacité d'accueil en logements et en activités dans les zones déjà urbanisées, sans consommer de nouveaux espaces naturels. Cette approche permet de limiter l'étalement urbain, de renforcer la mixité sociale et fonctionnelle, et d'optimiser l'utilisation des infrastructures et des services existants.

Quelques outils du Cerema

Cartofriches

Accélérer le recyclage des friches en les recensant et en participant au développement d'observatoire locaux du foncier

Datafoncier

Collecter et exploiter les données sur le foncier afin de mesurer l'artificialisation et d'optimiser le développement

UrbanSimul

Croiser les échelles pour accompagner la stratégie territoriale de sobriété foncière

Otelo (Outil pour la Territorialisation de la production de Logements)

Mesurer le besoin en logement selon l'étude de scénarios d'évolution du nombre de ménages d'ici à 2050 croisés avec d'autres données comme le parc de logements vacants ou le taux de résidences secondaires.



UrbanSimul- Cerema

Renaturer !

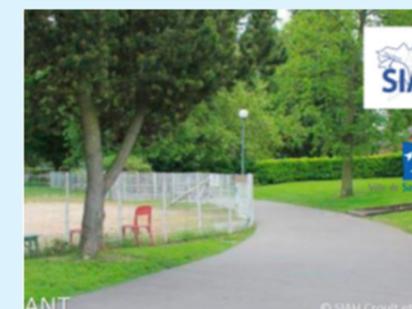
Figure 6 : Quelques explorations de renaturation

Source : Référentiel pour mieux aménager avec les sols vivants en Touraine, acadie, 2024



Recolonisation d'un parking en bas d'immeuble

Source : Wagon Landscape



Réouverture d'un cours d'eau et intensification végétale

Source : ARB IDF



Restauration d'un cours d'eau et berges

Source : Dervenn génie écologique

Dans des espaces fortement urbanisés, la renaturation est un outil de sobriété foncière aux qualités multiples. Elle permet de restaurer ou améliorer la fonctionnalité écologique des sols artificialisés, en les transformant en sols non artificialisés. Cela peut inclure des actions telles que la désimperméabilisation des surfaces, la plantation de végétation adaptée, la création de trames vertes et bleues, ou encore la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert. L'objectif est de rétablir les fonctions biologiques, hydriques et climatiques des sols, contribuant ainsi à la résilience des territoires face au changement climatique.

De la loi Climat et Résilience à l'expérimentation Territoires Pilotes de Sobriété Foncière

Retours sur TPSF 1

7 territoires ont été sélectionnés pour définir des réponses concrètes aux enjeux de sobriété foncière. Cette démarche expérimentale portée 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 Cœur de Ville (ACV), la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN) et le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) a permis de faire dialoguer les différents territoires entre eux, de partager un retour d'expérience pour aboutir à une diversité d'outils et de méthodes de sobriété foncière.



Les objectifs de TPSF 2

La démarche TPSF se poursuit avec une seconde phase intégrant de nouvelles intercommunalités dont Lorient Agglomération. Dans le prolongement de la dynamique lancée par le programme national Action Cœur de Ville (notamment avec « Réinventons nos cœurs de ville »), cette démarche vise à définir des méthodes et des outils de sobriété foncière pour les territoires volontaires. Il s'agit de :

- **Questionner** l'usage des sols comme bien commun et ressource limitée, leur consommation pour l'urbanisation, leur valeur financière, agricole, paysagère ;
- **Tester in situ**, avec les acteurs locaux et en mobilisant les opérateurs adéquats, des stratégies «zéro artificialisation nette» adaptées à ces territoires ;
- **Démontrer** la possibilité ou les limites de l'intensification des usages et des fonctions urbaines, mais également du recyclage foncier et immobilier, afin de construire une ville plus attractive à l'aune des enjeux climatiques et environnementaux, économiques, sociaux et sanitaires

Les enjeux spécifiques de Lorient Agglomération

A son approbation en 2018, le SCoT du Pays de Lorient fixait déjà 5 grandes orientations :

- La sobriété foncière et la limitation de la dispersion urbaine, avec l'identification des espaces socles aptes à recevoir des extensions urbaines et des quotas de foncier mobilisable à 20 ans
- Des espaces économiques (agricoles et productifs) inscrits dans la durée, avec l'identification de 13 espaces agro-naturels protégés dans les secteurs à forte pression foncière
- Une offre commerciale régulée et plus ancrée dans les lieux de vie, avec la priorité donnée aux centres-villes et centres-bourgs pour l'accueil du commerce, la limitation des implantations commerciales en périphérie, sur 6 zones identifiées, pour des activités commerciales ne pouvant pas s'implanter dans les centres, et l'impossibilité de créer de nouvelles surfaces commerciales hors des centres et de ces 6 zones
- Une trame verte et bleue intégrée au projet de développement, avec une identification claires des réservoirs de biodiversités et des corridors écologiques du territoire, et leur prolongation jusqu'en milieu urbain
- Une ambition forte en matière d'habitat et de mobilité en réponse au défi énergétique, avec des objectifs de réduction de la consommation d'énergie par des formes d'urbanisation adaptées et la préservation des espaces ressources en matière de production d'énergie d'origine renouvelable.

Document stratégique de la planification, le SCoT a fixé de grandes orientations pour le territoire. Mais comme tout document d'urbanisme, il vieillit et ne répond plus complètement aux besoins actuels du territoire. Sa déclinaison plus locale est le plan d'urbanisme qui pour Lorient Agglomération, n'est toujours pas intercommunal. A l'échelle de Lorient Agglomération, des avancées sont faites au travers du Programme Local de l'Habitat qui fixe des objectifs actualisés pour le développement du territoire (figure 3).

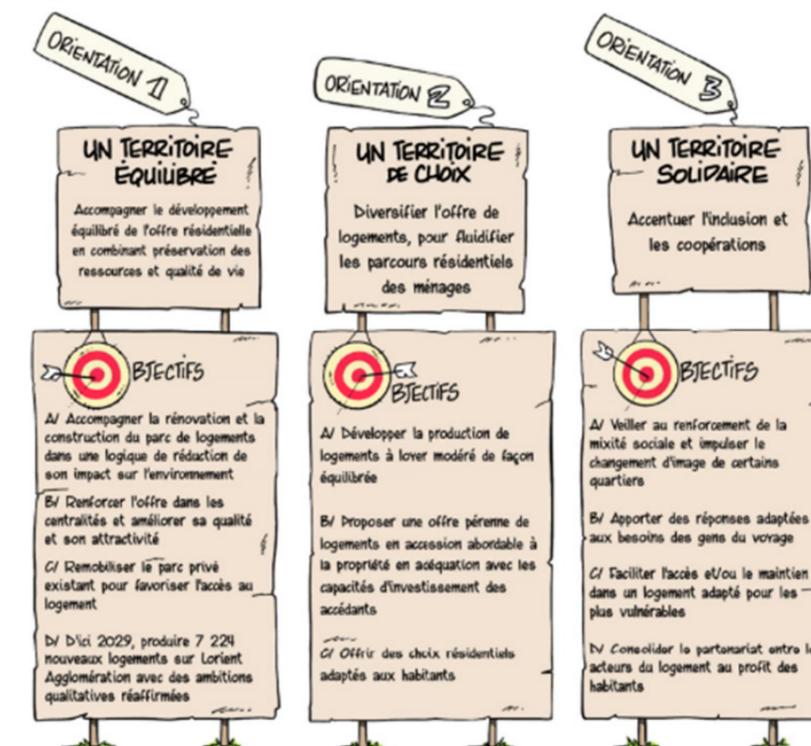


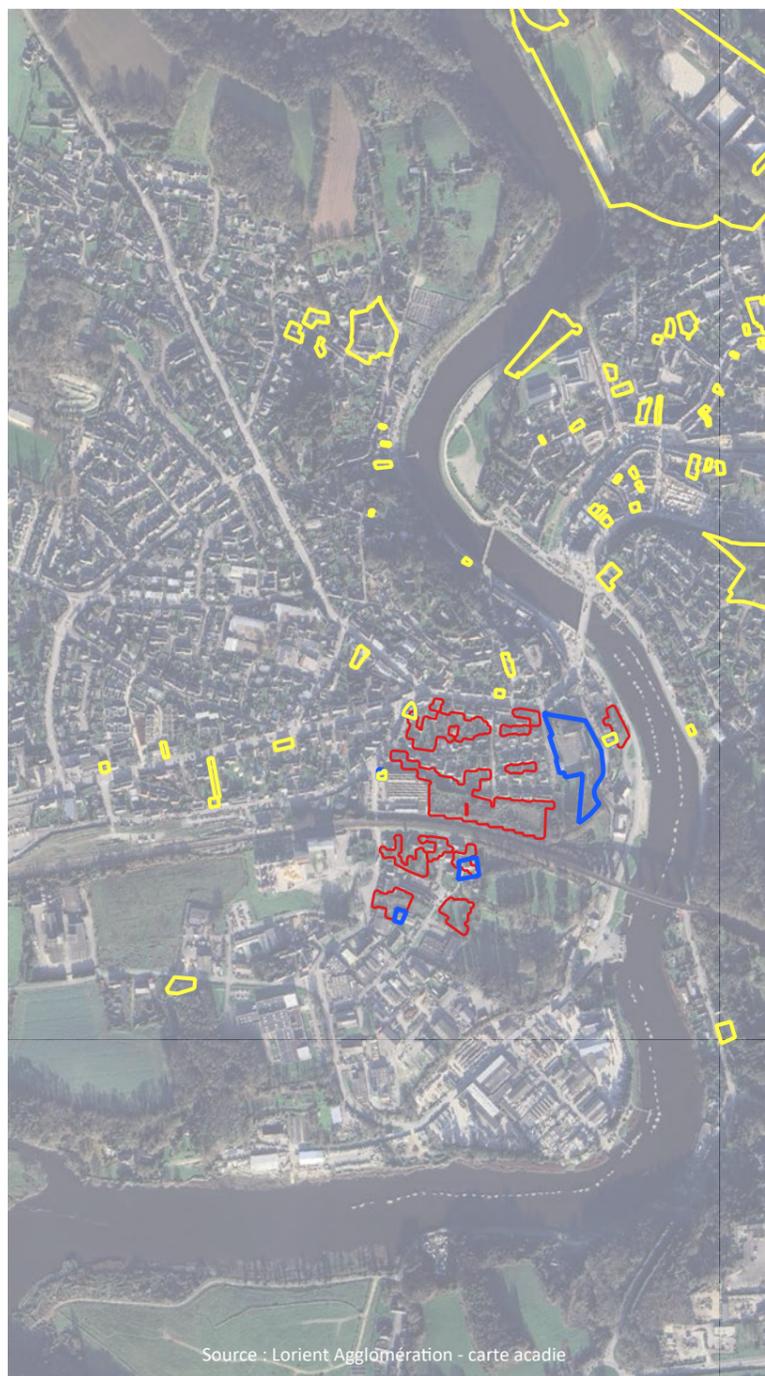
Figure 7 : Les orientations du PLH de Lorient Agglomération
Source : PLH Lorient Agglomération 2024-2029, 2023

La démarche TPSF dans le cadre large de la stratégie foncière de Lorient Agglomération

Lorient Agglomération s'engage depuis plusieurs années en faveur de la sobriété foncière. Entre documents stratégiques, études urbaines, développement d'outils, la communauté d'agglomération poursuit sa montée en capacité au travers des démarches qu'elle engage. Ces dispositifs de travail et études permettent et permettront aux services techniques et élus de capitaliser savoirs et expériences sur la sobriété foncière.

Le diagnostic et le référentiel foncier : l'exemple d'Hennebont

Lorient Agglomération n'a pas de plan local intercommunal, fait plutôt rare pour une intercommunalité de cette taille. Elle élabore néanmoins en interne la majorité des PLU de ses communes. Avec cette connaissance fine du territoire, Lorient Agglomération a développé un référentiel foncier permettant d'identifier les potentiels fonciers bâtis et non-bâtis au sein de l'enveloppe urbaine des communes. Ce référentiel constitue un outil de connaissance du territoire essentiel pour les services de l'agglomération dans leur démarche de sobriété foncière.



Légende :

- Bâti vacants
- Vacance
- Dents creuses

Une démarche BIMBY/Bunty pour une sobriété par l'accompagnement des propriétaires :

La démarche BIMBY-BUNTY de Lorient Agglomération est une initiative d'urbanisme innovante visant à répondre à la crise du logement tout en respectant les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). L'objectif est d'accompagner les propriétaires de logements à valoriser leur patrimoine foncier ou bâti existant en construisant des logements dans les fonds de jardin, en reconfigurant des logements, en réinvestissant des logements vacants, etc. La sobriété foncière est la finalité de cet outil qui se veut facilitateur de projets de densification et/ou d'optimisation en s'adressant directement aux propriétaires de biens.



Les études urbaines :

En lien avec ces démarches, Lorient agglomération a lancé différentes études urbaines. Ces études ont permis l'approfondissement des connaissances des territoires associés au travers de diagnostic sur le tissu économique, les mobilités, les infrastructures et l'habitat. Dans certains cas, les études urbaines ont permis la production de documents stratégiques tels que des plans guides (figure 4) ou plan d'actions, notamment pour les communes associées aux programmes Petites villes de demain et Territoires pilotes de la sobriété foncière.

Petites villes de demain :

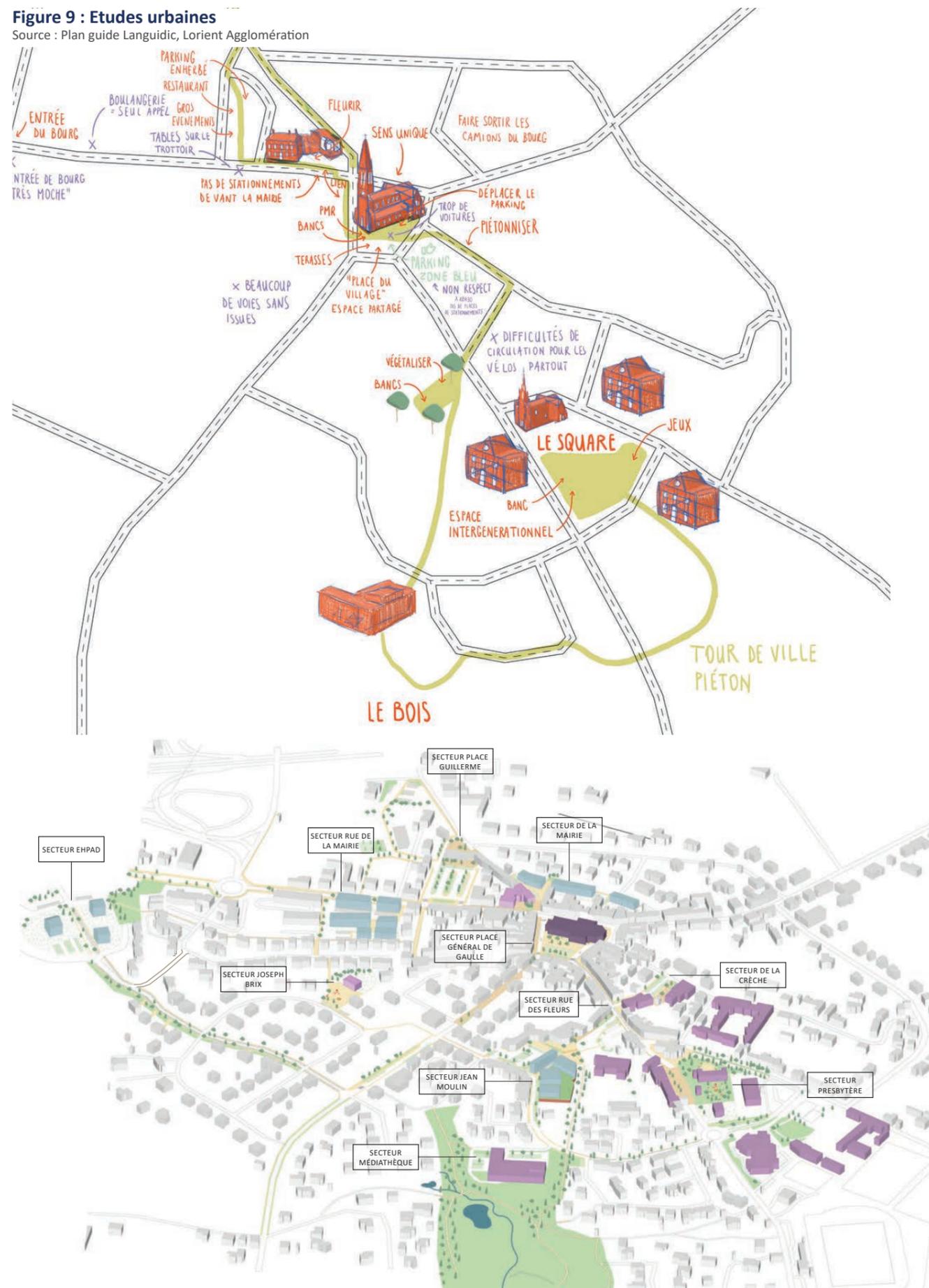
Lorient Agglomération s'est engagée dans le dispositif Petites Villes de demain avec trois de ses communes : Hennebont, Languidic et Plouay. Le programme, lancé fin 2021, s'adresse aux communes de moins de 20 000 habitants et vient compléter le programme Action cœur de ville lancé en 2018. Il vise à redynamiser des centralités rurales et ambitionne de répondre à l'émergence des nouvelles problématiques sociales et économiques, et de participer à l'atteinte des objectifs de transition écologique, démographique, numérique et de développement. Le dispositif expérimental vise à faire dialoguer les territoires entre eux pour aboutir, par retour d'expérience, à des solutions innovantes. Le programme, piloté par l'ANCT, est déployé sur l'ensemble du territoire national et il est décliné et adapté localement.

Territoires Pilotes de la Sobriété Foncière 2 (TPSF 2) :

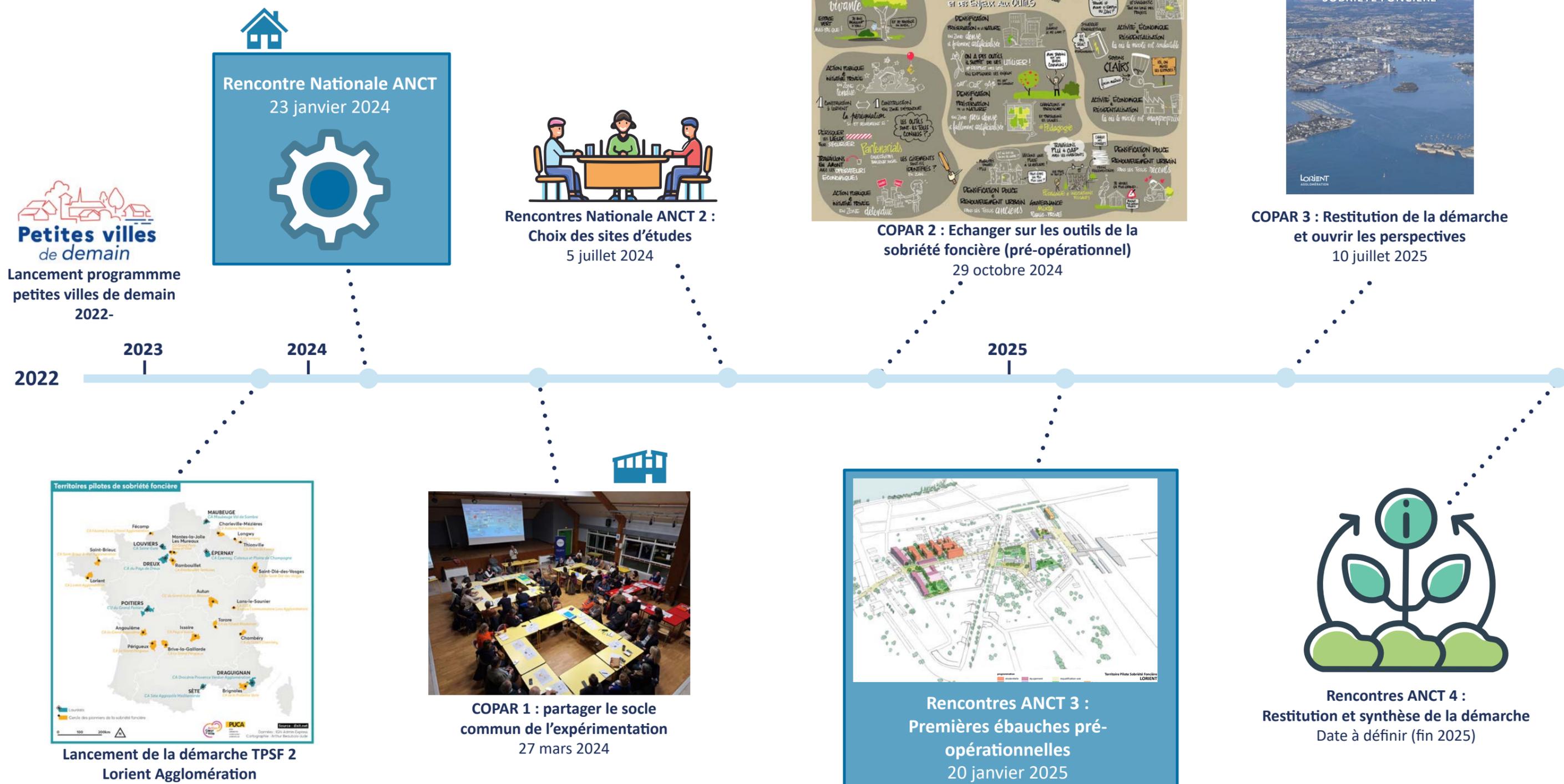
Lorient agglomération a rejoint le programme dans sa phase 2. Le choix a été fait de poursuivre dans la continuité de la démarche Petites villes de demain en prenant appui sur les communes d'Hennebont, Languidic et Plouay. Il s'agit d'approfondir les études relatives au développement et au dynamisme de leur centralité dans une perspective de sobriété foncière. A ces territoires s'ajoute celui de Lorient-Kerentrech.

Figure 9 : Etudes urbaines

Source : Plan guide Languidic, Lorient Agglomération



LE DÉROULEMENT DE LA MISSION



C La sobriété foncière réinterroge nos modèles d'urbanisation

Densifier et renaturer : dépasser l'injonction contradictoire

L'espace restreint, la biodiversité indispensable, la production urbaine expérimente des solutions aux besoins des personnes, du vivant et des collectivités. La densification représente une des solutions mais pas à n'importe quel prix. A une époque présentée comme le remède miracle à la sobriété foncière, la densification n'est pas LA solution quand elle ne prend en compte ni les enjeux écologiques, ni les enjeux urbains. Car, on ne peut pas tout densifier.

Alors, comment faire ? Plusieurs projets invitent à réfléchir la densification en lien avec la renaturation sans les opposer. Il ne s'agit donc pas de tout densifier mais bien de trouver un équilibre entre une densité désirée et le maintien de continuités et de milieux écologiques assurés.

Une densification désirable : le quartier de l'Escalette à Mouvaux (Métropole de Lille)

Situé à Mouvaux, le quartier de l'Escalette est une cité-jardin construite dans les années 50 pour loger les salariés de la Métropole Lilloise. Avant son réaménagement, le quartier était marqué par une sous-occupation des logements, liée au vieillissement et au faible taux de rotation des ménages.

Le quartier présentant un découpage domanial complexe, plusieurs maisons ont été détruites conjointement à une densification du tissu urbain : micro-densification du bâti (extension horizontale, surélévation), micro-densification parcellaire ou à l'aide de la construction neuve (figure 5). L'objectif, augmenter le nombre de logements et introduire une variété typologique et générationnelle. En parallèle, les rues et les squares ont été rénovés pour accueillir de nouveaux usages destinés à la vie de quartier et à la biodiversité (figure 6).

- Conserver les corridors écologiques
- Préserver les sols
- Réinscrire le quartier dans une gestion sobre et écologiques des eaux pluviales

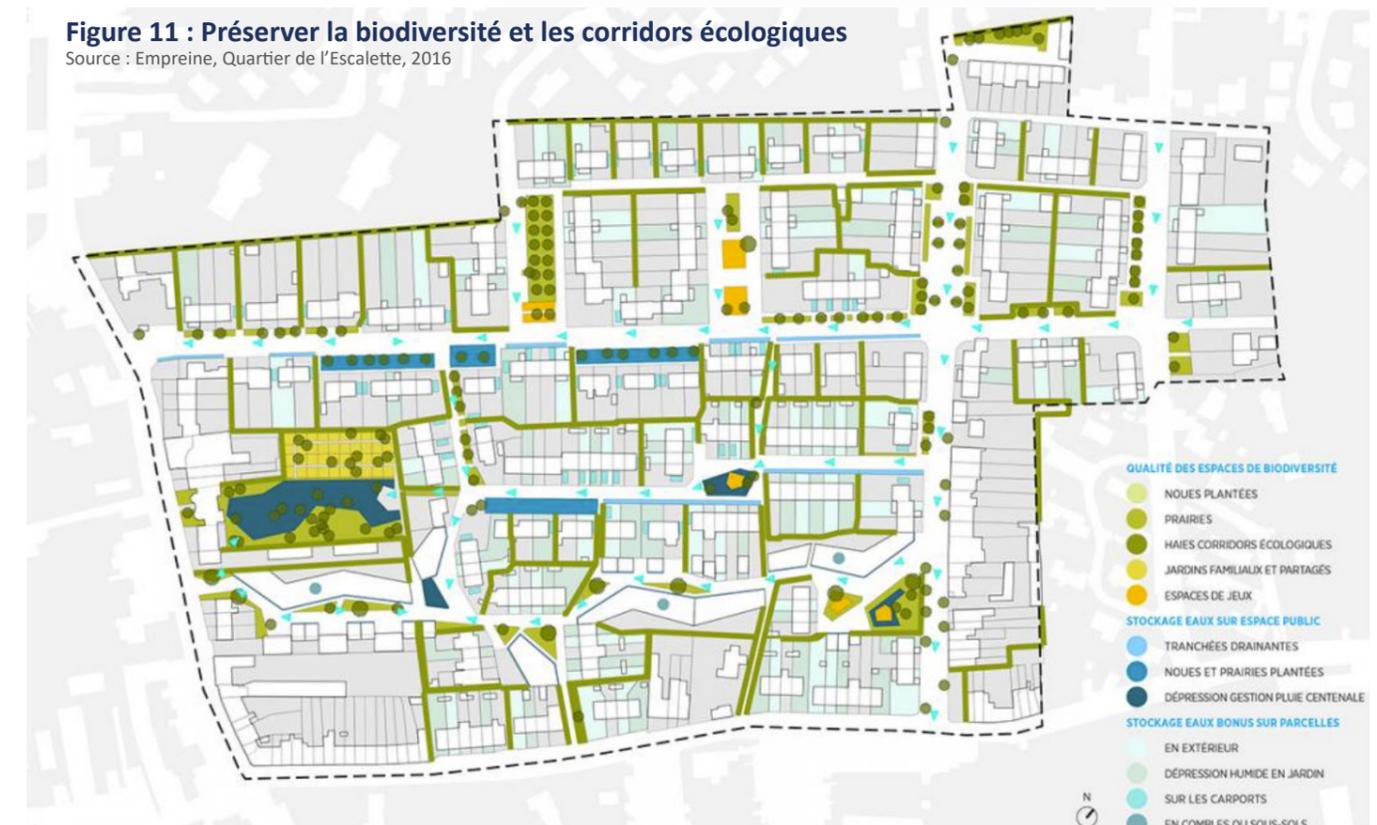
Figure 10 : Densifier et intensifier les usages

Source : agence engasser, Projet de 3ème révolution industrielle à Mouvaux, 2016



Figure 11 : Préserver la biodiversité et les corridors écologiques

Source : Empreine, Quartier de l'Escalette, 2016



La dé-densification ou une autre approche des friches : le site de Lens-Van Pelt (Lens)

Grands espaces vides dans l'urbain, les friches représentent une aubaine pour les collectivités qui souvent leurs destinent de grandes zones d'aménagement concerté (ZAC) croisant la construction de logements à celle de bureaux, de services et de commerces. Déjà artificialisées, souvent polluées, les friches forment des fonciers constructibles dans un contexte de zéro artificialisation nette où ils se raréfient.

Paradoxalement, ce sont ces espaces qui accueillent le plus de biodiversité dans les villes. A l'abandon, la nature y reprend ses droits et les sols leur vitalité. Elles s'inscrivent dans les trames vertes et bleues et constituent des milieux et des habitats propices pour la faune et la flore et leurs services écosystémiques.

Les friches sont à la croisée des chemins entre les enjeux écologico-environnementaux et les enjeux de développement urbain. Dans certains cas, les enjeux environnementaux sont privilégiés, par exemple le site de Lens-Van Pelt (figure 7). 3,5 hectares étaient occupés par d'anciennes usines en friche qui ont été démolies par l'EPF en vue d'un projet de densification. Le changement du contexte et économique a permis à ce projet de faire un virage 180 degrés et de le réorienter vers une forêt urbaine inscrite dans le Plan forestier régional prévoyant « 1 million d'arbres pour les Hauts-de-France ».

Les travaux de renaturation ont permis la plantation d'une forêt urbaine avec des végétaux labellisés Végétal local®, la création d'ambiances forestières variées, la restauration de pelouses sèches et de friches xérothermophiles. Des abris pour les chiroptères et des milieux sablonneux pour les hyménoptères ont été réalisés à partir des matériaux initialement présents sur place.

Figure 12 : Créer une forêt urbaine, le projet Lens-Van Pelt

source : Groupe ECT, planter une forêt urbaine, 2024



Ce projet, conduit par l'EPF Hauts-de-France, la Ville de Lens et la Communauté d'agglomération de Lens-Liévin et la Région Hauts-de-France, vise à faire de cette forêt un lieu de sensibilisation et protégé sur le long terme puisque la commune de Lens va procéder à une modification de son PLU pour classer le site en zone naturelle.

Nous pourrions mentionner d'autres projets similaires parmi la forêt urbaine créée dans le parc des portes de Paris (figure 8) ou encore la tierce forêt à Aubervilliers (figure 9).

Figure 13 : Le parc des portes de Paris (Aubervilliers)

source : Icade, La forêt urbaine, un aménagement responsable au coeur du 3P, 2023

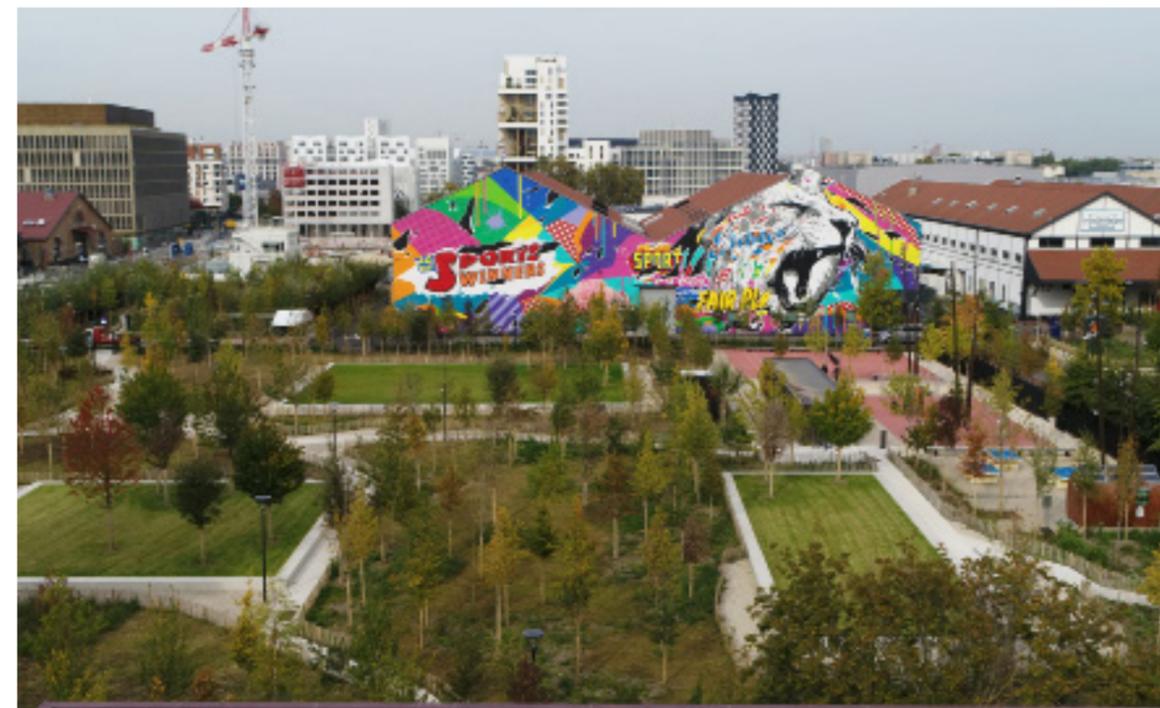


Figure 14 : La tierce forêt (Aubervilliers)

source : Le Parisien, Îlot de fraîcheur : à Aubervilliers, jusqu'à 8 °C de moins grâce à la « Tierce forêt », 2023



Economie / habitat : réinterroger les principes du zoning : monofonctionnel

Les principes du zoning ont réglementé et contrôlé l'utilisation des sols pour faciliter l'aménagement du territoire. Zone urbanisée, zone à urbaniser, zone agricole et zone naturelle ont évolué depuis intégrant des espaces intermédiaires avec des réglementations spécifiques. L'objectif, externaliser les nuisances en séparant les fonctions.

Ce temps semble aujourd'hui révolu avec la volonté de créer de la mixité dans des zones monofonctionnelles, notamment les zones d'activités économiques ou dans certaines zones résidentielles quand cela est possible.

Pourquoi ? Parce que les quartiers monofonctionnelles ne font pas vivre ! Les quartiers résidentiels sans commerces ou activités ne sont que dortoirs tandis qu'après 18h, les zones d'activités ou de bureaux sont désertes. En outre, la mixité apporte une diversité fonctionnelle facteur de vie et d'activités en plus de jouer sur la proximité et par conséquent, les mobilités.

Nous pouvons pousser plus loin la réflexion en interrogeant le zonage au regard de nouveaux qualificatifs par exemple basés sur le potentiel écosystémique des sols.

Redéfinir des quartiers mixtes : Venelles (Métropole Aix-Marseille-Provence)

En partenariat avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, une opération a été réalisée pour créer un quartier qui associe des locaux d'activité et des logements pour jeunes actifs, au sud de la ville de Venelles, dans le parc d'activités du Verdon. Une résidence pour jeunes actifs implantée au Nord sera entourée de verdure et jouxtera 6 ensembles de bâtiments professionnels. Certains travaux sont encore en cours (notamment pour la voirie), mais la ville entend « créer un nouveau lieu de vie équilibré, dans une stratégie d'accueil d'entreprises innovantes ». Une large place sera donnée aux espaces naturels, aux circulations à pied et à vélo et à la production d'énergie solaire.



Figure 15 : Ebauche de projet mixte
source : Ville de Venelles, Les grands projets

La mixité par les liens : Châlons-en-Champagne (Marne)

Pourtant située sur la rive gauche où se concentre 85% de la population de la ville, la zone commerciale de Fagnières était confrontée à un faible dynamisme (figure 10). L'idée du projet a été d'intégrer cette zone au centre-bourg par la création et l'extension d'espaces publics et leurs connexions piétonnes via notamment le réaménagement de routes auparavant destinée à l'automobile.

De nouvelles résidences rattachées au centre-bourg et à la zone commerciale par des liaisons douces doivent permettre de recréer de la mixité dans cet espace en répondant à une demande de logements (figure 11).

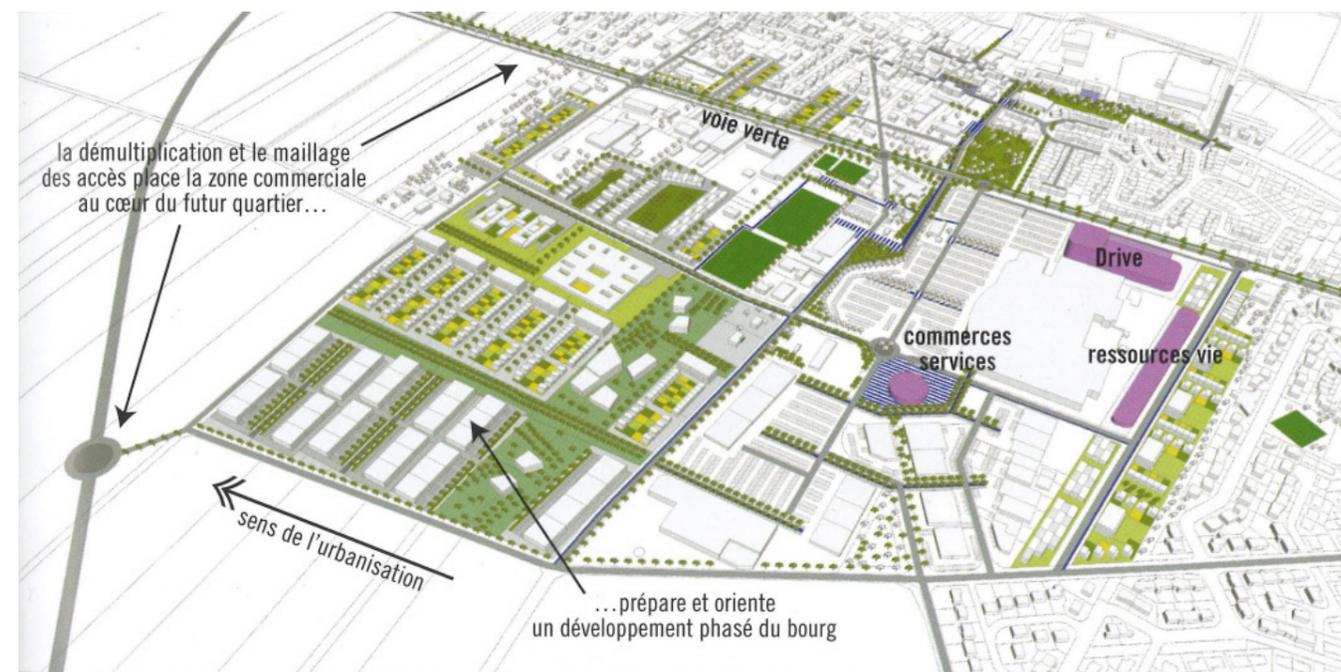


Figure 16 : Carte d'enjeux de la zone d'activités
source : Cristina Garcez - David Mangin - Du Far West à la ville, 2014

- Démultiplication des accès pour mettre la zone commerciale au cœur du futur quartier et soulager le trafic
- Relier la zone commerciale avec le centre-bourg grâce à l'enchaînement des espaces publics
- Diversifier les fonctions de cet espace pour aider à son intégration urbaine
- Redynamiser l'espace

Figure 17 : Créer de la mixité dans la zone d'activités

source : Cristina Garcez - David Mangin - Du Far West à la ville, 2014



S'appuyer sur les limites et espaces naturels existants pour aménager : le parc d'activités d'Entraigues II à Embrun

Ce projet d'extension du parc d'activités d'Entraigues II à Embrun a été repensé au travers de la modification des limites initialement prévues sur le plan par celles des espaces naturels. L'objectif a été de conserver les espaces naturels et les corridors écologiques existants tout en assurant le bon fonctionnement du parc. Des corridors ont été préservés pour maintenir un réseau écologique performant.

S'appuyer sur les limites et espaces naturels existants pour l'aménagement du parc

Parc d'activités d'Entraigues II – Embrun (05)

Les limites et plan d'aménagement du projet ont été modifiés pour s'appuyer sur les limites et espaces naturels existants :

- Le torrent des Vachères borde la limite Est du parc. Une digue historique de ce torrent a été rénovée pour servir de liaison piétonne entre le village de Baratier et celui d'Embrun.
- Une réserve boisée a été conservée à l'intérieur du parc. Celle-ci crée une continuité écologique entre les espaces naturels entourant le projet et sert de transition entre l'aménagement des phases 1 et 2.
- Les arbres centenaires ont été repérés afin de pouvoir les conserver. Un marquage des arbres à conserver (centenaires ou plus jeunes) a été réalisé sur chaque lot avec l'acquéreur potentiel avant la réalisation du défrichage.



Figure 20 : Intégrer les futurs quartiers

source : Embrun, projet Entraigues II

Zoom 5 : les espaces de stationnement

De nombreuses solutions de perméabilisation des espaces de stationnement existent aujourd'hui, adaptées aux différents contextes et surtout aux intensités d'usage de ces espaces. Pour stationner sans artificialiser, dans des cas d'usages saisonniers estivaux, on retrouve des solutions de parking périodiques intégralement végétalisés (terre-pierre, assainissement alternatif, arbres, etc.). Pour des cas de stationnement plus fréquents, il existe des solutions de traitement naturel d'espaces de stationnement permanent (stabilisé renforcé et assainissement alternatif). Dans des milieux urbains avec des usages plus importants, on trouve également une gamme importante de solutions de perméabilité, par exemple les parkings engazonnés (pour un usage modéré avec un stationnement court et peu répété) ou solutions en béton qualitatives avec perméabilité (parking permanent usages lourds et urbains).

Pour aller plus loin :

> <https://www.cerema.fr/fr/actualites/parkings-permeables-outil-reduire-pollutions>

> https://www2.assemblee-nationale.fr/content/download/349620/3439476/version/1/file/communication_MI_aires_stationnement.pdf



Source : Référentiel pour mieux aménager les sols vivants en Touraine - acadie, 2024

Par le public / par le privé : converger grâce à un référentiel commun

La sobriété foncière vient complètement changer le modèle historique de l'étalement urbain. Désormais encadré et limité par le zéro artificialisation nette, ce dernier n'est pas sans susciter les craintes de certains élus, acteurs, techniciens et habitants du territoire. Car se développer sans artificialiser est nouveau. L'enjeu est de converger vers un référentiel commun construit collectivement. Comment ? En apprenant des autres et en prenant part au territoire. Ce référentiel est spécifique à chaque territoire, ici sous forme de livrable, là réuni autour d'un outil de gouvernance collective, etc. L'enjeu : le produire, l'apprendre, le transmettre, l'évoluer et le mobiliser.

Développer des outils communs : l'atlas du foncier de la CU Grand Poitiers

A l'issue de la démarche Territoire pilote de la sobriété foncière 1, la communauté urbaine du Grand Poitiers a développé un atlas du foncier invisible. Il s'agit d'un référentiel contenant une diversité de solutions techniques pour répondre aux besoins de la sobriété foncière.

Son objectif est de sensibiliser élus, techniciens, habitants, et de leur permettre de prendre connaissance des possibilités d'aménager autrement suivant différentes situations. L'atlas présente un panel de modèles permettant de produire des logements suivant des typologies d'espaces différents et ce, sans consommer de nouveaux sols agricoles, forestiers ou naturels. Intensifier sans construire, densifier sans artificialiser !

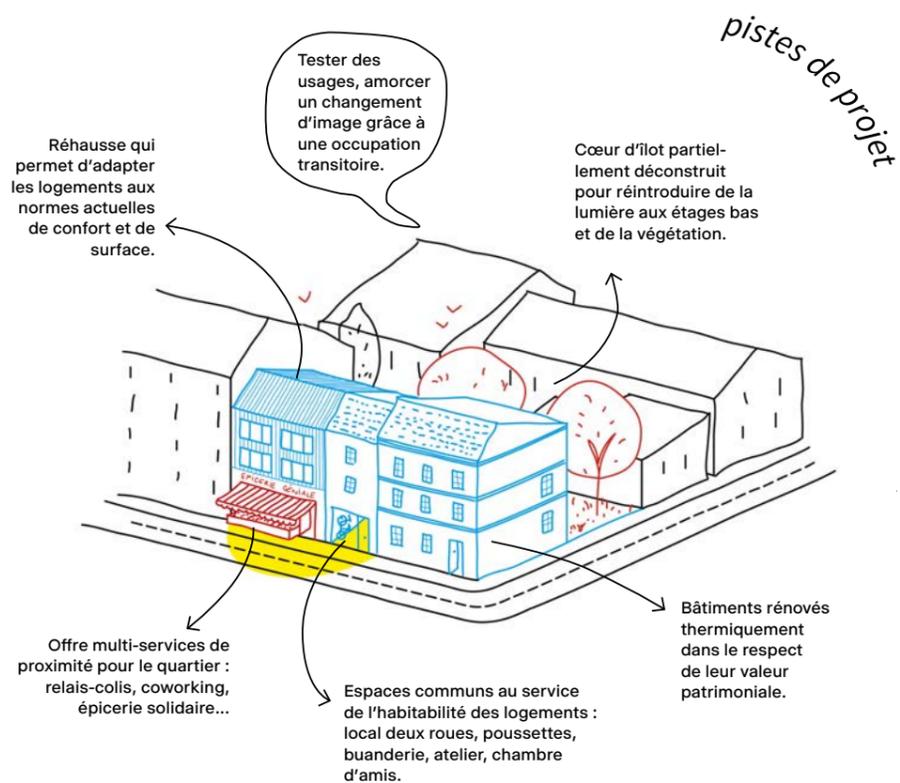


Figure 21 : Guide de densification
Source : CU Grand Poitiers, Atlas du foncier invisible, 2023

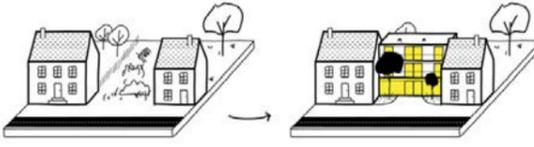
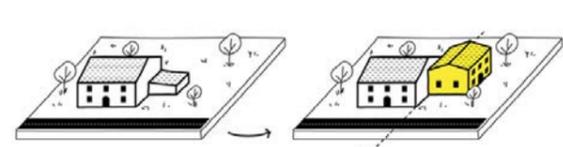
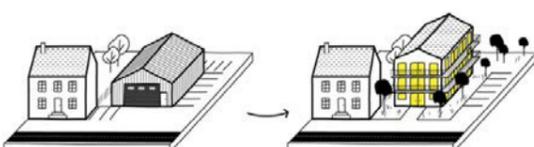
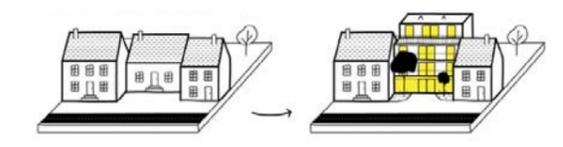
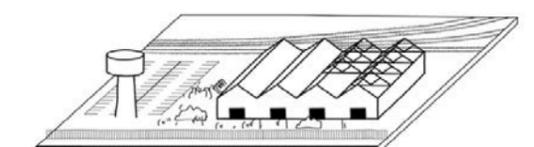
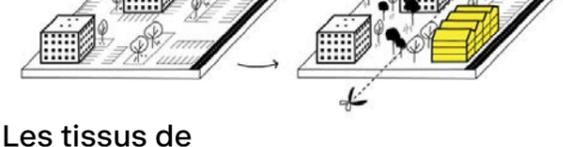
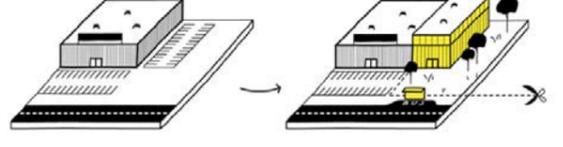
MOBILISER LE FONCIER pour construire sans artificialiser	
Réinvestir le FONCIER VACANT	Mieux se partager le FONCIER SOUS-OCCUPÉ
 Les petites dents creuses en ville p.16	 Les tissus pavillonnaires p.22 & 24
 Les petites friches en ville p.18	 Les tissus mixtes p.26
 Les grandes friches p.20	 Les tissus de logements collectifs p.28
 Les tissus d'activités p.30 & 32	

Figure 22 : Construire un référentiel de sobriété foncière
Source : CU Grand Poitiers, Atlas du foncier invisible, 2023

02 QUATRE SITES TEST POUR LORIENT AGGLOMÉRATION

A/ Le choix des sites et les premiers pas	p. 54
B/ Lorient Kérentrech	
Analyse cartographique	p. 64
Diagnostic et problématique	p. 70
Scénarios	p. 76
C/ Hennebont Ty Mor et Kerandré	
Analyse cartographique	p. 86
Diagnostic et problématique	p. 92
Scénarios	p. 96
D/ Languidic centre-bourg	
Analyse cartographique	p. 102
Diagnostic et problématique	p. 108
Scénarios	p. 112
E/ Plouay Rostervel	
Analyse cartographique	p. 120
Diagnostic et problématique	p. 126
Scénarios	p. 130

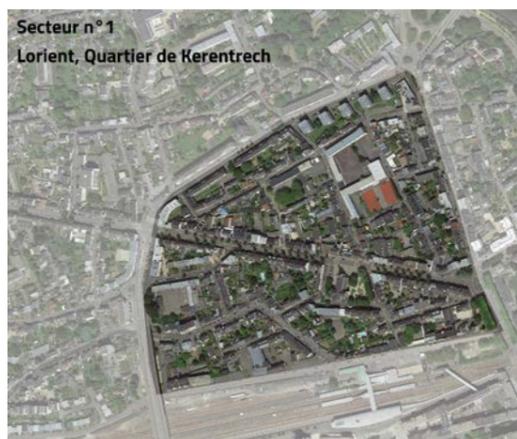
A Le choix des sites et les premiers pas

Le choix des sites, première approche

Les sites ont été choisis par Lorient Agglomération avec les communes engagées dans des ORT au titre d'Action Cœur de Ville et de Petites Villes de Demain.

Cartes 4, 5 et 6 : Présentation de Lorient Kérentrech

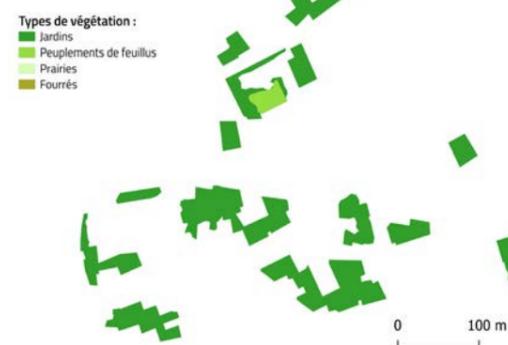
Réalisation : acadie, 2024



Secteur 1 : Lorient - Quartier de Kerentrech



Secteur 1 : Lorient - Quartier de Kerentrech



Lorient incarne la mutation d'un îlot / équipement public en cœur de ville. Il revêt un potentiel certain pour une densification en logement et appelle à une mise en lien avec l'îlot de logements sociaux situé plus au nord. Le schéma directeur des équipements scolaires du secteur invite à regrouper des fonctions, tout en libérant des fonciers constructibles. A partir de micro-études capacitaires, le travail relève d'une approche à la fois urbaine et économique.

Cartes 7, 8 et 9 : Présentation de Languidic

Réalisation : acadie, 2024

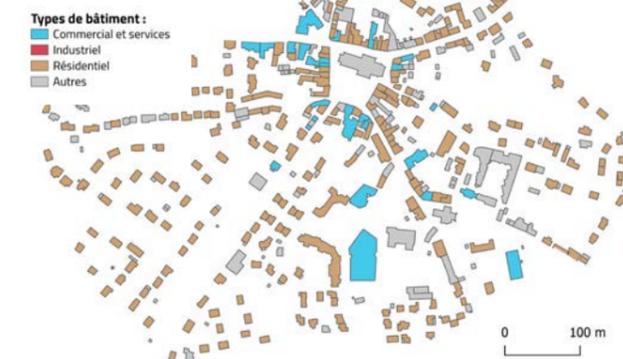
Languidic propose une situation emblématique du défi posé par la mise en œuvre concrète de la sobriété foncière. La faible densité du cœur de bourg implique de mettre en adéquation l'intérêt général (la mise en place d'un projet coordonné de densification) avec la somme des intérêts particuliers (et qui conduit souvent à une logique d'urbanisation en drapeau au gré de mutations sans cohérence et où la valorisation et l'opportunisme l'emporte souvent sur la qualité urbaine).

La traduction réglementaire des objectifs publics a débuté par la mise en place des OAP. C'est désormais en articulant le réglementaire à la faisabilité urbaine et à une stratégie de développement (économie du projet et montage) qu'on avancera. La mise en débat et l'association des habitants trouvent ici une dimension particulière, le projet dépendant fortement de la capacité à entraîner les propriétaires concernés dans la vision commune.

Avec Lorient et Languidic, on est sur un quartier ancien en centre, et un cœur de bourg, très différents, mais avec un même sujet : mieux vivre au centre.



Secteur n°4 : Languidic, centre-bourg



Secteur n°4 : Languidic, centre-bourg

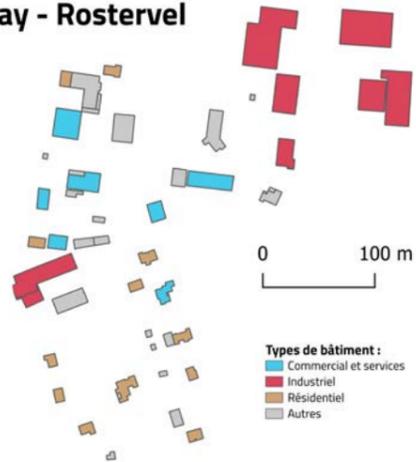


Cartes 10, 11 et 12 : Présentation de Plouay - Rostervel
Réalisation : acadie, 2024

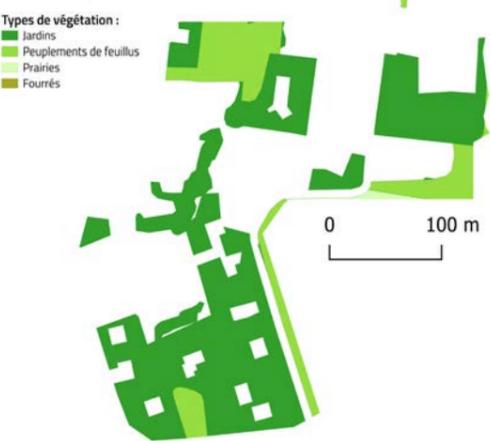


Plouay trouve des similitudes avec Hennebont dans la question du foncier économique et des conditions de son adaptation. La présence de l'ENAF en bordure de site interroge sur la relation à nouer entre tissu urbain et espaces naturels.

Secteur 3 : Plouay - Rostervel



Secteur 3 : Plouay - Rostervel



Le premier travail est ainsi à construire à l'échelle urbaine, en proposant différentes traductions possibles. Il est également intéressant d'interroger finement la question programmatique, tant en phase diagnostic (mieux comprendre l'histoire des activités présentes, leur sédimentation / recomposition à travers le temps), que dans la scénarisation d'un devenir possible (avec éventuellement un transfert de certaines activités). Le lien entre l'habitation et le local d'activité peut ici trouver à être interrogé, dans la suite des travaux.

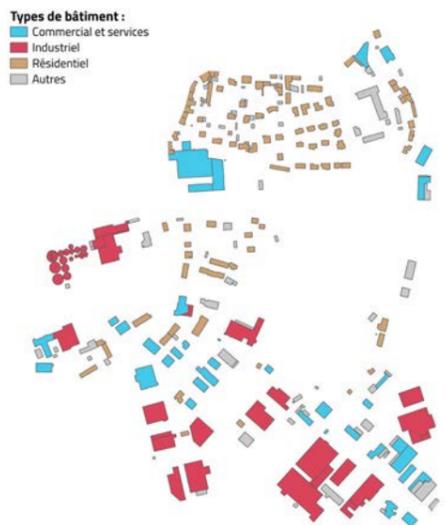
Cartes 13, 14 et 15 : Présentation de Hennebont
Réalisation : acadie, 2024

Hennebont est emblématique de l'enjeu d'évolution des zones d'activité et de leur modèle urbain en isolats imperméables. La spécificité du site réside dans sa relation avec le Blavet, qui crée une situation paysagère très forte, tout en engageant une exposition au risque naturel importante.



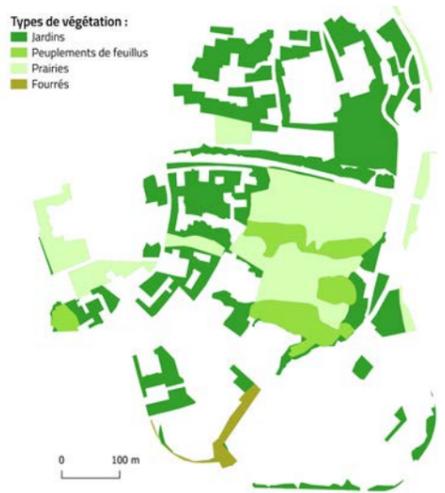
A l'échelle de ce vaste périmètre, on comprend la nécessité de poser une vision urbaine ouverte, qui propose des usages et des équilibres programmatiques nouveau (en interrogeant la relation à la nature, au tissu résidentiel tout proche...). Les conditions d'encadrement de la mutation de la ZA sont l'un des enjeux forts à traduire notamment par des volets réglementaires et fonciers.

Secteur 2 : Hennebont - Kerandré / Tymor



En résumé, les quatre sites présentent un certain nombre de similitudes et d'enjeux plus spécifiques.

Avec Hennebont et Plouay, on est sur deux espaces économiques en quête d'optimisation foncière, mais pas avec les mêmes enjeux.



Les premiers pas

Le travail de terrain, l'arpentage des sites, la rencontre avec les élus et services communaux ont eu lieu en novembre- décembre 2023 sur chacun des quatre sites, en parallèle du travail d'analyses et d'inventaires complémentaires.

Le premier comité des partenaires, le 27 mars 2024, a permis de partager les apports de cette première phase analytique. Ce premier atelier de travail a permis de partager le socle commun de l'expérimentation TPSF en revenant sur la définition de la démarche et les enjeux des quatre sites démonstrateurs. A partir d'exemples similaires aux quatre sites, chaque atelier a pu réagir en faisant part de ses remarques ou points de vigilances. L'échange a pu même parfois aboutir à l'élaboration de quelques premières propositions. Le but était d'enrichir et de diffuser les bonnes pratiques de sobriété foncière, tout en mobilisant activement les parties prenantes autour de sujets qu'elles ont déjà vu ou qu'elles pourraient potentiellement envisager sur leur territoire.



Illustration 2 - © acadie, 2024

Les contributions ont été de trois ordres :

1. Les **vigilances**, points d'attention, remarques, interrogations... qui incitent à creuser le sujet pour réussir à aller vers la sobriété foncière.
2. Les **propositions**, suggestions, idées, invitations, ressources... par lesquelles on pourrait renforcer la démarche et rassembler les énergies autour de l'expérimentation.
3. Les **autres situations** dans d'autres communes de Lorient Agglomération qu'on pourrait imaginer intéresser au chantier, pour en élargir la portée, ou bien dans une forme reproductible (réplicable) s'appuyant sur la valeur d'exemple du site démonstrateur.



Illustration 3 - © acadie, 2024

Les points importants soulevés pour Lorient-Kérentech :

- Agir en fonction des **besoins scolaires**.
- **Redonner vie au quartier**. Aujourd'hui, il est peu demandé, non-fédérateur et totalement fermé sur lui-même.
- **Optimiser le foncier** : sur le site du collège, envisager le **multi-usage**.
 - Parking sous-terrain
 - Au premier étage, des locaux médicaux, une crèche ou bien un EPAHD...
 - L'idée de faire des logements au premier étage de l'école ne va plus de pair avec nos modes de vie actuels (télétravail...).
- Ne pas se précipiter et **faire les choses dans l'ordre** : d'abord traiter du problème de l'espace public avant la densification du collège par exemple
- **Renaturer** les voies, la place de l'Yser voire les places de stationnement près de la gare
- Regrouper les établissements scolaires à la place des cinq immeubles du boulevard de Normandie et créer un espace de nature sur le site de l'actuel collège

Les points importants soulevés pour Languidic Bourg centre :

- Se projeter dans l'idée d'une **densification douce** n'est pas encore admis (y compris dans le cadre de succession). Les notaires font la double évaluation depuis plus de 10 ans, sans toutefois réussir à convaincre. A l'inverse, les participants sont conscients que la fin des projets en extension et le besoin de logement risque d'amplifier la pertinence économique de ce type d'approche
- L'adéquation entre le tissu urbain actuel et un déploiement large de stratégies de densification douce n'est pas avéré. La question du **stationnement** et du dimensionnement des **réseaux** actuels est ressorti des échanges.
- Insister sur la **préservation des espaces naturels** et paysagers de qualité
- **Diversifier les produits** dans une ville où la très grande majorité de l'offre est constituée de maisons. Les bailleurs présents pointent notamment la demande importante pour des petites typologies (T2 bien fait).
- **Appréhender davantage le temps** pour voir des résultats. La densification douce semble impliquer un temps très long, peu compatible avec l'objectif d'une transformation d'ampleur du cœur de bourg autour du mandat.
- Penser le **renouvellement du centre-ville** avec ses équipements, ses espaces de loisirs... (plan guide d'aménagement)

Les points importants soulevés pour Hennebont Ty Mor Kérandré :

- Ne pas négliger la **charge foncière** : coût des travaux et prix de vente importants. Toute la difficulté réside dans le fait d'atteindre un équilibre. Estimer les biens à leur juste valeur. Utiliser le droit de préemption urbaine pour résoudre ce problème.
- **Trouver du foncier disponible** est compliqué : une réelle concurrence entre les activités et le logement et la difficulté pour les entreprises de trouver un autre foncier dans l'agglomération
- Intégrer un **regard économique** avec des OAP
- Interroger le foncier comme un bien commun avec une réflexion nationale
- Taxer le foncier bâti s'il n'est pas utilisé
- Changer **l'image du quartier** avec son parc

Les points importants soulevés pour Plouay Rostervel :

- Mettre en place la mixité entre les activités et l'habitat en évitant les **nuisances**
- Penser la **proximité des services**
- Sortir du modèle tout voiture avec des **liaisons douces** vers le centre bourg et plus loin vers des destinations «emploi»
- Pour la mise en commun des activités avec l'habitat, prendre en compte le problème de la **pollution** des lieux (toitures en amiantes, pollution des sols...)
- Inventer le faubourg en pensant à **l'hybridation**. Un quartier attractif et une offre de logement qui répond aux attentes, notamment un «extérieur» même hors sol pour chacun.
- Faire un état des lieux des **besoins** des jeunes travailleurs, des saisonniers ainsi que des personnes plus âgées qui cherchent à se rapprocher du centre bourg
- **Renaturer** le secteur en insistant sur les trames vertes et bleues : la densification et l'arrivée de nouveaux résidents est liée à la qualité de vie proposée et notamment dans son rapport à la nature.
- Ménager l'avenir et penser la **réversibilité des locaux** tout comme la pérennisation de la mixité créée, éviter que les locaux d'activité ne se transforment petit à petit en résidentiel uniquement.

ZOOM 6 : COPAR du 27 mars 2024

Dessin réalisé par Guillaume Danel



LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE: PASSER DE LA BELLE IDÉE AUX ACTES QUI L'ENGAGENT

"PARTAGER LE SOCLE DE L'EXPÉRIMENTATION"

TFSF

DÉVELOPPER SANS CONSOMMER
ÉCRIVONS UN AVENIR COMMUN

PARTAGEONS DES FAITS

ZAN - LA SOBRIÉTÉ HEUREUSE!

4 SITES
4 OBJECTIFS

RENATURER

ET PAS QUE DANS LES VILLES!

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE
CÔÛTE CHER!

EUE RAPPORTE AUSSI!

ON A BESOIN D'OUTILS!

UNE CONCURRENCE ENTRE ACTIVITÉ & LOGEMENT

OÙ RELOCALISER LES ACTIVITÉS?

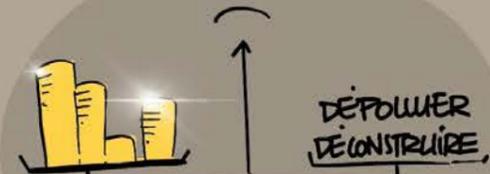
DES ESPACES SOUS VALORISÉS

OPPORTUNITÉS

-50%

SI TU VENDS CHER ON CONSTRUIRA AILLEURS...

YUPI!



ÉQUILIBRE FINANCIER À TROUVER...

+ SORTIR LA CHARGE FONCIÈRE DE L'ÉQUATION?

LE MODÈLE ÉCONOMIQUE EST EN PLEINE RÉVOLUTION

★ OPTIMISER L'OCCUPATION

JE SUIS OCCUPÉ 20% DU TEMPS

JE NE SUIS OCCUPÉ QU'À 20% DE MON POTENTIEL...

★ DENSIFIER

- INVENTER DES MODÈLES...
- ZONES ARTISANALES
- FAUBOURGS
- VILLAGES

★ PRIORITÉ AUX ESPACES BÂTIS

PAS BESOIN D'ALLER VOIR AILLEURS!

HYBRIDATION?

NUISANCES ACCEPTABILITÉ DÉPART ACTIVITÉS POLLUTION?
LA MIXITÉ, C'EST PAS SIMPLE...

QUI A LA RECETTE DU MIUPELUIES?

HUMM... CA A L'AIR BON!



MUTUALISONS LES SERVICES!

MAIS FAISONS LES CHOSSES DANS L'ORDRE!

DENSIFICATION DOUCE

VIENS CHEZ MOI

J'AI DU TERRAIN

C'EST PAS ENCORE UN RÉFLEXE!

ET LE RÉSEAU? #ADAPTATION



PETITES TRANSIS

NE METTONS PAS L'OUTIL AVANT LA RÉFLEXION...

IL FAUT DES OUTILS POUR L'IMPOSER!

MOI J'Y TIENS À MA MAISON...

LEVIER FINANCIER # INCITER LES PROPRIÉTAIRES

B Lorient-Kérentrech

Analyse cartographique

Les caractéristiques :

- Un quartier historique en cœur de ville à dimension patrimoniale et mémorielle, à la fois en position stratégique de face nord de la gare, en situation d'isolat du fait des boulevards qui le ceinturent. Un quartier au fonctionnement autarcique/introverti qui reste un peu « ailleurs » et ne bénéficie pas encore de la proximité de la centralité gare. Un habitat populaire mais une forte attractivité du quartier avec un renouvellement de population susceptible de s'amplifier au gré des mutations immobilières.
- Un tissu « faubourien » ancien assez fatigué très dense, avec très peu d'espaces verts publics et visibles, peu de qualités sur les espaces publics, mais un alignement d'arbres bienvenu avenue... et des arrières privatifs en fond de parcelles précieux et recherchés pour un peu de « nature en ville ».
- Un problème de stationnement résidentiel et côté gare, à intégrer dans toute perspective d'optimisation foncière
- Une mutabilité importante dans le tissu privé, et très importante dans le parc des équipements publics scolaires et éducatifs, laissant imaginer une vaste « opération à tiroirs » à partir de la friche du collège, à soulever en termes de besoins et d'investissements publics programmés. Un potentiel important de « révélation » dans les liens et l'ouverture, dans son caractère à affirmer (abords de l'église, liens entre parc et gare, encouragement du commerce rue Paul Guieysse avec plus de rotation dans le stationnement) et avec la qualité de vie collective dans les espaces publics (continuités et aménités).
- Un double sujet d'optimisation foncière : la reconfiguration du parc scolaire-éducatif et le ré-ancrage du quartier dans la dynamique de centralité-gare.



Illustration 4 - © atelier Grether - 2024

Synthèse des enjeux

- Mutation site collège
- Offre logement
- Rive nord gare
- Stationnement

Carte 16 : Présentation du site Lorient Kérentrech - Lorient Agglomération, 2023

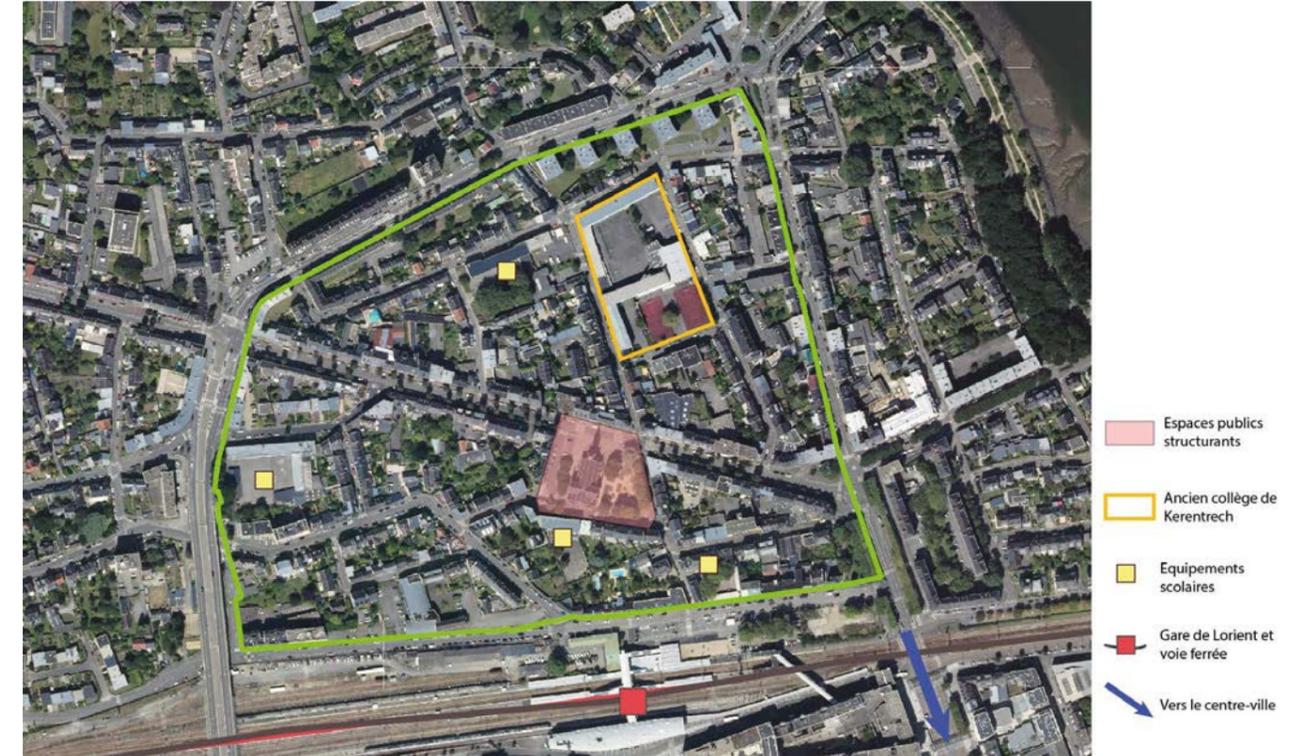


Illustration 5 - © atelier Grether - 2024



Illustration 6 - © atelier Grether - 2024



Illustration 7 - © atelier Grether - 2024



Illustration 8 - © atelier Grether - 2024

Carte 17 : Lorient-Kérentrech

Le tissu

- Bâtiments publics
- Date de construction des logements :**
- Avant 1950
- Entre 1950 et 1980
- Entre 1980 et 2000
- Après 2000



acadie - 2024

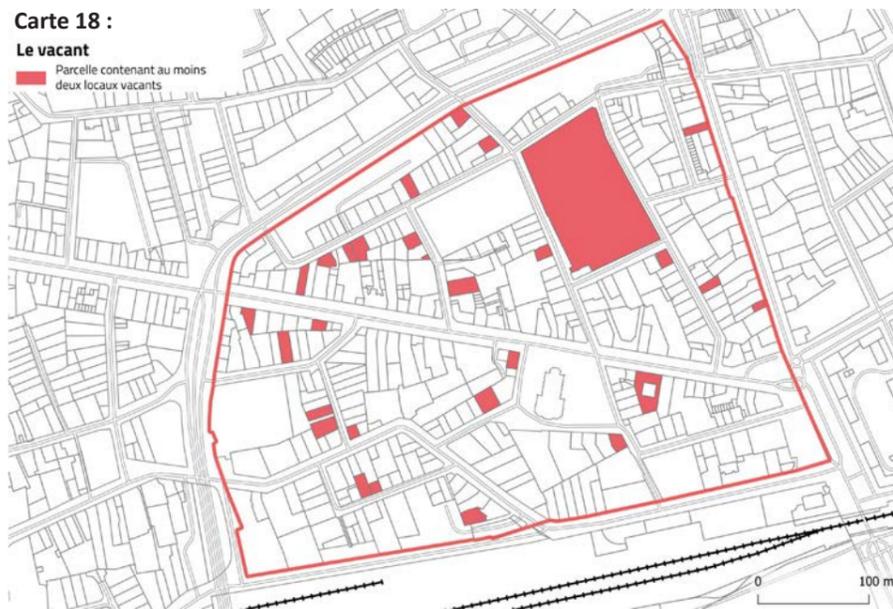
Kérentrech, c'est le premier faubourg nord de la ville, au-delà de la voie ferrée, qui s'est développé à partir de la fourche des deux grandes routes, l'une pour l'ouest vers Quimperlé et le Finistère, l'autre vers l'est et le cœur du Morbihan. On est sur une trame rurale jusqu'après la dernière guerre, qui a relativement épargné ce secteur de la ville, mais la carte montre que le quartier n'a bougé ensuite qu'en rives de ses principales voies, en premier lieu le Boulevard de Normandie, qui va « coffrer » le quartier et lui donner son insularité à partir des années 1950.

C'est aussi de cette période de modernisation-reconstruction que date une grande part des bâtiments publics (en gris), nombreux dans le quartier, ce qui appelle immédiatement une réflexion sur le devenir de ce parc d'équipements devenus relativement vétustes. L'entremêlement d'époques et de formes bâtis très diverses (entre faubourg, reconstruction notamment) font la qualité et l'identité (à préserver ?) du quartier.

Carte 18 :

Le vacant

- Parcelle contenant au moins deux locaux vacants



acadie - 2024

Le quartier présente des qualités résidentielles propre à son héritage de faubourg anciennement rural, malgré tout très proche du centre, mais il présente aussi presque une trentaine de parcelles occupées par un ou plusieurs locaux vacants.

À elle seule, la friche de l'ancien collège, désormais propriété de la Ville, montre un solide potentiel (environ 1ha), bien qu'elle soit plutôt enclavée, ne donnant en direct sur aucune des voies structurantes du quartier.

Les autres fonciers vacants resteraient à analyser plus en détails, mais très peu sont en propriété publique, et si l'option devait consister à s'intéresser aux mutations de l'ensemble du parc des équipements publics, leur inventaire plus détaillé ne serait pas la priorité.

Carte 19 :

Commerces et services

- Assurance
- Banque
- Bar, restauration
- Boulangerie
- Boucherie
- Épicerie, supermarché
- Poissonnerie
- Charcuterie
- Beauté, soins
- Sports
- Santé
- Magasin
- Gîte, location de vacances
- Magasin
- Sports
- Services



acadie - 2024

Dans l'ensemble le quartier est à dominante résidentielle, avec une trame d'équipements publics de quartier : il est traversé, conformément à son origine, mais il n'est pas à proprement parler fréquenté, et n'a sans doute pas vocation à l'être particulièrement, au regard des autres offres urbaines de Lorient.

Raison pour laquelle sans doute la place de l'Yser, autour de l'église Notre-Dame-de-Bonne-Nouvelle reste assez « flotante », malgré le traitement récent de l'espace public. Elle demeure encore peu valorisée et peu structurante.

La rue Paul Guieysse concentre la quasi-totalité des commerces et des lieux de services, avec un petit secteur alimentaire de proximité (supermarché, commerces de bouche) aux deux extrémités.

A noter que la façade sud du quartier ouvrant sur la gare (rue Beauvais) n'a encore développé pratiquement aucune offre, et que la ceinture des voies en bordure de périmètre n'est pas très propice au commerce non plus, sauf à quelques carrefours.

Carte 20 :

La nature en ville

- Jardin privatif
- Pelouse résidentielle
- Cours d'école
- Pelouse
- Espace vert urbain
- Arbres



acadie - 2024

Deux autres formes de végétalisation sont plus visibles : l'alignement des arbres de la rue Paul Guieysse et de la place de l'Yser, d'une part, les « espaces verts » de bas d'immeubles du boulevard de Normandie, d'autre part. Entre elles, la friche de l'ex-collège peut inviter à réfléchir à une certaine continuité, dans un quartier dans l'ensemble assez minéral, sans architecture emblématique, mais qui peut développer une vraie ambiance patrimoniale, dont Lorient n'est pas surdoté par ailleurs.

Vu de la rue, on peut facilement sous-estimer la trame verte du quartier, héritière du parcellaire de jardins et de petites lanières agricoles d'antan. Cette trame est intéressante, elle fait certainement toute la qualité d'un quartier qui en a bien besoin par ailleurs, mais elle reste peu visible. Il n'est absolument pas souhaitable de chercher à la colmater.

Carte 21 :
Lorient-Kérentrech

La propriété foncière

- Commune
- Copropriétaire
- Établissements publics ou organismes assimilés
- Office HLM
- Sociétés et institutions privées
- Autres propriétaires privés



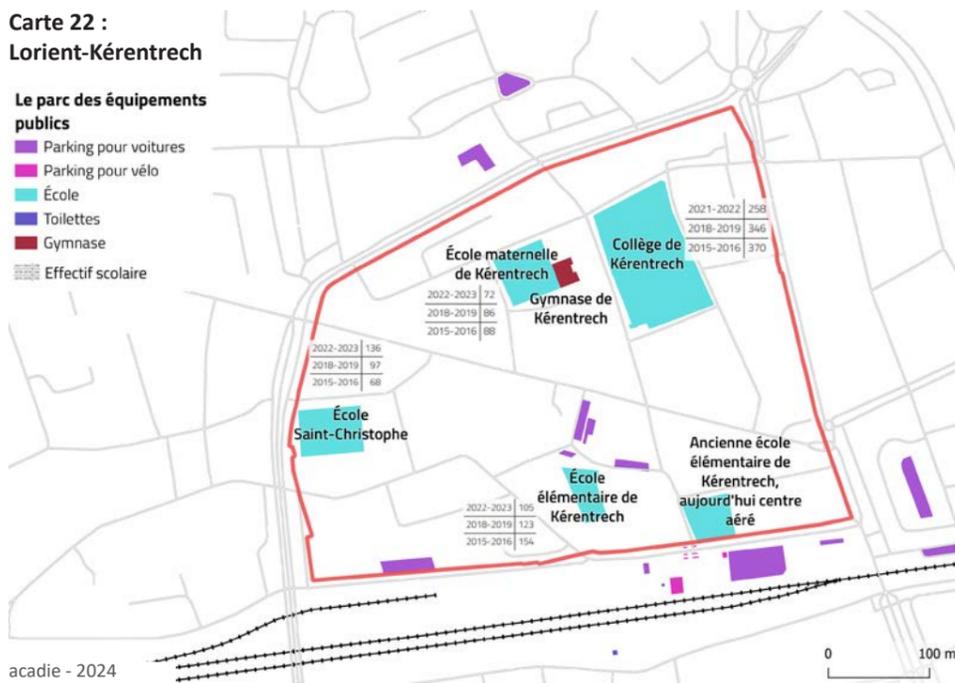
acadie - 2024

On retrouve ici les informations précédentes, à travers la propriété foncière. Le parc des équipements d'usage public s'avère en réalité public et privé, avec notamment l'école Saint-Christophe et les ex-locaux de la CCI. La petite propriété et la petite copropriété dominent. Mais l'ensemble des bâtiments publics scolaires et éducatifs est conséquent, sur des parcelles de grande dimension (elles sont rares dans le quartier), et invite à une étude approfondie de leurs usages et potentiels, en lien étroit avec ses usagers et les professionnels qui y travaillent.

Carte 22 :
Lorient-Kérentrech

Le parc des équipements publics

- Parking pour voitures
- Parking pour vélo
- École
- Toilettes
- Gymnase
- Effectif scolaire



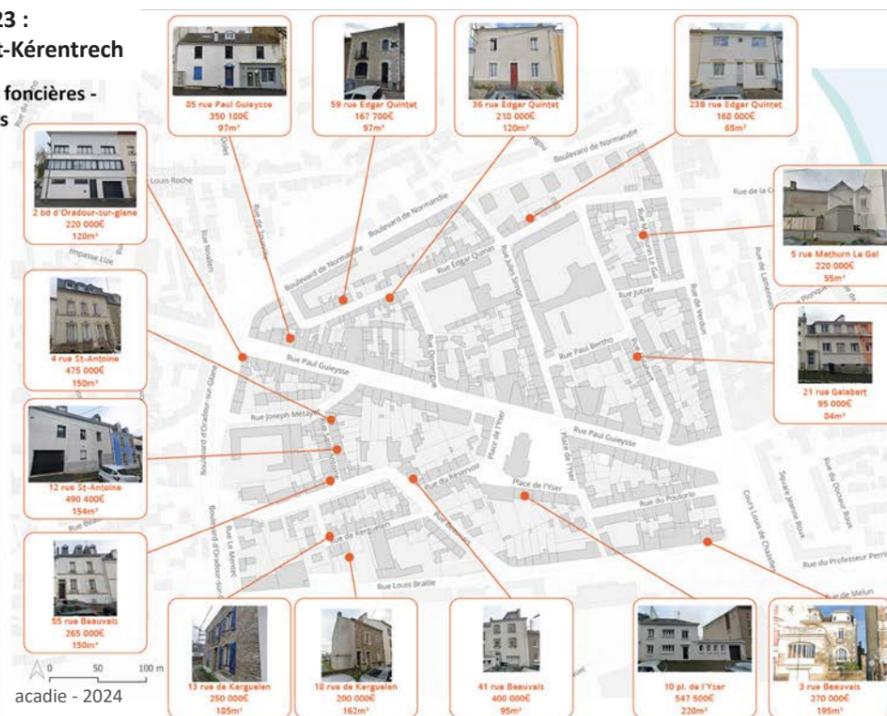
acadie - 2024

En première analyse rapide (avec des chiffres pour mémoire concernant le collège désormais fermé), on constate une baisse importante d'effectifs dans le primaire public sur les huit dernières années, avec probablement un report sur le privé, dont les effectifs ont doublé. Le total des enfants scolarisés dans les établissements scolaires publics et privés ne bouge pas sur les huit années: 310, ce qui correspondait grosso modo à l'effectif du collège du quartier, dont le secteur est sans doute un peu plus large.

Le site de l'ancien collège est donc à même d'accueillir théoriquement un regroupement éventuel des deux écoles du quartier, dans une perspective de mutualisation des locaux supports (notamment périscolaires, de demi-pension, de sport, etc.). Ce qui rouvre les perspectives sur les trois sites potentiellement libérés (y compris le centre aéré), indépendamment de l'école Saint-Christophe.

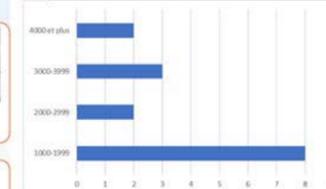
Carte 23 :
Lorient-Kérentrech

Valeurs foncières - Maisons



acadie - 2024

Prix moyen maison
2 040€/m²



La moyenne masque la coexistence de deux marchés de transactions :

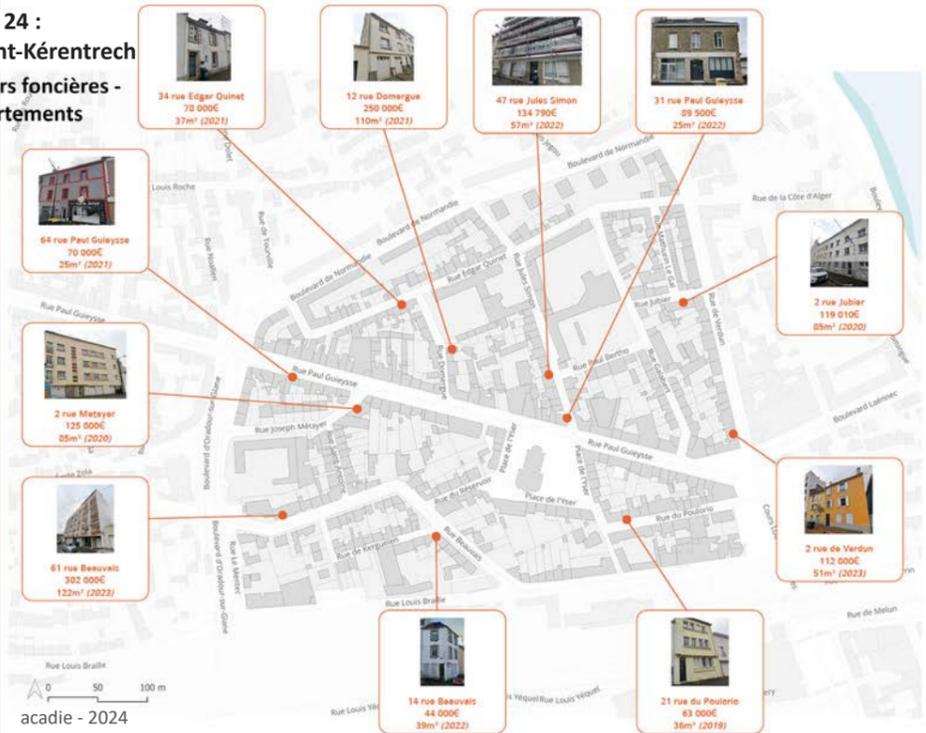
- Le plus fourni, à moins de 2000 € le m²
- Un marché (émergent ?) à plus de 3000

A noter que ces 15 mises sur le marché de maisons anciennes sont presque toutes en proximité de la frange externe du quartier, seules deux sont en position plus centrale.

Source : DVF

Carte 24 :
Lorient-Kérentrech

Valeurs foncières - Appartements

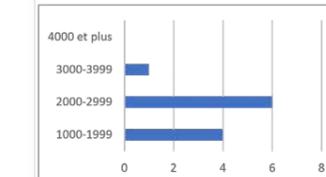


acadie - 2024

Prix moyen appartement dans l'ancien :
2 064€/m²

Prix moyen appartements nouvelles opérations à Lorient :

- T2 : 6 321€/m²
- T3 : 6 088€/m²
- T4 : 5 203€/m²
- T5 : 6 080€/m²



Le marché dans l'appartement ancien est plus homogène que le précédent, logiquement plus central, et en majorité pour des petits logements (moins de 60 m²).

Source : DVF

Le marché dans l'appartement ancien est plus homogène que le précédent, logiquement plus central, et en majorité pour des petits logements (moins de 60 m²).

Source : DVF

Le diagnostic et la problématique

Un secteur emblématique du tissu faubourien

Kérentrech, c'est le premier faubourg nord de la ville, au-delà de la voie ferrée, qui s'est développé à partir de la fourche des deux grandes routes, l'une pour l'ouest vers Quimperlé et le Finistère, l'autre vers l'est et le cœur du Morbihan. On est sur une trame rurale jusqu'après la dernière guerre, qui a relativement épargné ce secteur de la ville, mais la carte montre que le quartier n'a bougé ensuite qu'en rives de ses principales voies, en premier lieu le Boulevard de Normandie, qui va « coffrer » le quartier et lui donner son insularité à partir des années 1950.

C'est aussi de cette période de modernisation-reconstruction que date une grande part des bâtiments publics (en gris), nombreux dans le quartier, ce qui appelle immédiatement une réflexion sur le devenir de ce parc d'équipements devenus relativement vétustes.

L'entremêlement d'époques et de formes bâtis très diverses (entre faubourg, reconstruction notamment) font la qualité et l'identité (à préserver ?) du quartier.

Il s'agit ainsi de conjuguer objectif de densification (dans une double perspective de croissance démographique et de sobriété foncière) et objectif de préservation du tissu faubourien et de ses qualités d'habiter.

Le quartier présente ainsi des qualités résidentielles propre à son héritage de faubourg anciennement rural, proche du centre, mais il présente aussi presque une trentaine de parcelles occupées par un ou plusieurs locaux vacants qui pourraient constituer un potentiel de mutation diffuse qu'il importe d'encadrer.

La dispersion des fonciers vacants, la taille relativement modeste des fonciers et dans certains cas, le morcellement de la propriété, ne permettent pas un renouvellement d'ampleur et appellent plutôt la mobilisation d'outils de restructuration des centres anciens.

A l'inverse, la friche de l'ancien collège, désormais propriété de la Ville, présente un potentiel d'un peu plus d'un ha en cœur de ville, malgré son caractère enclavé.



Figure 23 : Quartier de Kerentrech, Lorient.
Carte postale ancienne, circa 1950



Illustration 9 - © Atelier Grether, 2024

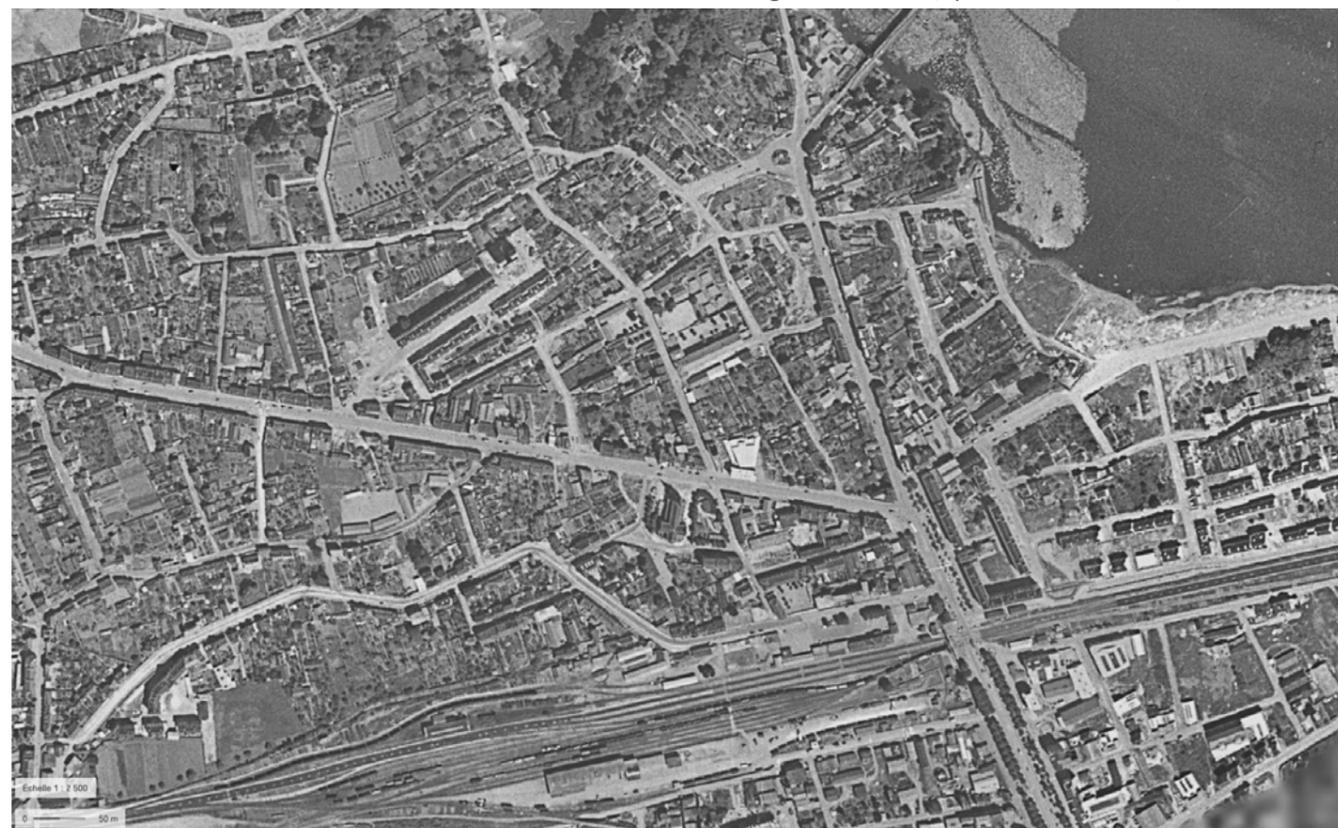


Figure 24 : Lorient, quartier de Kerentrech, circa 1950



Illustration 10 :

Un risque d'emballlement à cadrer

L'étude des valeurs dans l'ancien (base DVF) et des transactions éclaire la situation du secteur, qui continue de présenter une large gamme de biens à des valeurs inférieures à 2000euros/m². Ces transactions masquent un second marché, émergent, qui concerne plutôt les franges du secteur et voit les valeurs dépasser 3000euros/m². Encore largement inférieur aux secteurs centraux, Kerentrech pourrait bénéficier d'un regain d'attractivité en lien avec le renouvellement du secteur gare et profitant de l'effet positif d'un projet d'aménagement fondé sur la mobilisation des fonciers publics.

Une vigilance est ainsi à porter sur les effets induits potentiellement négatifs (augmentation du nombre des divisions de grands logements, multiplication des demandes d'extensions peu respectueuse du tissu urbain, petites opérations de promotion dans le diffus, effet induit sur l'amplification du stationnement sur voirie, déjà saturé et impact corollaire sur la question de l'espace public).

Le potentiel de restructuration des équipements scolaires

L'étude de la structure de la propriété à l'échelle du secteur confirme le caractère faubourien du secteur, révélant la prédominance du pavillonnaire et des petites copropriétés. Le poids des équipements publics (scolaires) et le potentiel lié à leur restructuration apparaît dès lors central dans l'objectif d'une transformation structurante du secteur.

La baisse continue des effectifs scolarisés dans l'enseignement public (porté tant par un mouvement démographique que par le succès de l'enseignement privé), crée le potentiel d'une restructuration des équipements actuels. Encore en réflexion, cette stratégie, base d structuration doit permettre la libération d'un ensemble de fonciers publics pour porter une stratégie à même de faire levier sur l'aménagement du quartier et sa mise en synergie avec les développements urbains du secteur gare.

Figure 25 : les périmètres de Kérentrech
Réalisation : Atelier Grether, 2025



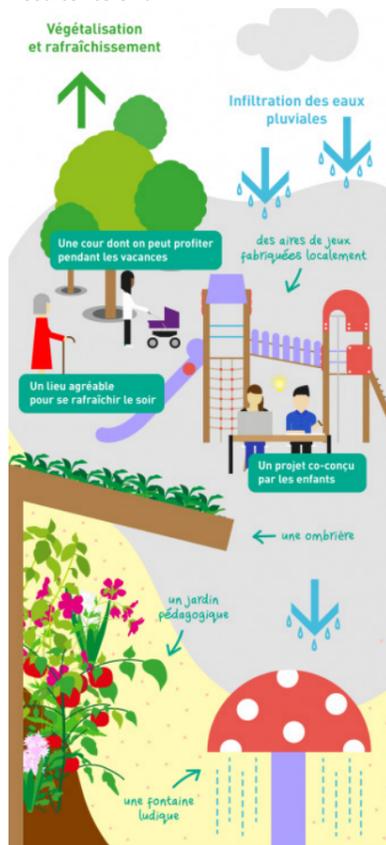
Orientations programmatiques et problématiques clés

Le regroupement et l'optimisation des équipements scolaires s'inscrit comme une priorité qui doit permettre d'anticiper la démographie future du secteur, de s'adapter aux évolutions futures de la carte scolaire, tout en permettant d'atteindre une dimension cohérente au regard des enjeux de gestion. Un objectif à 12 classes est affiché.

Mutualisation avec le quartier - Dans la suite de la démarche de Cours Oasis de la Ville de Paris, l'éducation nationale tend à accompagner les collectivités dans la transformation et la création des cours d'école afin de mieux répondre aux enjeux climatiques, urbains et d'usages. La désimperméabilisation des cours et leur ouverture progressive à des usages urbains et du quartier sont au cœur de la démarche.

L'échange avec les équipes de la collectivité et les élus ont permis de confirmer l'adhésion à ces principes, tout en rappelant les difficultés à ouvrir les établissements sur la ville dans un contexte sécuritaire conduisant à un renforcement continu des exigences faites aux établissements. L'étude des scénarios visait ainsi à porter différentes approches en matière de mutualisation école – quartier.

Figure 26 : Cours OASIS – Ville de Paris –
Source : cerema.fr



Mixité verticale et densité – Disposant d'espaces extérieurs généreux et privilégiant des organisations fonctionnelles peu compactes, les équipements scolaires constituent des programmes peu denses et peuvent se prêter à l'insertion dans des opérations mixtes. Nécessitant des montages opérationnels spécifiques (au regard des obligations faites aux collectivités en matière de maîtrise d'ouvrage), des opérations se sont développées de manière importante en Ile de France et dans des contextes métropolitains.

L'exploration conduite dans le cadre de TPSF doit permettre de tester l'hypothèse d'insertion dans un îlot mixte et de superposition avec d'autres programmes.

Habitat attractif – Kerentrech a vocation à développer une offre de logement attractive, tirant parti des singularités du quartier et capable de participer à retenir les familles en cœur d'agglomération.

Les objectifs de densité lié à l'ambition de sobriété foncière sont ici à articuler avec une attention forte aux qualités d'habiter. Accès à la nature, prolongements extérieurs, échelles bâtis et diversités typologiques (collectif, intermédiaire et petites maisons de ville) sont donc à explorer dans la recherche d'optimisation foncière.

Pragmatisme patrimonial – Si les équipements scolaires ne présentent pas de qualités patrimoniales particulières, la question de leur réutilisation émerge au croisement de différentes problématiques.

Revêtant une dimension prospective et une inscription forte dans le défi des transitions, TPSF entend explorer prioritairement des solutions de faible impact carbone. Au-delà de cette dimension environnementale, il s'agit par ailleurs de faire preuve de pragmatisme économique face au coût d'un recyclage par démolition / reconstruction lorsque le gain de constructibilité et les valeurs ne sont pas suffisamment importants.

Cette recherche de pragmatisme implique d'adapter les typologies de programmes testés à l'existant et non l'inverse. Une forme d'ouverture programmatique est donc proposée, pour rester dans une économie réaliste et une philosophie de projet cohérente.

Stratégie de stationnement – Le coût de production du stationnement (notamment lorsqu'il est positionné en infrastructure) constitue l'un des premiers facteurs de dégradation de l'économie des projets immobiliers. Le travail sur Kerentrech intègre les enjeux de gestion (et de coût) du stationnement dès la construction des scénarios.

Figure 27 : Les premières orientations du site



Réalisation : Atelier Grether, 2025

Scénarios

► SUJET 1 : potentiel d'imbrication du futur groupe scolaire avec des logements

Le travail en scénario considère en premier lieu les conditions d'articulation entre recombinaison des équipements scolaires et développement d'une offre résidentielle dans une stratégie d'aménagement mobilisant le foncier de l'ancien collège et l'actuel école maternelle.

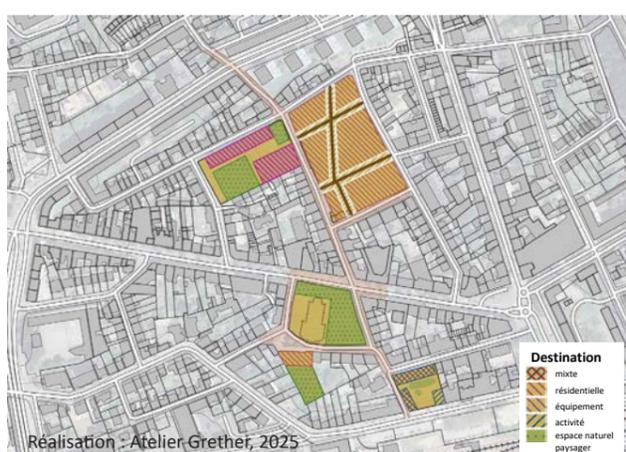
Les équipements autour de la place de l'Yser libérés de leurs usages font l'objet d'une valorisation qui intègre des objectifs de maillage urbain entre le secteur Kérentrech et le secteur gare.

Scénario d'un positionnement du groupe scolaire au sein du programme de restructuration de l'ancien collège.



- Interroge la capacité à imbriquer les ouvrages et les maîtrises d'ouvrage (règles sur la MDA publique)

Scénario d'un positionnement du groupe scolaire sur le site de l'actuelle maternelle avec programme résidentiel indépendant



- Contraintes de phasage mais indépendance des ouvrages à terme

► SUJET 2 : optimisation du stationnement



L'optimisation du stationnement constitue un élément déterminant dans l'atteinte des équilibres économiques des programmes. Le stationnement en infrastructure étant la plus onéreuse, les opérateurs privilégient le stationnement en RDC sous bâti ou aérien, avec un fort impact sur la qualité de l'espace public et les objectifs de pleine terre. Les sites de l'école élémentaire et du périscolaire sont particulièrement emblématiques de ces tensions autour de la gestion du stationnement.

Le travail en scénario se construit en cherchant à externaliser la gestion du stationnement, au bénéfice des équilibres de bilan mais également d'une approche à partir de l'existant.

Les études ciblent des programmes compatibles avec l'existant et une gestion hors site du stationnement, tout en alimentant la réflexion sur la création d'un parking silo parvis nord dans le cadre du projet urbain Quartier de la Gare.

► SUJET 3 : connexion avec le parvis nord de la Gare SNCF

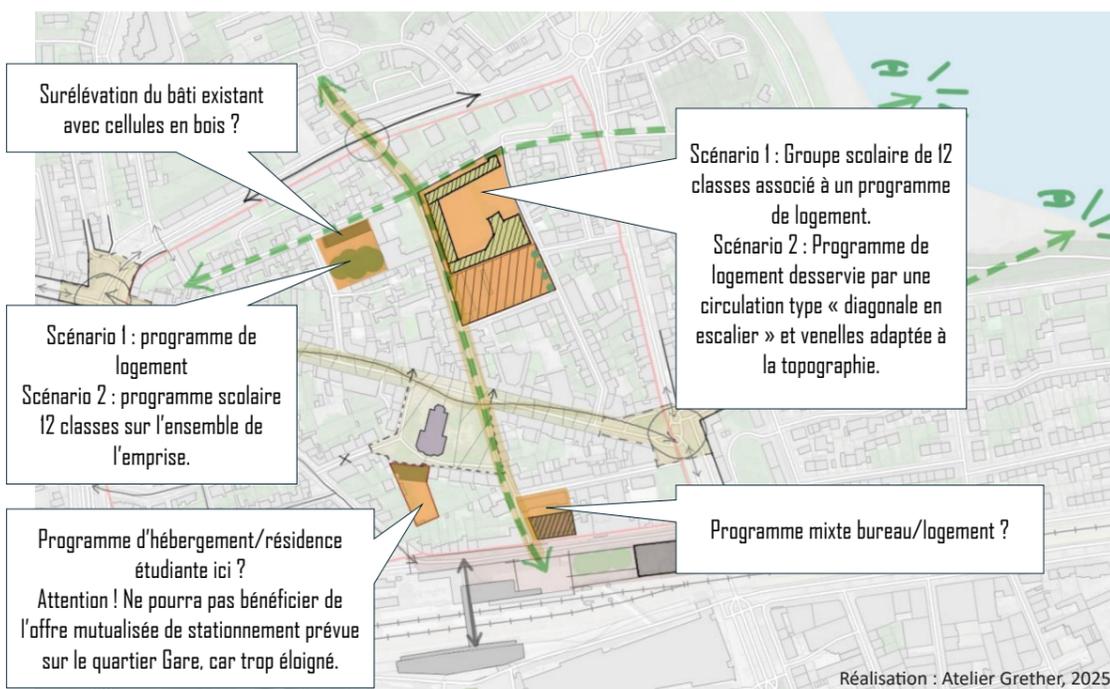
La montée vers la place de l'Yser par les escaliers publics et la rue de l'Ecole s'avère peu invitante et délicate pour les populations les moins mobiles. Le désenclavement du quartier de Kérentrech et sa mise en relation avec le projet urbain du Quartier de la Gare s'avère pourtant une condition importante de son évolution et de son insertion dans les dynamiques urbaines du secteur.

Les études en phase scénario cherchent à faire de l'évolution de l'îlot du périscolaire l'opportunité d'un travail sur les liaisons inter-quartiers. Le travail en faisabilité se fonde sur la recombinaison de l'espace public pour en déduire les vocations programmatiques.

L'îlot devient un levier d'une densification du quartier et d'un repositionnement du secteur plutôt qu'un site à densifier.



Illustration 10 - © Atelier Grether, 2024



Surélévation du bâti existant avec cellules en bois ?

Scénario 1 : programme de logement
Scénario 2 : programme scolaire 12 classes sur l'ensemble de l'emprise.

Programme d'hébergement/résidence étudiante ici ?
Attention ! Ne pourra pas bénéficier de l'offre mutualisée de stationnement prévue sur le quartier Gare, car trop éloigné.

Scénario 1 : Groupe scolaire de 12 classes associé à un programme de logement.
Scénario 2 : Programme de logement desservi par une circulation type « diagonale en escalier » et venelles adaptée à la topographie.

Programme mixte bureau/logement ?

Proposition pré-opérationnelle



- programmation**
- résidentielle
 - activité
 - équipement
 - programme mixte
 - requalification voie
 - espace paysager
 - Parking



Réalisation : Atelier Grether, 2025

Ancien Collège - Stratégie programmatique

Le scénario retenu approfondit l'idée d'un projet articulant reconfiguration des équipements scolaires, développement résidentiel et apports de nouvelles aménités et qualités résidentielles au bénéfice du quartier et de l'ensemble de ses habitants.

Un réseau de venelles et circulations douces met en relation les différents équipements publics et offre une nouvelle richesse de cheminements à l'échelle du secteur.

Des équipements scolaires réorganisés

A l'issue du travail en scénario, une hypothèse de regroupement des équipements scolaires de part et d'autre de la rue Jules Simon est retenue, dessinant un parvis commun entre les deux établissements, nouvel espace public pacifié à l'échelle du secteur.

Les équipements scolaires s'inscrivent dans les bâtiments existants réhabilités.

Un square et une petite halle mutualisés entre école et quartier

Amplifiant les qualités paysagères de l'actuelle école maternelle, le projet réorganise la cour pour l'adresser sur le parvis commun et articule un espace plus minéral avec un espace végétalisé situé plus à l'ouest autour de la rue Félix Domergue. Une partie de la cour historique est détachée de l'emprise de l'équipement pour devenir un petit square à destination du quartier.

Séparé de l'école simplement par une liaison douce, ce square devient un lieu facilement appropriable par les équipes pédagogiques et peut permettre de multiples ajustements de son fonctionnement et de son affectation dans le temps.

Adressé sur le parvis commun, une petite halle parapluie, volume simple et bas, permet la mise en relation des nouveaux îlots résidentiels avec le quartier et les équipements publics. Cette halle peut devenir tout à la fois un espace sportif pour des pratiques libres, un lieu pour de petits événements de quartier (vides greniers...).

Une programmation résidentielle pour des attentes variées

Le projet prévoit une offre résidentielle articulant logement collectif, intermédiaire et typologies de maisons de ville. Cette diversité constitue une richesse pour la recomposition du paysage du quartier et facilite la relation entre le tissu ancien et l'opération développée sur les emprises de l'ancien collège.

Cette approche constitue par ailleurs une réponse aux attentes en matière de qualité d'habiter, de diversité des parcours résidentiels et besoins aujourd'hui adressés au logement.

L'échelle du programme permet par ailleurs une gestion raisonnée du stationnement, en profitant de la topographie naturelle du site (stationnement sous bâti dans la pente avec limitation du coût de réalisation de l'ouvrage).

Au total, le projet permet le développement d'un programme d'environ 125 logements pour 8500m² SDP, sur un tènement de 7000m² hors emprise scolaire, halle et square.

Montage opérationnel

Le projet tel que défini pour l'ensemble composé par l'ancien collège et l'école maternelle s'apparente à une mini-opération d'aménagement. Elle implique la préparation du site par la démolition des bâtiments non conservés dans le projet, la viabilisation des futurs îlots et la réalisation des différents programmes publics et privés.

Les équipements scolaires s'inscrivent dans la politique publique de la commune et ne relèvent pas des besoins générés par l'opération. Ils ne peuvent donc être mis à la charge de celle-ci.

La proposition de petite halle esquissée dans l'étude pourrait elle relever d'un dialogue avec un opérateur (ou groupement d'opérateurs) retenu pour la réalisation des îlots résidentiels. La cession pourrait ainsi mettre à la charge de l'opération la réalisation d'un espace à destination des habitants et du quartier, ce point constituant un élément de la mise en concurrence des opérateurs.

Cette possibilité montre les possibilités ouvertes dans l'articulation entre les interventions publiques et privées à l'échelle de l'opération, le périmètre précis des interventions de chaque partie prenante devant faire l'objet d'une réflexion approfondie de la maîtrise d'ouvrage avant tout engagement opérationnel.

Illustration 11 - © Atelier Grether, 2024





École Élémentaire

Le site de l'ancienne école élémentaire constitue un marqueur du dilemme contemporain en matière de reconversion des édifices du 20e siècle. Si les qualités patrimoniales ne justifient pas à elle seule une logique de conservation, le défi de la minoration de l'impact carbone de la fabrique urbaine invite à privilégier cette approche.

Le diagnostic a par ailleurs montré que le site ne présente pas un potentiel de densification très important au regard de l'échelle du bâti de la place de l'Yser, du faible potentiel de densification, et des contraintes de stationnement. L'étude prend donc le parti de poser la réhabilitation comme invariant de la démarche.

Un cœur d'îlot inscrit dans le maillage urbain

L'étude prévoit une opération en réhabilitation qui réintègre le cœur d'îlot au fonctionnement du quartier, en créant une venelle depuis la place de l'Yser vers l'ancien lavoir de la rue de Beauvais. Le cœur d'îlot est végétalisé et pourra trouver un devenir au bénéfice de l'opération ou du quartier, selon les orientations convenues entre la collectivité et l'opérateur retenu pour l'opération.

Un devenir programmatique à construire

Il s'agit ici d'adapter les typologies d'usages aux caractéristiques du bâti et non l'inverse.

L'épaisseur du bâtiment et son organisation intérieure peuvent se prêter à une reconversion en un programme de bureau ou de résidence gérée.

Ces hypothèses ne semblent toutefois pas souhaitables à court terme au regard des programmations déjà engagées dans d'autres secteurs de la ville, qui implique une régulation attentive des nouveaux projets. Le calendrier global imposé par le schéma directeur des équipements scolaires (qui implique la réalisation et mise en service de l'opération de l'ancien collège) peut toutefois permettre de jouer de la variable temporelle pour jauger de l'opportunité programmatique au moment d'engager l'opération.

Hors ces hypothèses, construites à partir d'un objectif de moindre intervention, une transformation plus conséquente pourrait permettre une reconversion vers un usage d'habitat (avec par exemple ajout d'une surépaisseur permettant d'intégrer des prolongements extérieurs).

Montage opérationnel

L'opération peut se développer dans le cadre désormais bien maîtrisé de la cession avec charge, une fois le bâtiment libéré de son usage et déclassé. La démolition partielle nécessaire à la création du passage entre la place de l'Yser et le lavoir pouvant être laissée à la charge de l'opérateur, avec rétrocession à l'issue de la réalisation du projet.

La réponse aux besoins de stationnement du programme constitue un point clé pour garantir la vocation paysagère du cœur d'îlot (et non pas son maintien comme espace artificialisé support de stationnement aérien). L'ambition de la ville d'une amplification de la présence de la nature en ville et du renforcement des cœurs d'îlots paysagers sur le secteur Kerentrech peut constituer un motif conduisant à déroger à l'obligation de création de stationnement dans le cadre du projet par « obtention d'une concession de long terme dans un parc public de stationnement » (L421-3).

L'intégration des besoins générés par l'opération dans le dimensionnement du futur projet de parking silo gare nord peut ainsi constituer un véritable levier pour accompagner la démarche de recomposition du secteur de Kerentrech dans une logique articulant densification/intensification de la ville et amplification des qualités paysagères et de la nature en ville.

École Élémentaire - déconstruction partielle à étudier



Illustration 12 - © Atelier Grether, 2024



Site du périscolaire

Plus qu'une stratégie programmatique, qui viserait à une optimisation foncière, programmatique et économique, il s'agit de partir de la vision urbaine construite depuis le diagnostic, et du rôle singulier du site dans l'articulation entre le secteur gare et Kerentrech.

En belvédère sur le quartier gare et la ville, l'ancienne cour devient une place publique largement plantée qui s'inscrit dans un réseau d'espaces publics créant les continuités entre le parvis nord de la gare et la place de l'Yser.

La conservation des bâtiments autour de la place et la qualité de leur adressage sur une place publique très qualitative permet d'ouvrir le champ programmatique possible, tout en se jouant de l'existant. Selon les besoins des politiques publiques, le site peut ainsi bénéficier à un regroupement d'acteurs du champ de l'ESS, de la culture ou nécessitant une visibilité dans la ville et des locaux articulant espaces de travail et d'accueil du public (logique de tiers lieu).

Le projet tel que développé permet également le développement de programmes économiques plus classiques (restauration en socle profitant du potentiel de terrasse avec programme de bureau dans les étages).

Montage opérationnel

La question de la maîtrise d'ouvrage opérationnel de la reconversion des bâtiments peut faire l'objet d'approche très différente selon les attentes de la ville et la nature du programme souhaité.

Il est ainsi possible d'imaginer la conservation en patrimoine par la ville de Lorient (ou une structure de portage public) des bâtiments ou une cession en pleine propriété.

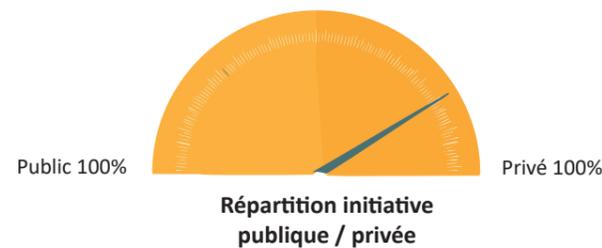
Dans l'hypothèse d'une conservation en patrimoine, la collectivité pourra envisager différents modes d'occupation et modalités d'identification des futurs occupants (AMI...).

Il pourrait également être envisagé un usage intercalaire sur une période plus ou moins longue et dans l'attente de l'évolution du secteur, qui permettrait par la suite l'installation d'une vocation programmatique plus pérenne.

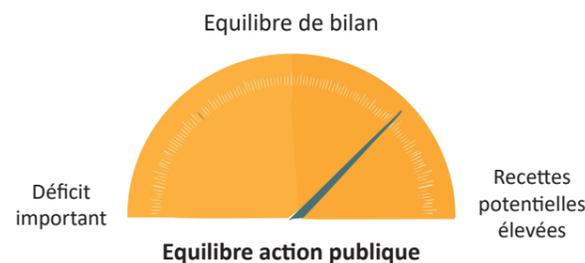


Illustration 13 - © Atelier Grether, 2024

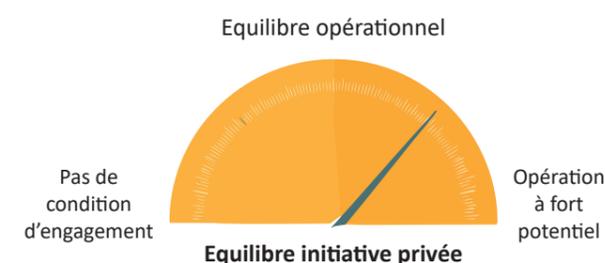
Equilibre économique :



Une démarche appuyée sur l'initiative privée via un principe d'AMI ou équivalent (cession avec charges)



Un investissement public mesuré (hors liaison gare <-> place de l'Yser) au regard des recettes de cessions foncières attendues, notamment liées à l'ancien collège.



Des programmations susceptibles de trouver leur équilibre dans le marché lorientais (notamment ancien collège) et de trouver leurs conditions d'engagement

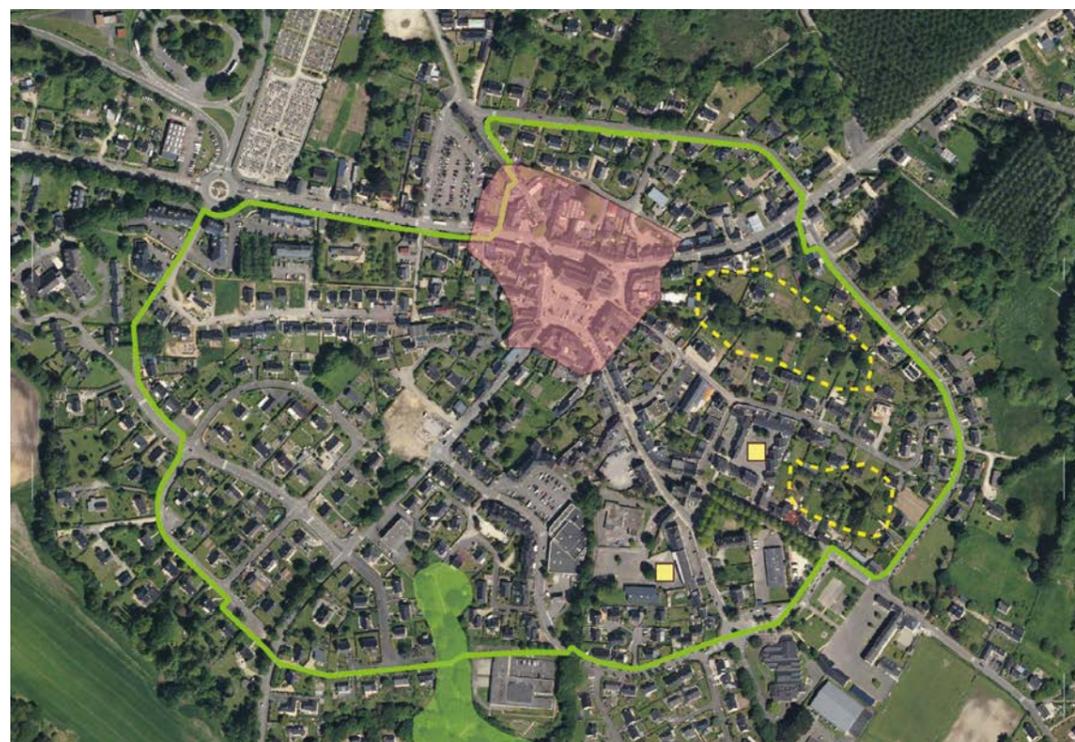
C Languidic centre-bourg

Analyse cartographique

Les caractéristiques :

- Un bourg plus que millénaire établi sur sa butte au milieu de la plus grande commune du Morbihan, avec une trame urbaine médiévale et la nappe pavillonnaire très verte qui la cerne. Une forte densité commerciale et d'équipements.
- Commune coupée en deux par la N24 qui la met à 15' de Lorient, confrontée avant tout à des problèmes de flux : entre les deux moitiés de la commune ; en accès à la centralité et son pôle sud/sud-ouest de services et commerces ; en transit local (tout passe par le tour d'église); et enfin en stationnement partout.
- Une intense politique communale d'acquisition foncière pour partie appuyée sur l'EPF Bretagne, qui donne de bonnes bases de travail, mais qui pose déjà la question des capacités publiques et privées de portage puis sortie des projets à court, moyen et long terme.
- Un questionnement sur la pertinence d'un focus de l'étude sur les enjeux de densification des fonds de parcelle à partir des OAP. Eventualité de faire évoluer l'étude vers un travail de planification foncière qui articule les différentes opportunités de reconfiguration de la ville dans le temps.

Carte 25 : Présentation du site Languidic centre-bourg - Lorient Agglomération, 2023



- Centre resserré
- Principaux ENAF au regard du MOS
- Coeurs d'îlot faisant l'objet d'OAP dans le PLU en vigueur
- Equipements scolaires

Synthèse des enjeux

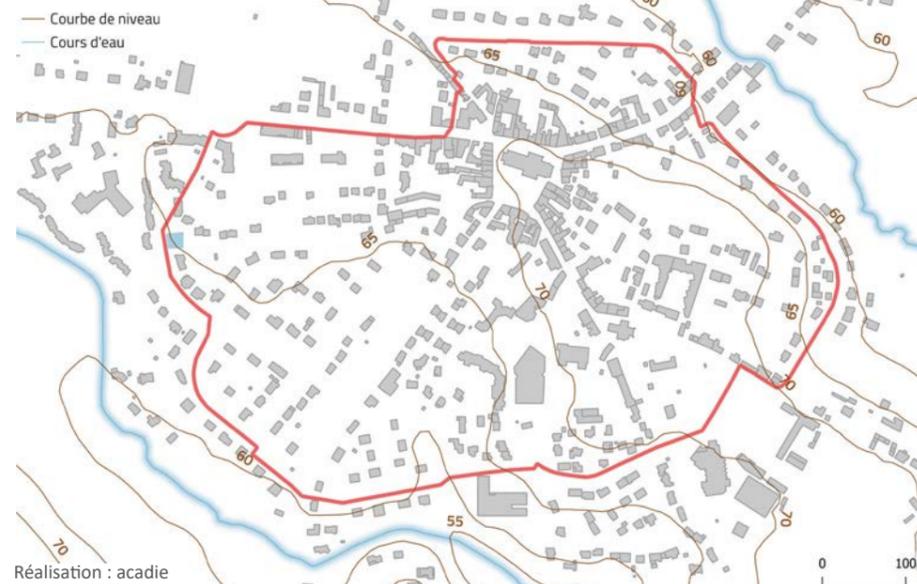
- Densification privée
- Optimisation du parc des équipements publics
- Confortement de l'espace public et des circulations



A Languidic, l'héritage de la forme historique et son inscription dans un site de butte, avec la centralité en position de proue, sont décisifs pour toute recherche de l'optimisation foncière du bourg.

Si, à première vue, la dominante d'habitat individuel peut laisser deviner des possibilités de densification, il faut vite les inscrire dans les contraintes de circulation bien connues par les habitants et les acteurs locaux et déjà pointées dans le travail de Plan Guide :

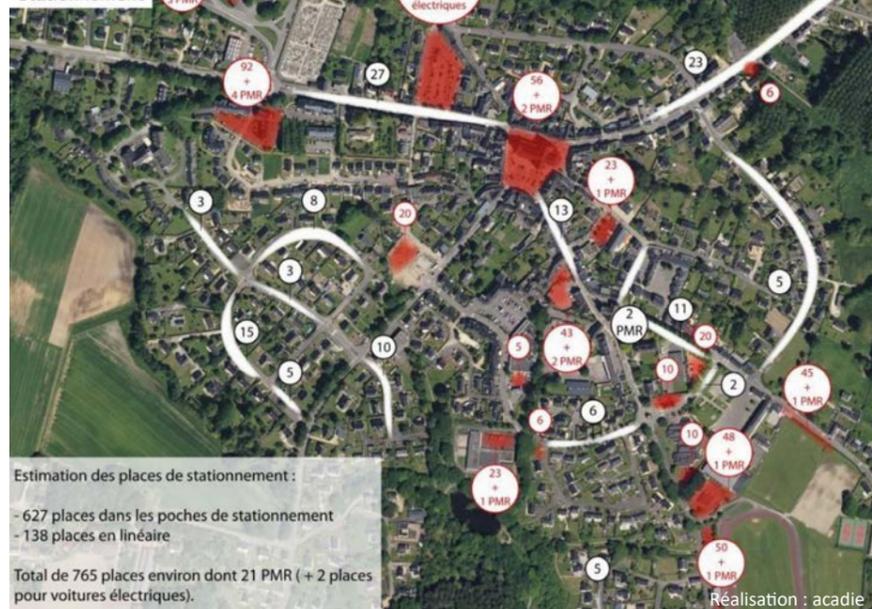
Carte 26 : Languidic bourg



- Structure en étoile qui concentre toutes les circulations par la place du Général de Gaulle
- Transit alimenté par le développement résidentiel au nord-ouest de la RN24 tandis que le plateau des équipements publics est au sud-est, derrière la centralité
- Solution de rocade en partie esquissée de fait, mais pas réellement organisée et encore incomplète à l'ouest

Toute recherche d'optimisation foncière devra tenir compte de cette équation difficile, qui a aussi ses qualités, son paysage, avec une précieuse intensité commerciale et de services pour le bourg dans son ensemble, combinée à un cadre résidentiel de « campagne habitée ».

Carte 27 : Stationnement

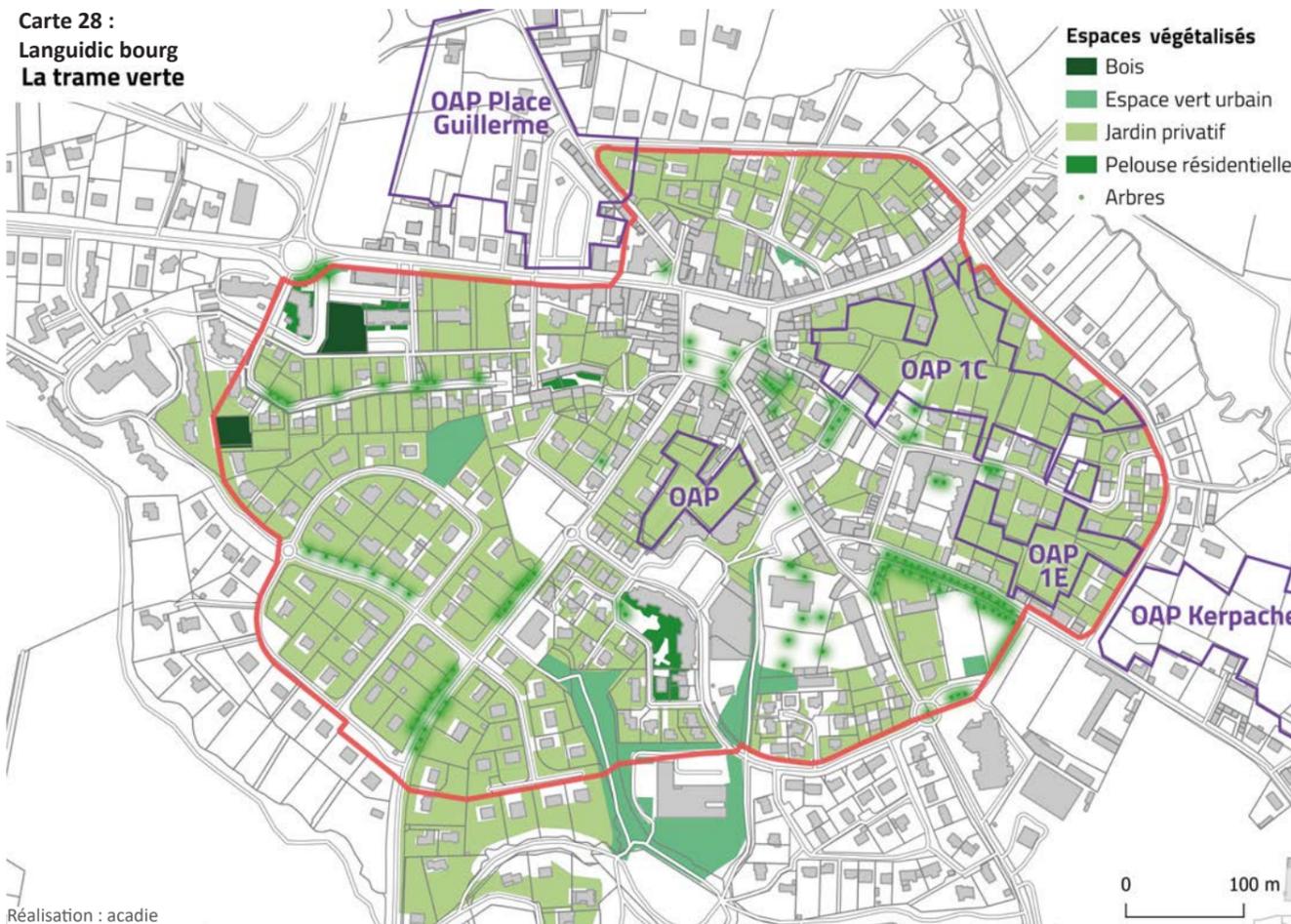


A Languidic, 52% des ménages possèdent deux voitures ou plus (94% au moins une voiture). Situation courante en campagne périurbaine. Combinée avec le contexte urbain précédemment analysé, cette donnée pose la redoutable question du stationnement. Languidic n'en a pas le monopole, mais le sujet s'impose dans toute intention de faire bouger l'équation foncière. Le parc automobile de la population communale est de l'ordre de 5000 véhicules, auxquels peuvent s'ajouter selon les heures de la journée les véhicules d'usagers ne résidant pas dans la commune.

Les 765 places ici répertoriées pour le bourg (+75 places privées pour la clientèle du supermarché) ne sont qu'une partie de la réponse en stationnement, lequel est d'abord un sujet à la parcelle habitée.

Le traitement des 17 poches actuelles de stationnement (et de celles à venir), voire la redéfinition de certaines (place Charles de Gaulle) est un sujet en soi, contributeur potentiel à la désimperméabilisation des sols.

Carte 28 : Languidic bourg La trame verte



La trame verte constitue-t-elle un gisement foncier à reconsidérer dans ses fonctions et ses usages ?

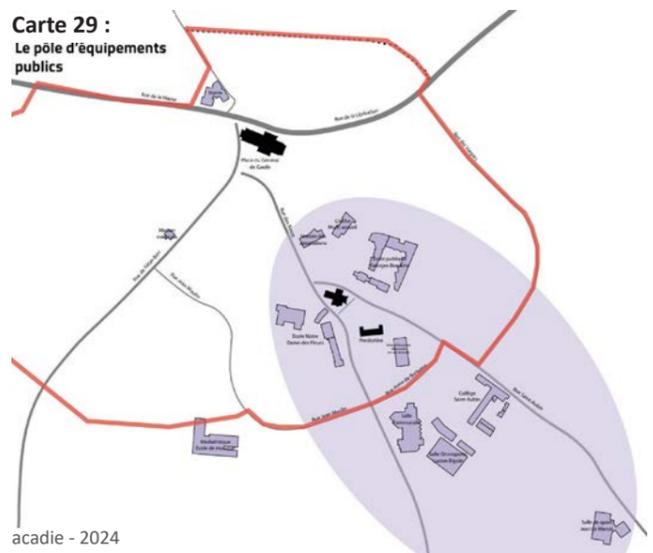
Il y a certainement des évolutions possibles au fil des successions et des transactions, avec une population à la fois vieillissante et en renouvellement (cf. l'importance de l'offre scolaire sur le bourg). Toutes ces opportunités ne sont répertoriées par les AOP, lesquelles pourraient par ailleurs être réinterrogées compte tenu de l'analyse globale précédente, mise à part celle de la place Guillaume, opération en cours d'extension de la centralité vers l'entrée ouest du bourg.

Les trois OAP du périmètre sont certes des cœurs d'îlots non bâtis, mais leur situation dans le fonctionnement global du bourg est typique des difficultés précédemment repérées. Intervenir sur ces cœurs d'îlots les accentuerait, soulèverait de très probables oppositions habitantes, et risquerait de perturber les principes paysagers qui structurent actuellement le bourg. En l'état, les secteurs d'OAP du périmètre sont d'intéressants micro-reliquats de campagne insérés dans le bourg. Pourquoi ne pas les conserver comme tels ? Pour autant, des évolutions dans le bâti existant, inscrites dans la forme globale héritée, sont certainement envisageables, sous forme d'un « acupuncture urbaine » adaptée au patrimoine de la trame du bourg.

La polarité sud-est d'équipements et de services publics, complémentaire du pôle commercial concentré autour de la mairie et de la place du Général de Gaulle (à l'exception de l'Intermarché), étire le périmètre à considérer.

Les enjeux de sobriété et l'optimisation foncière du bourg de Languidic ne doivent-ils être abordés prioritairement dans ce secteur, qui s'est constitué au fil du temps sans intention d'ensemble, mais qui représente aujourd'hui à la fois un des attracteurs de la commune (et au-delà), et la source des questions précédemment évoquées quant au fonctionnement global du bourg ?

Carte 29 : Le pôle d'équipements publics



acadie - 2024

Carte 30 : Languidic bourg

- La propriété foncière
- Commune
 - Copropriétaire
 - Établissements publics ou organismes assimilés
 - Office HLM
 - Sociétés et institutions privées
 - Autres propriétaires privés



acadie - 2024

La propriété foncière se caractérise d'une part par une maîtrise publique municipale relativement importante et active, d'autre part par la présence en plein centre-sud de deux acteurs privés occupant des tènements relativement vastes et stratégiquement situés dans le bourg : l'Intermarché rue Jean Moulin, et l'école primaire Notre-Dame-des-Fleurs rue du Presbytère.

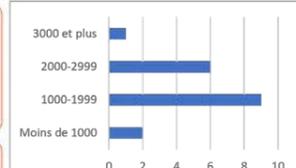
Il pourrait être judicieux de mieux connaître les intentions de ces acteurs concernant leurs besoins et leur évolution éventuelle et négociable.

Carte 31 :

Valeurs foncières Maisons



Prix moyen maison 1 839€/m²



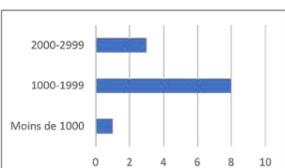
Les valeurs dans le bourg de Languidic sont relativement peu élevées, les biens entrant rapidement en concurrence avec les maisons de constructeur. Les valeurs pour des maisons de constructeur se situent aujourd'hui autour de 2400€/m² pour des maisons d'environ 100m² (terrain de l'ordre de 400 à 500m²). Source : DVF

Carte 32 :

Valeurs foncières Appartements



Prix moyen appartement 1 758€/m²



De l'ensemble des 30 transactions réalisées entre 2019 et 2022, on peut retenir un marché relativement dynamique et accessible dans l'ancien, avec une dominante de petits et très petits logements, surtout dans le cœur de bourg, probablement recherchés par des ménages d'une seule ou deux personnes.

Vigilance : les valeurs constatées sont très faibles et fragilisent la faisabilité économique d'opérations type collectif en accession. Source : DVF

Le diagnostic et la problématique

Une trame urbaine médiévale à préserver

A Languidic, l'héritage de la forme historique et son inscription dans un site de butte, avec la centralité en position de proue, sont décisifs pour toute recherche de l'optimisation foncière du bourg.

Si, à première vue, la dominante d'habitat individuel peut laisser deviner des possibilités de densification, il faut vite les inscrire dans les contraintes de circulation bien connues par les habitants et les acteurs locaux et déjà pointées dans le travail de Plan Guide.

Ainsi :

- *Structure en étoile qui concentre toutes les circulations par la place du Général de Gaulle*
- *Transit alimenté par le développement résidentiel au nord-ouest de la RN24 tandis que le plateau des équipements publics est au sud-est, derrière la centralité*

- *Solution de rocade en partie esquissée, mais pas réellement organisée et encore incomplète à l'ouest*

Toute recherche d'optimisation foncière devra tenir compte de cette équation difficile, qui a aussi ses qualités, son paysage, avec une précieuse intensité commerciale et de services pour le bourg dans son ensemble, combinée à un cadre résidentiel de « campagne habitée ».

Illustration 21 - © Atelier Grether, 2024

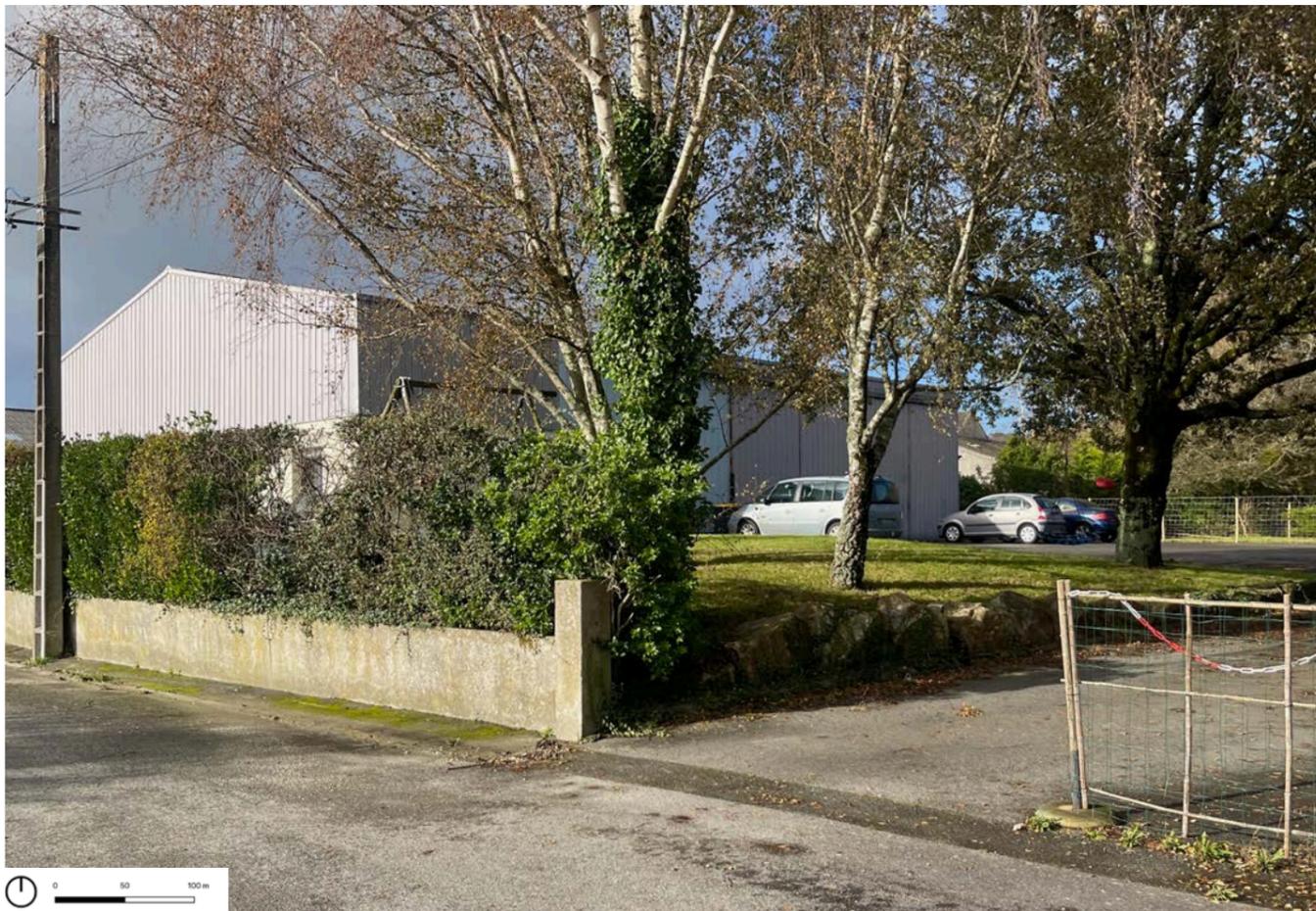


Illustration 22 - © atelier Grether, 2024

Une trame verte à reconsidérer

La trame verte constitue-t-elle un gisement foncier à reconsidérer dans ses fonctions et ses usages, ou un espace à préserver ?

Les trois OAP du périmètre sont certes des cœurs d'îlots non bâtis, mais leur situation dans le fonctionnement global du bourg est typique des difficultés précédemment repérées. Intervenir sur ces cœurs d'îlots les accentuerait, soulèverait de très probables oppositions habitantes, et risquerait de perturber les principes paysagers qui structurent actuellement le bourg.

En l'état, les secteurs d'OAP du périmètre sont d'intéressants micro-reliquats de campagne insérés dans le bourg. Pourquoi ne pas les conserver comme tels ?

Pour autant, des évolutions dans le bâti existant, inscrites dans la forme globale héritée, sont certainement envisageables, sous forme d'un « acupuncture urbaine » adaptée au patrimoine de la trame du bourg.



Illustration 23 - © atelier Grether, 2024

Le rôle de l'initiative privée à interroger

L'approfondissement du diagnostic permet de s'intéresser au potentiel lié à la densification douce dans l'évolution du bourg. Une opération de division d'une ancienne maison de profession libérale en 6 logements montre le potentiel de ces opérations, y compris dans leur capacité à répondre au déficit de petits logements emblématiques des centres-bourgs de petites communes.

Les échanges avec la MOE de l'opération permettent de comprendre les freins liés à la complexité de ce type d'opérations, qui dépassent la simple opération de marchand de biens (nécessité de faire évoluer en profondeur les réseaux, parfois le gros œuvre avec modification des porteurs, enjeux liés au stationnement – toujours, délai de réalisation de l'opération qui implique des coûts financiers plus élevés).

Ce constat amène à interroger la capacité à susciter / accompagner, voir prendre l'initiative de ces micro-opérations et plus largement, à travailler des micros-échelles de projet qui font levier sur l'évolution de la centralité (plus encore dans un contexte de transition générationnelle qui appelle à retrouver de l'attractivité pour un tissu parfois ancien).

Au terme du diagnostic, il est fait le choix de reporter le site d'étude sur le lotissement Guillaume, situé aux franges du centre-bourg et de retravailler le rôle et la valorisation des cœurs d'îlots paysagers à partir de l'exemple de l'OAP rue des Vierges.



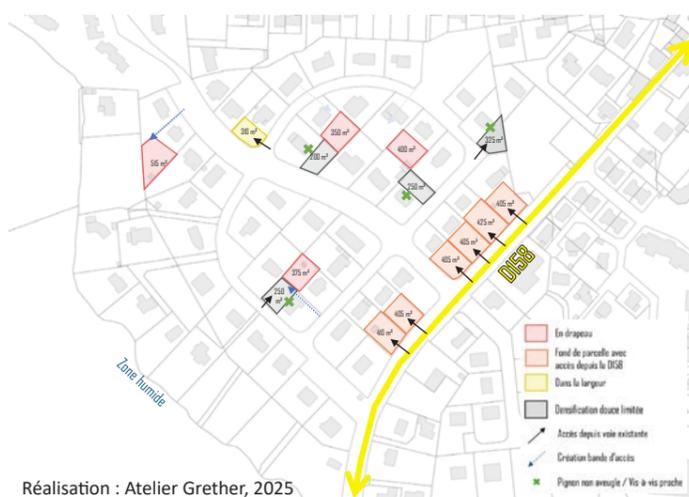
Atelier Grether, 2024

- Sites d'expérimentation
- - - Continuité et liens écologiques
- Axes majeurs de circulation

Figure 28 :

Orientations programmatiques et problématiques clés

Densification Douce – Les constats établis au diagnostic révèlent le potentiel de la nappe pavillonnaire qui ceinture le bourg historique. Le lotissement Guillaume est caractéristique de ce tissu et s'est constitué sur la base de documents particulièrement défavorables à la densification douce (emprise bâtie limitée à 30%, distance aux limites séparatives, interdiction de la division des lots). Les dispositions introduites successivement par les lois ALUR et ELAN offrent toutefois la possibilité de dépasser ces blocages historiques et invitent à tester le potentiel réel de densification.



Réalisation : Atelier Grether, 2025

Figure 29 : Enjeux et orientations

Diversification des typologies – Le bourg de Languidic (et au-delà la commune) présente une surreprésentation de la maison individuelle au détriment des autres formes d'habitat. Ce qui a constitué un moteur de son attractivité constitue par ailleurs une limite dans la capacité à accompagner l'évolution des besoins de la population (trajectoire démographique, complexité des parcours de vie et besoins résidentiels...). L'opération menée avec l'appui de l'EPF Bretagne sur la place Guillaume constitue de ce point de vue un réel apport pour la commune. Les scénarios esquissés dans le cadre de TPSF doivent ainsi viser à poursuivre une trajectoire de diversification de l'habitat en cœur de bourg.

Faiblesse des valeurs foncières – Les valeurs immobilières et foncières sont peu élevées entrant relativement rapidement en concurrence avec les maisons de constructeur.



Réalisation : Atelier Grether, 2025

Figure 30 : Où agir pour densifier ?

Figure 31 : Des orientations aux scénarios



L'exploration des scénarios possibles

Le travail en scénario articule réflexion sur l'évolution du lotissement Guillaume, emblématique du tissu pavillonnaire et travail sur la mise en valeur du cœur d'îlot rue des Vierges.

Scénario lotissement Guillaume

L'exploration d'un scénario visant la densification douce du lotissement Guillaume arrive rapidement à différents points de blocage qui amène à considérer une adaptation de la stratégie initialement envisagée.

1/ La densification douce a pour résultat le développement d'un habitat pavillonnaire. Si cette typologie constitue une dominante importante de la demande de logements, elle est aujourd'hui très (trop ?) fortement représentée dans le paysage de Languidic. Le projet de territoire ambitionne plutôt une diversification de l'offre au bénéfice d'une plus grande diversité de produits au service de la diversité des parcours résidentiels.

2/ Le potentiel à l'échelle du lotissement est relativement faible et concerne un nombre de logement limité. La mise en place d'une démarche visant à accompagner la densification douce ne semble pas susceptible – sur ce secteur spécifique de la commune – de produire une offre importante.

3/ L'existence d'une offre de lots à bâtir et les valeurs – relativement faibles – à l'échelle du territoire ne font pas levier sur l'intérêt des propriétaires pour s'engager dans une opération sur leur foncier (retour COPAR).

A l'inverse, le travail conduit sur l'entrée de ville et l'apaisement de l'entrée du bourg invite à considérer le rôle potentiel des îlots qui bordent le lotissement dans l'évolution du secteur.

Les tests réalisés permettent d'imaginer, à partir de la maîtrise d'un nombre limité de fonciers, des opérations de développement de petits collectifs (pour un total de 20 logements au nord et 7 logements au sud sur le schéma ci-dessus).



Proposition pré-opérationnelle





► Secteur lotissement Guillaume

Le projet envisage un travail de densification de la frange du lotissement par le développement de petits collectifs. Cette approche permet à la fois de répondre au besoin de développement une offre résidentielle alternative à la maison individuelle, tout en constituant un levier d'amplification du travail conduit sur l'entrée de ville et l'apaisement de la rue Fétan Le Berr.

Une offre résidentielle en petits collectifs

L'îlot sud permet le développement d'environ 400m² habitables à partir de la reconversion d'une parcelle.

Le stationnement est géré en aérien pour limiter les coûts de l'opération, le réaménagement de l'impasse au bout de la rue St Exupéry permet de disposer de quelques places complémentaires au bénéfice de l'opération et des logements environnants. Au nord, un second îlot stratégique est identifié à l'angle des rues Lebrix et Fétan le Berr. L'opération, répartie en deux bâtiments propose 800m² habitables avec un

stationnement organisé en RDC sous-bâti permettant d'optimiser les emprises consacrées à l'aménagement paysager.

Montage opérationnel

Le travail réalisé montre l'intérêt d'une réflexion approfondie sur les lotissements, l'enjeu du programme et la diversité des approches possibles.

L'équilibre économique de la proposition reste fragile, notamment du fait des valeurs d'acquisition des fonciers (calés sur la valeur des maisons individuelles).

Le travail en cours, piloté par la collectivité, et visant l'actualisation des OAP à l'échelle de la commune peut constituer un outil puissant pour cadrer l'évolution du secteur et inciter (contraindre) au développement de formes collectives.

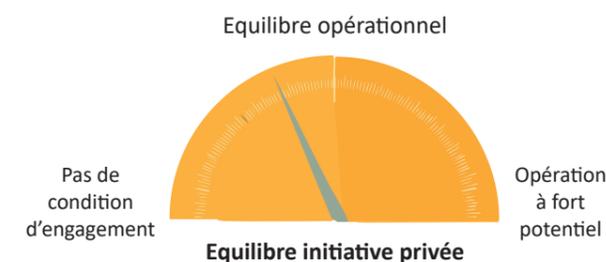
Equilibre économique - lotissement Guillaume



Une densification aux franges du lotissement portée par le privé. Un travail de requalification de l'entrée de ville déjà engagé qui peut servir de catalyseur et accompagner les programmes.



Pas de recette pour la collectivité (absence de maîtrise foncière).



Des valeurs actuelles qui ne permettent pas de trouver les conditions d'engagement (et donc de fiabilisation de cette stratégie) à court terme.

Un potentiel qui pourrait émerger selon l'évolution du marché (notamment en investissement locatif).

► Secteur rue des Vierges

L'approfondissement du travail sur le tissu médiéval et les cœurs d'îlots du centre bourg a pu montrer la faible crédibilité d'une stratégie visant la densification de ces espaces (acceptabilité habitante, arbres remarquables, complexité du chantier, impact sur la circulation à l'intérieur du bourg).

Un réseau de venelles à conforter

A l'inverse, les qualités paysagères offertes par les fonds de jardin appellent à penser une stratégie d'amplification du réseau des venelles déjà existant pour constituer un nouveau maillage à l'échelle du centre bourg, qui offre tout une richesse de cheminement et une alternative à l'utilisation des rues aujourd'hui encore largement impactées par l'automobile.

Montage opérationnel

La mise en place d'un emplacement réservé permettant d'identifier le tracé souhaitable constitue un acte indispensable pour afficher l'intention publique et permettre à chaque propriétaire d'en mesurer l'intérêt et les éventuelles contraintes que sa mise en place pourrait occasionner.

Un travail parallèle au réglementaire est également à mener au contact des propriétaires pour expliquer, mettre en débat la stratégie proposée, détailler les conditions de gestion ultérieure et pouvoir ajuster les points éventuellement bloquants.

La rétrocession des venelles et la prise en charge de leur aménagement par la commune semble incontournable.

D Hennebont Ty Mor et Kerandré

Analyse cartographique

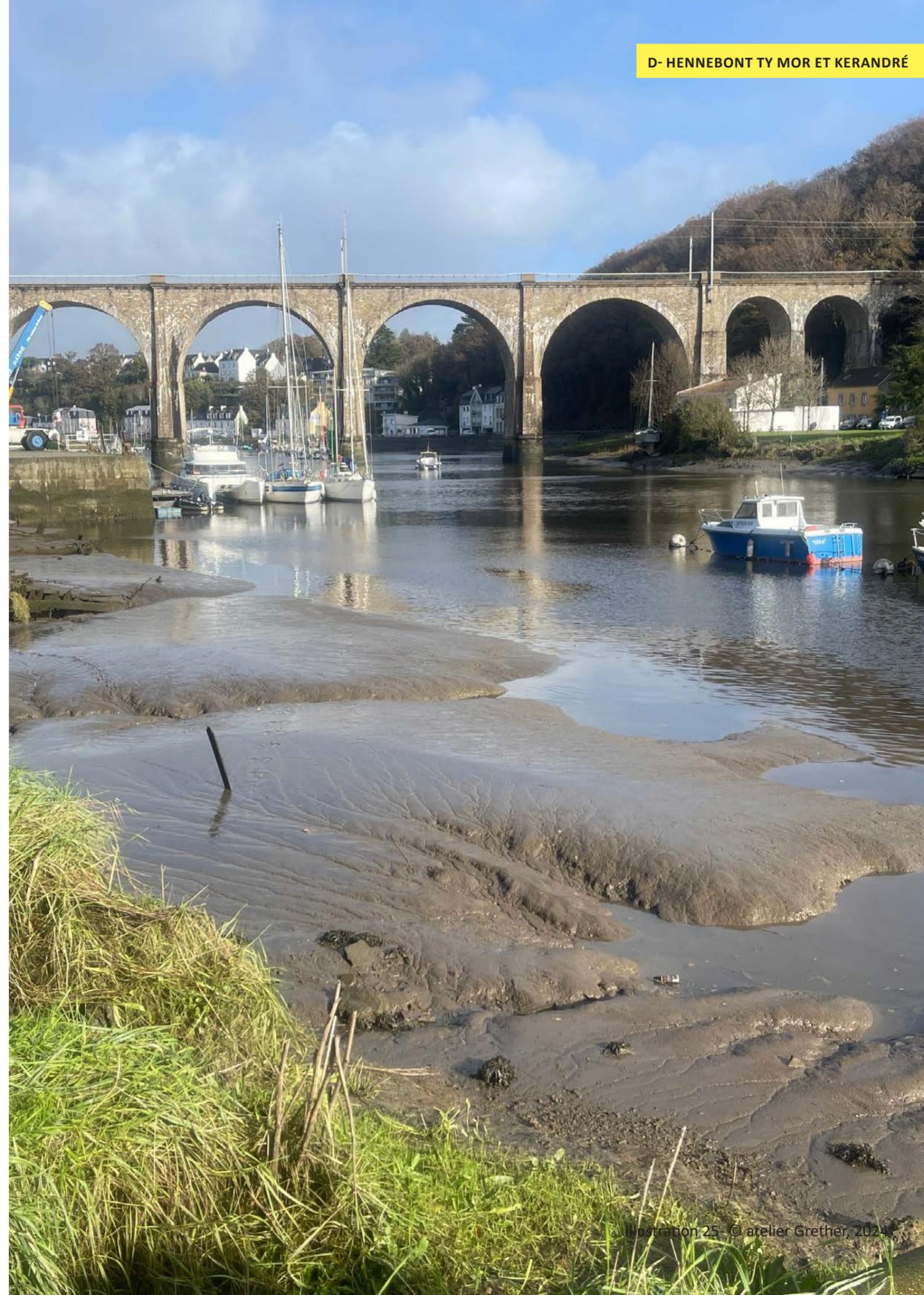
Les caractéristiques :

- Un secteur composé pour l'essentiel de deux zones d'activités au sud (+ un grand parc) et d'une zone résidentielle au nord (+ l'OAP nord en mutation prochaine), sous fortes contraintes (i) d'environnement estuarien, (ii) d'accès limité au-delà de la voie ferrée avec 4 voies en cul-de-sac, (iii) d'inertie des occupations héritées parfois en déshérence.
- Mais un secteur singulier, avec de belles qualités paysagères (rives du Blavet, vues depuis le parc du parc), et un positionnement en immédiat prolongement du centre-bourg d'une part, de la gare d'autre part : donc globalement stratégique pour la commune, bien que peu maîtrisé jusqu'à présent.
- Nombreux sites et parcelles « en devenir », sous occupés ou à l'occupation peu identifiables : risque de « ventre-mou » pour des acteurs privés opportunistes qui profiteraient d'un marché très accessible sans autre intention que spéculatives diverses.
- Proposition : mettre l'optimisation foncière au service du confortement de la vocation éco-maritime de la zone, avérée pour Ty Mor, à travailler pour Kerandré, avec en perspective la réalisation d'une sorte de mini « schéma directeur » du secteur, (i) améliorant ses accès routiers et ses continuités douces et cyclables y compris avec le parc, (ii) reconcevant ses bordures et fronts (en particulier site sud gare d'une part et site bord d'eau d'autre part), (iii) favorisant une gestion dynamique de la zone avec ses occupants actuels et à venir.

Synthèse des enjeux

- Confortement
- Accessibilité
- Gestion
- Régulation
- Pôle gare...

Carte 33 : Présentation des sites pour Hennebont
- Lorient Agglomération, 2023

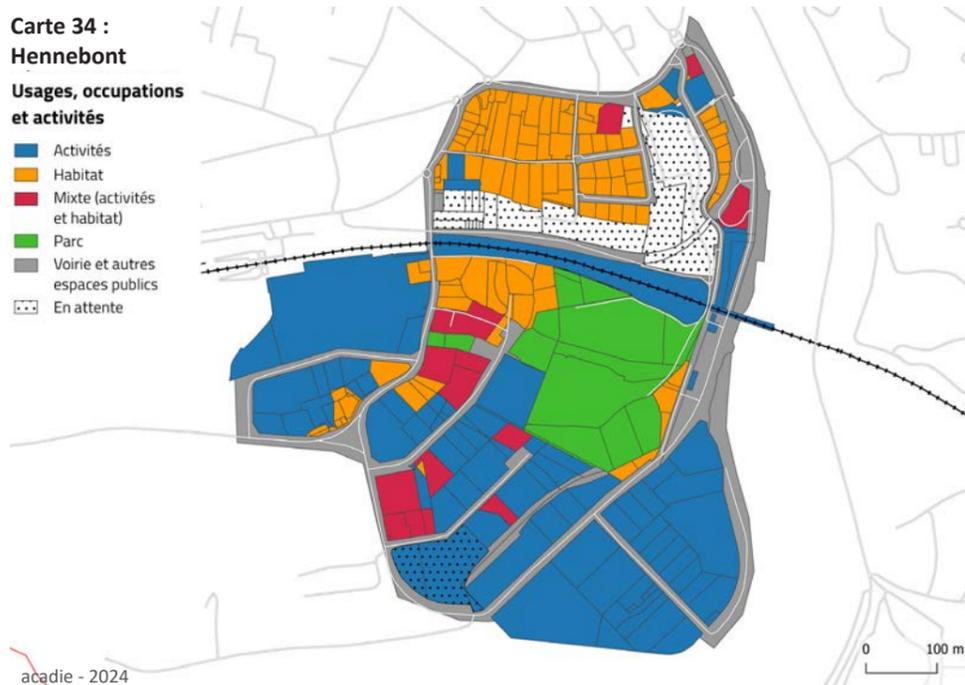


La zone d'activités est divisée en différents espaces fonctionnels bien répartis. Au nord de la voie ferrée, la zone est majoritairement à vocation résidentielle. Les activités se situent principalement à l'ouest et au sud-est du périmètre. Un espace plus mixte rejoint la gare dans un tracé sud-ouest à nord-est. A l'est se trouve un grand espace de parc. Cette configuration invite à aller dans le sens d'une hybridation des occupations, en agissant autour de l'espace mixte au centre de la zone au carrefour de la gare et du parc. La configuration de cet espace nous invite à appuyer le rôle de liant du par cet de la gare entre les différents espaces de la zones d'activités d'autant que la voie ferrée constitue aujourd'hui davantage une frontière entre la zone d'habitations au nord et le parc au sud.

Carte 34 : Hennebont

Usages, occupations et activités

- Activités
- Habitat
- Mixte (activités et habitat)
- Parc
- Voirie et autres espaces publics
- En attente



La répartition de la propriété foncière illustre bien la problématique du secteur, modulo le fait que la catégorie « Sociétés et institutions privées » (rouge grenat) agrège des propriétaires bien différents. On voit bien:

Carte 36 : Hennebont

La propriété foncière

Parcelle contenant au moins deux locaux vacants après 2019

Statut d'occupation

(les parcelles non représentées sont des propriétaires)

- ▨ Emphytéote
- ▨ Gérant, mandataire, gestionnaire
- ▨ Usufruitier

Propriété foncière

- Commune
- Copropriétaire
- Établissements publics ou organismes assimilés
- Office HLM
- Sociétés et institutions privées
- Autres propriétaires privés

La maîtrise publique du cœur du secteur avec le parc et ses accès-ramifications valorisables : c'est un élément à la fois central, visible dans le paysage, et encore peu structurant pour le quartier qui lui offre ses arrières de zone d'activités ou ses raquettes de retournement au bout des rues Clément Ader et Gustave Eiffel.

Des ensembles homogènes, soit résidentiels comme au nord de la voie ferrée autour de la rue du Pavillon, soit économiques avec Tymor pôle d'activités nautiques du port, soit en cours de mutation (ex-couvent des Ursulines), ou qui pourraient l'engager (sud-gare).

acadie - 2024



Une partie composite, autour des rues Gustave Eiffel, Clément Ader, et Kérandré, qui est le type même de tissu aux acteurs fonciers « invisibles », dans le sens où l'on ne peut pas deviner s'il s'agit pour eux de maintenir une ou des activités, de basculer vers une résidentialisation (avec le parc comme appui), ou de chercher un compromis fonctionnel, légitime en zone artisanale. C'est cette dernière partie du secteur qui peut appeler une priorité d'attention.

En position de tête d'estuaire (laquelle est en train de remonter en amont avec le recul du trait de côte), Hennebont, premier pont bas sur le Blavet à partir de la côte, est lié au domaine maritime, d'où sa fonction portuaire. Sauf conjonction exceptionnelle entre une crue du Blavet en amont et un épisode de submersion marine en aval, la carte du PPRI ne fait état que de risques limités aux berges immédiates du fleuve.

Carte 35 : Hennebont

Les contraintes environnementales

- ▨ Périmètre de prévention des risques d'inondation
- Risque faible
- Risque moyen
- Risque fort



Il faut cependant se souvenir que la zone du Tymor est encore dans les années 1950 un marais régulièrement recouvert par les hautes eaux, comme on peut le deviner sur la photo aérienne de l'époque.



Illustration 26 - © atelier Grether, 2024



Carte 37 :
Hennebont

Valeurs foncières
Maisons



► Prix moyen maison
2 170€/m²

Probablement deux marchés, derrière cette moyenne trompeuse sur seulement neuf transactions :

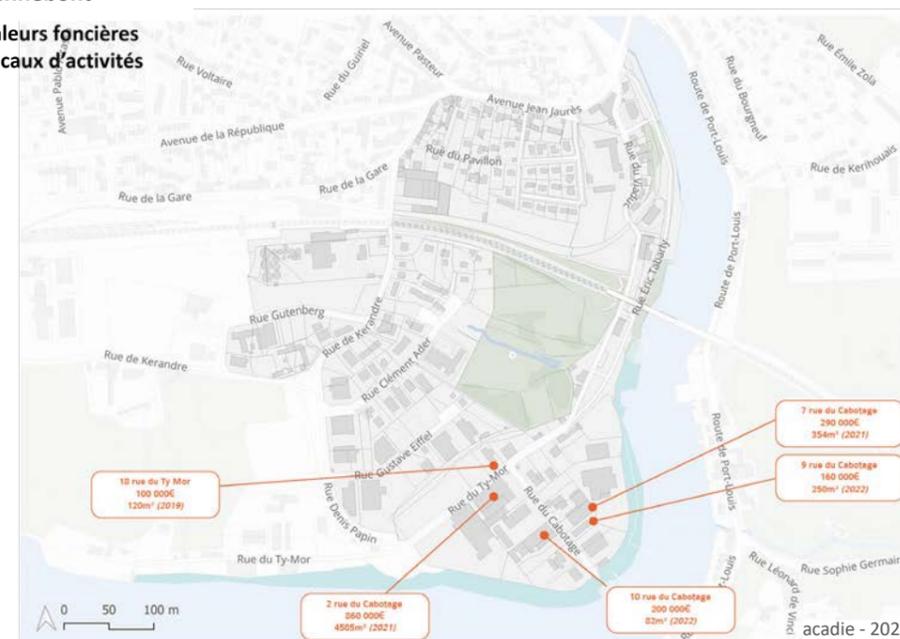
Au nord de la voie ferrée et dans le prolongement immédiat de la vieille ville, on est au-dessus de 2500 €/m² et jusqu'à 4000.

Au sud, entre 1100 et 2000. Les programmes en cours de commercialisation (en collectif) proposent des valeurs selon les tailles et les qualités entre 3400 et plus de 4500€/m².

Source : DVF

Carte 38 :
Hennebont

Valeurs foncières
Locaux d'activités



► Prix moyen locaux industriels
286€/m²



► Peu de mutations au nord du secteur

► Valeur locative de locaux d'activité
60€/m²/an

Source : DVF

Le diagnostic et la problématique

Le périmètre initial proposait un site élargi s'étendant du Blavet jusqu'au quartier gare, futur pôle structurant du développement urbain.

Si la rive du Blavet et les espaces d'activités qui la jouxte constitue un secteur particulièrement stratégique et riche, il apparaît que le secteur autour des rues Kerandré et Clément Ader constitue un secteur d'articulation particulièrement décisif dans la mise en relation du secteur gare avec le parc Saint-Hervé.

Au nord du faisceau ferré, les emprises du secteur des Ursulines constitue également un élément de la recomposition visant la mise en lien entre le secteur gare et le Blavet au travers les espaces naturels du parc Saint-Hervé.

Figure 32 : Analyse du parcellaire



Ker André, une zone d'activités mitée par le logement

A l'inverse de la zone du Ty Mor, Kerandré s'est développée comme un ensemble plus mixte, associant habitat et locaux d'activités.

L'imbrication des tissus s'opère à plusieurs échelles et renvoie à des logiques distinctes.

Un habitat ancien, qui précède le développement de l'activité est encore présent sur le site, trace du passé agricole du site.

Au tournant des années 70-80, le développement de l'activité artisanale se développe en associant le domicile et l'outil artisanal dans l'unité foncière.

Profitant d'une règle urbaine plus ouverte, et poussé par l'attractivité résidentielle, un habitat pavillonnaire s'est développé au contact de la zone au bout de la rue Kerandré.

L'arpentage sur le site révèle par ailleurs un habitat « d'opportunisme », inscrit dans d'anciens locaux d'activités convertis ou utilisés en logement et rognant encore sur le nombre des m² consacrés à l'accueil d'activités.

Une piètre qualité de sols et d'espaces publics

La vocation première du secteur, fonctionnelle et au service du développement économique se ressent dans la faible qualité des espaces publics, pensés depuis la voiture et les flux de production. Cet état des lieux est en contradiction avec le potentiel rôle d'articulation du secteur entre le quartier gare et le Blavet et d'inscription de l'évolution du secteur en synergie avec la création du Parc Saint-Hervé.

Dans un moment d'évolution rapide des enjeux climatiques, la capacité à mieux gérer les eaux de pluie peut par ailleurs constituer un axe de projet face à des fonciers privés avec des taux d'imperméabilisation parfois proche de 100%. La dimension prospective de TPSF interroge la manière d'intégrer les réflexions sur les Sols Vivants (Ateliers DGALN...) dans les scénarios d'évolution des zones d'activités (et plus encore lorsqu'elles revêtent un caractère mixte).



Illustration 28 - © atelier Grether, 2024

Valeurs immobilières et foncières élevées

Le rapide état des lieux réalisé au diagnostic montre des valeurs foncières et locatives importantes malgré un état du patrimoine parfois dégradé. L'imbrication entre immobilier d'activité et habitat amène par ailleurs à envisager l'acquisition de maisons aux valeurs parfois importantes à des fins de réintégration à la stratégie d'évolution de la zone.

Les conditions du recyclage de la zone d'activité sont d'autant plus contraintes que les valeurs locatives attendues (y compris dans la perspective d'un confortement de la vocation actuelle de la zone) sont relativement limitées et ne permettent pas l'introduction de formes immobilières denses (hôtels industriels, ou cours artisanales et logistiques superposées à l'image des programmes récents en Ile de France).

Figure 33 : L'enjeu du coût du foncier

Fondements

- Montée en qualité de l'espace public : remise à plat du fonctionnement routier + desserte ZA / Accessibilité plus générale (lien Blavet, écoles ...).
- Résidentialisation en lien avec le parc et lien parc / gare par cheminements piétons ...
- Recomposition du tissu de la ZA dans la perspective TPSF = densification de l'activité et création de logements.

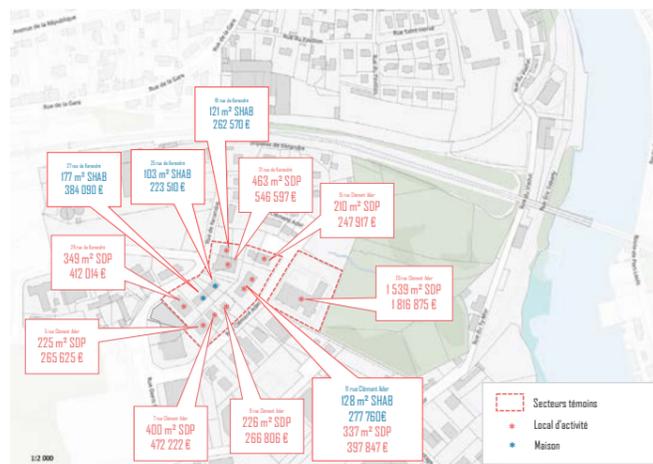


MAISON



ACTIVITÉ

- Prix moyen/m² maison existante : 2 170 €/m² - de fortes variations selon le contexte, la nature du bien ...
- Prix moyen/m² existant : 571 €/m²
- Prix moyen/m² neuf : 1 200 €/m²
- Rendement locatif : 85€ HT/m²/an
- Rendement moyen : 7,2%



Réalisation : Atelier Grether, 2025



Illustration 29 - © atelier Grether, 2024

Orientations programmatiques et problématiques clés

Confortement de la vocation économique – Le territoire de Lorient Agglomération connaît une pénurie du foncier économique qui implique une grande attention à la préservation du tissu existant, notamment dans un contexte de sobriété foncière.

Le secteur Ty Mor Kerandré, par son rôle spécifique dans l'accueil d'activités nautiques (petit chantier naval, ...) constitue par ailleurs une polarité clé pour le confortement de la filière dont il importe de préserver des marges d'évolution de moyen / long terme.

Régulation des zones d'habitat – Pour offrir des qualités résidentielles plus importantes au secteur, il convient de pouvoir mieux maîtriser les interfaces habitat / activité. Cet objectif, qui implique un travail sur les cheminements doux, la pacification des abords du tissu résidentiel, se conjugue avec l'impératif de donner une grande lisibilité (et une stabilité dans le temps) aux règles qui préside à l'évolution des vocations des différents sous-secteurs de la zone. L'étude des scénarios doit ainsi permettre de bien comprendre l'articulation entre les différentes vocations.

Stratégie foncière et gestion du temps – La maîtrise foncière est quasiment inexistante à l'échelle du secteur (en dehors des emprises du parc urbain) et implique de penser de manière intégrée stratégie foncière et stratégie d'aménagement. Il s'agit ainsi de préparer les conditions d'une mutation qui dépasse le découpage foncier actuel et permette de penser une opération cohérente au regard des enjeux urbains. La maîtrise foncière peut aussi constituer un levier pour mieux maîtriser la trajectoire économique du site, en préservant le foncier, mais également par sa capacité à accompagner le renforcement de la filière nautique sur le site (maîtrise de la commercialisation).

Face au morcellement du foncier et à la quasi-absence de vacance sur le secteur, l'évolution de la zone nécessite une projection dans le temps long qui impose une stratégie à cette échelle et des outils de portage adaptés (implique notamment la mise en place de portage avec occupation).

Sols Vivants – Le travail mené via la création du parc St Hervé et dans le développement du projet de Quartier Gare amène à inscrire le renouvellement des espaces de Zone d'Activité dans une perspective ambitieuse en matière de transition environnementale. Ce point est renforcé par la volonté d'une plus grande ouverture du secteur à la vocation résidentielle. Du point de vue du sol, le changement de référentiel constitue un impératif, face à un site très largement imperméabilisé (notamment secteur Kerandré Ty Mor) et présentant des enjeux de pollution (secteur des Ursulines). Penser l'aménagement comme un projet de sol s'avère essentiel pour la pleine réinscription du secteur dans le projet urbain hennebontais.

Scénarios

Les scénarios mettent en tension deux approches contrastées visant le renouvellement de la zone d'activité. La première s'inscrit dans la perspective d'un urbanisme négocié, et cherche à susciter la mobilisation des propriétaires privés dans une évolution douce du secteur.

La seconde met en exergue les enjeux liés à une mobilisation des acteurs publics au bénéfice d'une transformation de plus grande ampleur et inscrite dans une vision élargie du devenir du sud-ouest de la commune (plus forte intégration du secteur au renouvellement de la ville de la gare au Blavet).

La première hypothèse opérationnelle testée concerne la mise en œuvre d'une opération d'aménagement visant le renouvellement d'ampleur de la zone. Les tests concernent ainsi des scénarios d'acquisition d'ampleur à l'échelle du secteur, visant à créer les conditions d'une maîtrise foncière publique d'ampleur.

Un test est réalisé à partir d'un secteur témoin, composé d'un ensemble de parcelles situés entre les rues de Kerandré et Clément Ader, et prenant l'hypothèse d'un transfert de la Poste.

Au regard des valeurs constatées sur le marché local, les coûts d'acquisition dépassent 5Meuros (montant grevé par la présence de maisons à l'intérieur du périmètre). Ce montant, bien que théorique (fondé sur des relevés DVF), semble hors d'atteinte s'agissant d'une opération ayant vocation à développer un immobilier économique dont la rentabilité reste limitée. Le nombre de fonciers à acquérir et la dureté associée constitue par ailleurs un facteur très limitant, imposant de travailler sur une échelle de temps élargie.

Plusieurs pistes sont évoquées pour optimiser le scénario :

1/ Au regard de la bonne attractivité de la zone, une stratégie de portage avec maintien des occupations pendant une durée potentiellement importante pourrait permettre de minorer les coûts fonciers et de limiter l'impact temporel.

2/ Une acquisition limitée sur un nombre plus limité de parcelles stratégiques semble également de nature à limiter les coûts, sans renoncer à une intervention publique levier de la transformation du secteur.

Une seconde hypothèse opérationnelle consiste à créer les conditions d'une incitation des propriétaires immobiliers du secteur à faire évoluer leur patrimoine dans le sens d'une densification de chaque foncier.

L'analyse du règlement du PLU révèle des règles d'implantation du bâti peu favorables aux objectifs actuels de sobriété foncière et d'optimisation du foncier économique.

Un recul de 6m est prévu.

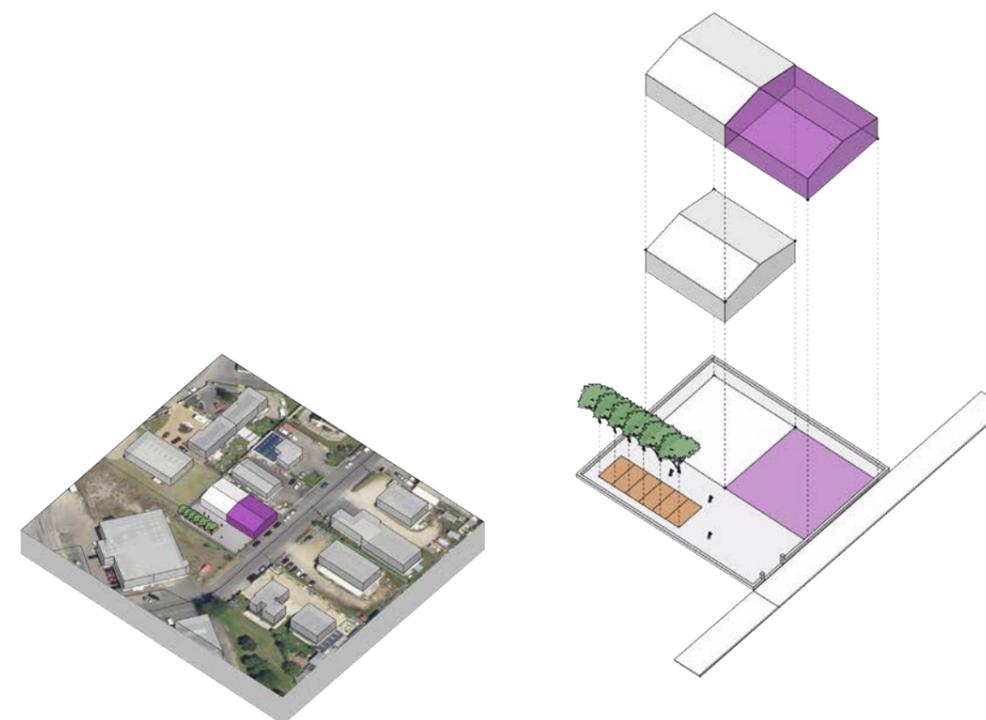
Les volumes doivent par ailleurs être implantés de façon à ménager le plus d'espace de stationnement en limite latérale, le moins possible en présentation.

Ces obligations conjuguées amène à une densité bâtie relativement faible qui ne s'opère pas non plus au bénéfice de la pleine terre, le règlement ne faisant porté aucune obligation sur ce point.

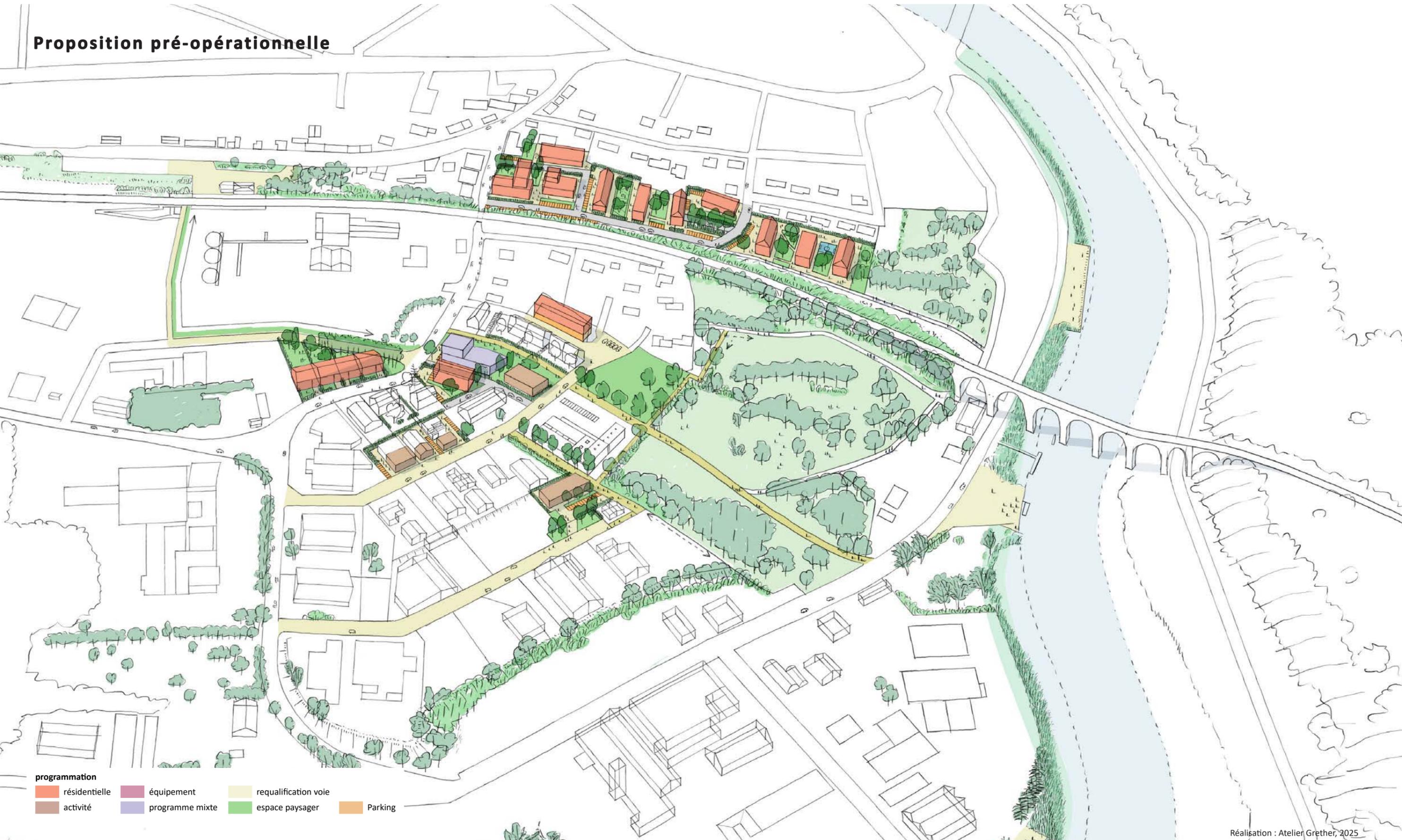
Les tests réalisés concernent donc l'évolution de la règle de recul, la mutualisation du stationnement et le travail de désimpermeabilisation.

Scénarios

Figure 34 : Des scénarios aux ambitions programmatiques diverses



Proposition pré-opérationnelle



- programmation**
- résidentielle
 - activité
 - équipement
 - programme mixte
 - requalification voie
 - espace paysager
 - Parking

Une recomposition de la zone qui articule : densification douce des emprises économiques ; introduction de formes compactes et hybrides de type faubourienne articulant atelier & logement ; Evolution des franges résidentielles entre gare et Blavet



► Secteur Clément Ader - Des logements au sein d'un parc d'activité densifié

Site d'activités de Kerandré

La recomposition proposée articule différentes natures d'intervention qui permettent tout à la fois d'intensifier l'activité économique, de proposer de nouveaux produits immobiliers, et de mieux inscrire le développement résidentiel dans le grand continuum de la gare au Blavet.

Intensification économique

Le projet prévoit une forme de densification douce des parcelles économiques par extension des bâtiments artisanales actuelles qui caractérisent la zone. Cette stratégie, qui peut sembler modeste, constitue une alternative à une restructuration d'ampleur qui impliquerait maîtrise foncière et démolition / reconstruction, dans un contexte de valeurs relativement limitées (et amenées à rester basses pour coller au marché).

Par le jeu de l'extension de l'existant, la stratégie adoptée maintient une offre centrée sur la cellule artisanale (ou de petite logistique) caractéristique des tissus de petits sites d'activités et s'adaptent aux attentes du tissu économique local. Ces typologies, qui caractérisent le paysage de la zone élargie permettent par ailleurs de répondre aux besoins des activités nautiques (hauteur libre, ...)

Cette stratégie s'apparente à une densification douce, en misant sur l'initiative des acteurs économiques et leur intérêt à faire évoluer leur patrimoine suivant une trajectoire qui participe à l'évolution du secteur et aux besoins du territoire.

Sur le plan typologique, une bande paysagère est développée en limite séparative qui permet de mieux gérer la relation entre activités économiques et les parcelles situées plus au nord sur la rue Kerandré, tout en participant à la nécessaire désimperméabilisation du secteur (gestion des eaux de pluie, lutte contre les îlots de chaleur).

Une typologie Atelier Logement

Au contact de la liaison douce qui relie le parc Saint-Hervé et le futur pôle gare, des typologies hybrides pourraient participer d'une forme de transition entre les tissus et les usages. Une typologie d'ateliers logements, adressant des types d'activités économiques différentes (indépendants, petit artisanat...) pourrait répondre à des attentes différentes, participer d'une diversification des activités représentées, tout en constituant un programme plus contributeur aux équilibres économiques du recyclage foncier.

Un développement résidentiel du continuum Gare – Blavet

Le projet propose un développement du logement aux franges du secteur artisanal et dans le continuum reliant le secteur gare au Blavet via le parc Saint-Hervé.

Impasse Clément Ader, sur l'emprise occupée par les stationnements boxés alloués aux logements sociaux riverains, il est proposé la réalisation d'un petit collectif en R+2 au-dessus du socle qui conserve sa vocation de stationnement. Ainsi 4 à 6 logements (340m² sdp env.) nouveaux confirment la vocation résidentielle de ce secteur sur le triangle nord de la rue Kerandré. L'optimisation du stationnement permet de libérer la placette située en fond d'impasse et renforcer la qualité d'usages en ces lieux (paysage, aire de jeux, etc.).

Montage opérationnel

La maîtrise des conditions d'évolution du secteur peut être cadrée via la mise en place d'une OAP qui intègre les différentes orientations définies :

- Spatialisation des différentes destinations et vocations programmatiques
- Identification des franges paysagères

Un travail complémentaire sur les règles d'implantation du bâti sera par ailleurs nécessaire pour permettre l'intensification économique.

L'approfondissement des scénarios montre également l'intérêt d'une maîtrise foncière ciblée pour faire levier sur l'évolution du site ou mieux maîtriser le devenir de certains fonciers (triangle nord).



► Secteur des Ursulines - Parc habité individuel/collectif

Un scénario exclusif de résidentialisation, qui confirme les orientations inscrites à l'OAP du secteur et s'inscrit plus globalement dans le projet urbain pour le secteur Sud Ouest de la commune, et la liaison entre Gare et Blavet.

Disposant d'une proximité à la gare qui offre une attractivité pour des ménages qui travaillent à Lorient, le secteur dispose également de belles qualités paysagères offertes par la situation en promontoir sur le Blavet, tout en étant situé dans une proximité importante au réseau des équipements publics qui maillent le secteur.

Les enjeux spécifiques TPSF se situent dans la gestion de la densité par l'introduction de typologies d'habitat collectif (en lien avec les objectifs de diversification de l'offre de logement pour répondre à la complexification des parcours résidentiels et de vie).

Le projet développe une programmation résidentielle cohérente avec les perspectives d'évolution du secteur sud-ouest de la ville, dans l'idée de valorisation et de montée en attractivité du continuum entre gare et Blavet.

La programmation concilie enjeux de densité et d'évolution des besoins résidentiels (évolution du profil des ménages) par l'introduction d'une part de collectif et d'intermédiaire à un développement laissant une part encore importante à la maison, dans des formes compactes (individuel groupé avec jardins de ville).

L'étude permet la stabilisation d'une programmation de 50 logements collectifs, 15 intermédiaires et 15 maisons individuelles groupées.

La gestion du stationnement fait l'objet d'une grande attention, à la fois pragmatique sur le plan économique (part dominante de stationnement aérien, gestion en RDC sous-bâti qui profite de la topographie dans les îlots qui le permettent), et ambitieux dans leur organisation spatiale permettant de libérer la part la plus importante de sol pour des usages paysagers.

Montage opérationnel

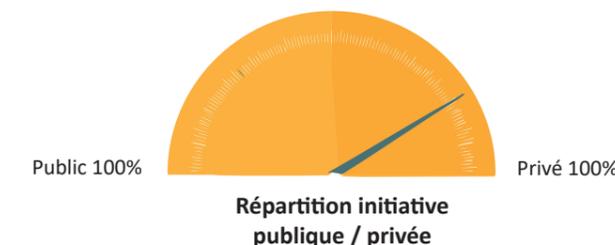
Le secteur fait déjà l'objet d'une OAP qui constitue le socle opérationnel pour organiser la mutation du secteur. L'évolution de l'OAP pourra intégrer les objectifs actualisés (nombre de logements et ventilation par typologies) mais également mieux transcrire les enjeux liés à un éventuel phasage de l'opération qui s'adapte au morcellement actuel de la propriété :

- Inscription des voies de desserte à créer ;
- Découpage en sous-secteur devant faire l'objet d'une opération d'ensemble dans le cadre d'un PA, obligeant à une optimisation de la gestion de la pollution et à une forme de péréquation entre les différents espaces selon les coûts variables de préparation du site ;

L'OAP pourra par ailleurs mettre en avant de manière plus forte les objectifs d'inscription dans la trame paysagère et sa déclinaison dans les objectifs de pleine terre ou de sols vivants.

Au regard du projet urbain hennebontais, la mutation de ce secteur n'apparaît pas prioritaire par rapport à d'autres sites et n'appelle pas nécessairement une maîtrise publique visant à mieux maîtriser le planning et les conditions de mutation du secteur, au-delà de l'OAP.

Equilibre économique :

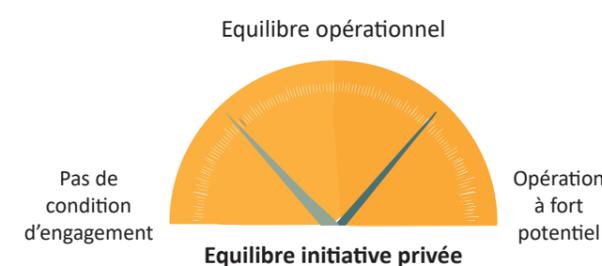


Une dynamique portée par les aménagements du secteur gare, mais qui s'appuie quasi exclusivement sur l'initiative privée dans sa déclinaison sur la ZA



Un travail sur l'espace public valorisant la liaison Gare <> Blavet à financer (pas de recettes).

Des acquisitions foncières limitées qui pourront trouver leur équilibre dans un aménagement à terme.



Une stratégie de densification douce sur le secteur ZA (aiguille gris foncé) qui permet de « motiver » les opérateurs et de susciter les initiatives.

Un secteur des Ursulines plus incertain (aiguille gris clair) malgré son potentiel au regard des enjeux (maîtrise foncière et pollution).

E Plouay-Rostervel

Analyse cartographique

Les caractéristiques :

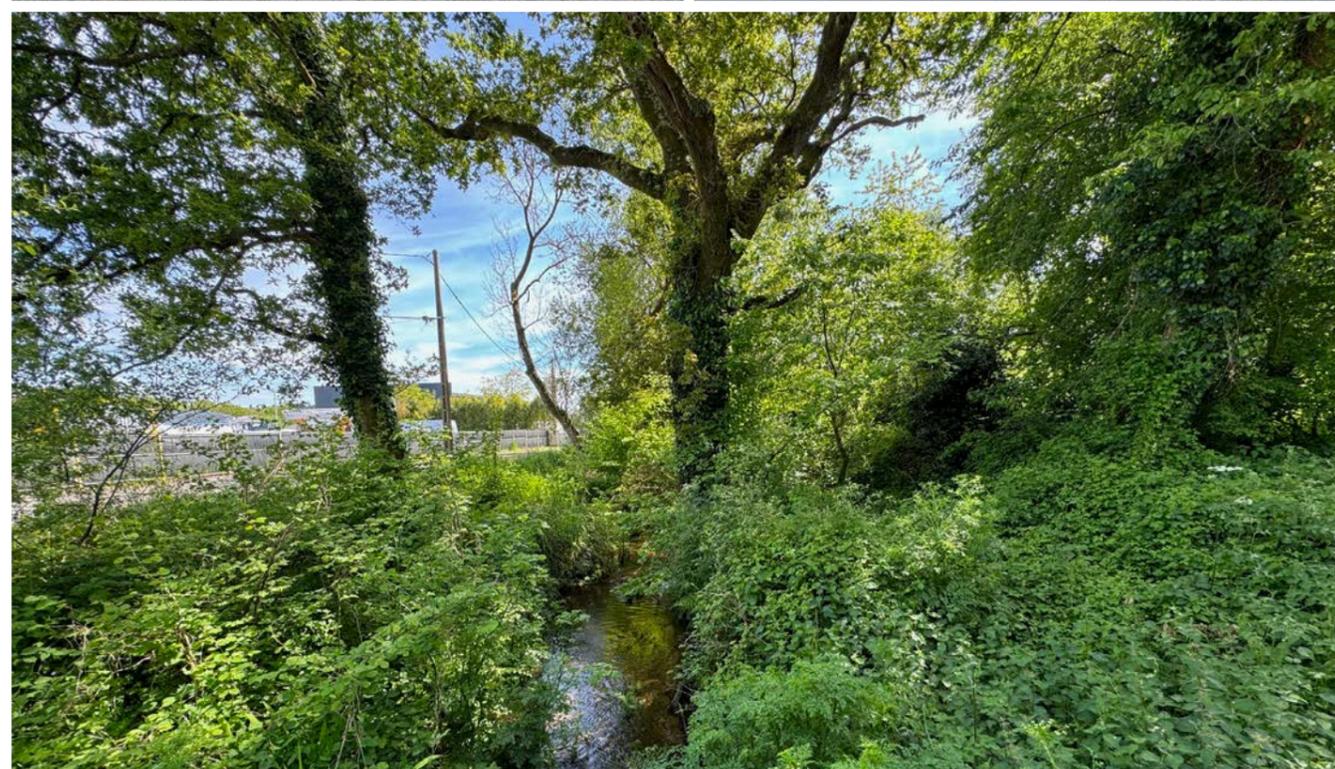
- Un micro-quartier (3 rues, une vingtaine de parcelles) constitué au deux-tiers d'une zone d'activités artisanales et économiques en continuité immédiate du centre-bourg à l'ouest et au front de la campagne à l'est.
- Petit cours d'eau (le Crano) en plein milieu de la zone, très intéressant pour ce qu'il peut apporter en qualités écologiques du secteur, à condition de le conforter dans ces fonctions.
- Proximité du centre-bourg, cadre de vie, liaisons douces potentielles, activités économiques non perturbantes : autant d'invitations à interroger les vocations programmatiques du secteur et la manière d'articuler le logement et l'activité dans un site qui peut incarner une forme de mixité au contact du centre-bourg.
- L'optimisation foncière est à travailler finement à la parcelle, avec reconfiguration probable du parcellaire, de la trame viaire, des accès primaire et secondaire, et la recherche de solutions (réversibles ?) pour « l'entreprise qui loge » comme pour « l'artisan qui habite »

Carte 39 : Présentation du site de Plouay Rostervel - Lorient Agglomération, 2023



Synthèse des enjeux

- Résidentialisation
- Programmation
- Hybridation réussie
- Lien pédestre au centre



Carte 40 :
Plouay ZA
La trame verte



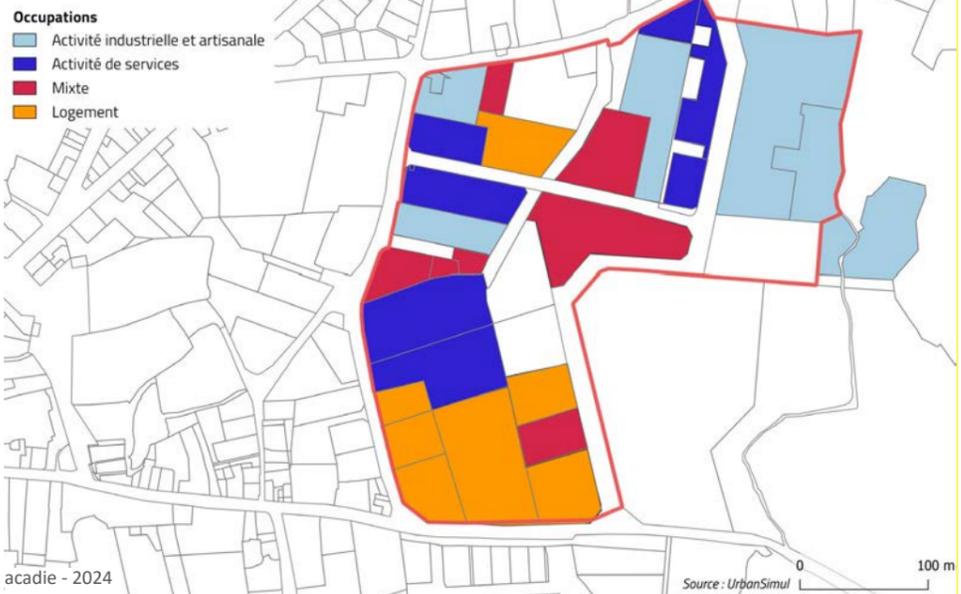
La petite zone artisanale de Plouay est, comme le plus souvent avec les espaces d'activités positionnés à l'origine en périphérie des agglomérations, en position d'articulation entre le centre-bourg, à 2 ou 300 mètres à l'ouest, et le front de campagne, agricole et boisé, qui s'adosse à un des bras du Crano.

La position de la zone entre deux bras du Crano, ruisseau d'une quinzaine de kilomètres qui traverse 4 communes dont Plouay n'est peut-être pas étrangère à son inondabilité initiale, du moins à sa situation de « zone basse ».

Aujourd'hui, il en résulte un secteur à fort enjeu écologique. Plouay, ancien village-clairière, ne manque pas de campagne alentour. Mais le secteur est propice à la valorisation de son environnement comme cadre de vie.

acadie - 2024

Carte 41 :
Plouay ZA
Les activités



La zone est déjà composite, avec à l'est une partie entièrement dédiée aux activités, au sud, des parcelles entièrement résidentielles, et entre les deux, un secteur plus mixte, à l'exception du site de Gedimat.

Cette configuration invite à aller dans le sens d'une hybridation des occupations, mais dans un cadre conçu et régulé explicitement dans cette intention.

Il faut cependant se souvenir que la zone du Tymor est encore dans les années 1950 un marais régulièrement recouvert par les hautes eaux, comme on peut le deviner sur la photo aérienne de l'époque.

acadie - 2024

Source : UrbanSimul

Carte 42 :
Plouay ZA
Les activités et le bâti

Types d'activités, en détails

- Ambulances / stockage
- Centre de contrôle technique
- Clinique vétérinaire
- Coach particulier
- Concessionnaire automobile
- Fournisseur d'équipements de nettoyage
- Installation d'équipements industriels
- Location de terrain
- Magasin de matériaux de construction
- Réparation d'appareils électroménagers
- Musée de la Presse
- Laiterie
- Constructeur de maisons en bois
- Revêtements de sol
- Transport routier et entreposage
- Travaux de construction



acadie - 2024

Malgré sa petite taille, la zone montre une belle diversité d'activités, avec une forte dominante de services.

Là encore, il peut être intéressant de conforter cette gamme d'occupations, en facilitant le couplage activité-résidence, qui se prête bien aux fonctions de services mais aussi à bon nombre d'activités artisanales et de production.

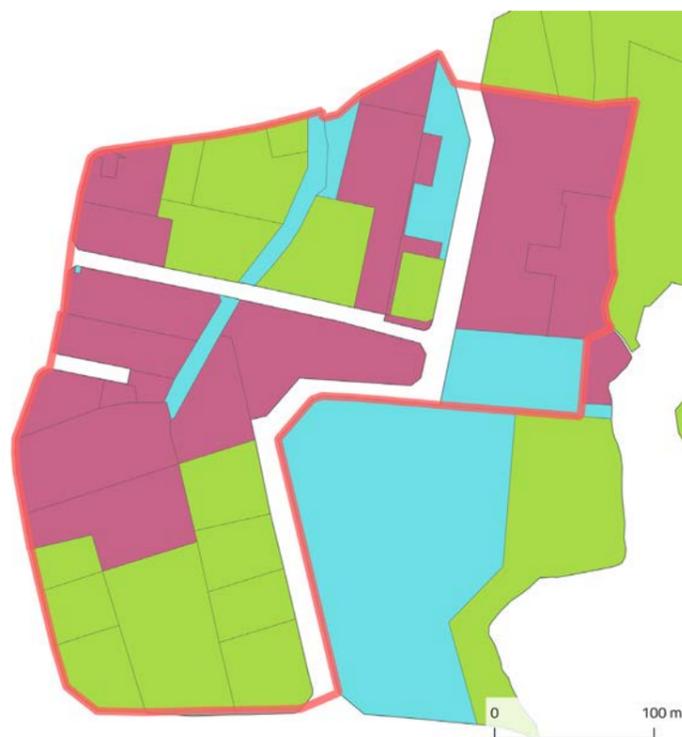
Vigilance, la cellule d'activité à l'angle des rues Victor Hugo et Jules Verne est vacante depuis de nombreux mois.



Illustration 34 © AtelierGrether

Carte 43 :
Plouay ZA
La propriété foncière

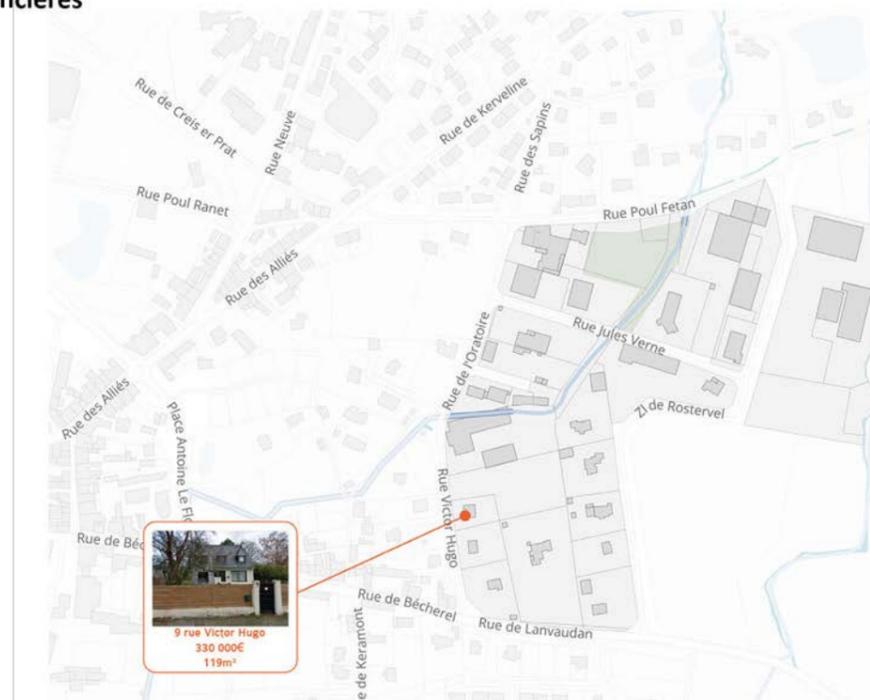
- Commune
 - Sociétés et institutions privées
 - Autres propriétaires privés
- acadie - 2024



Compte tenu des constats précédents concernant la nature des occupations, le distinguo sur le statut des propriétaires fonciers n'est pas aussi significatif qu'ailleurs.

On notera l'intérêt des parcelles publiques, dans le périmètre et en bordure, qui peuvent permettre de structurer notamment le paysage à proposer par intervention publique, dans la logique de continuité écologique déjà envisagée.

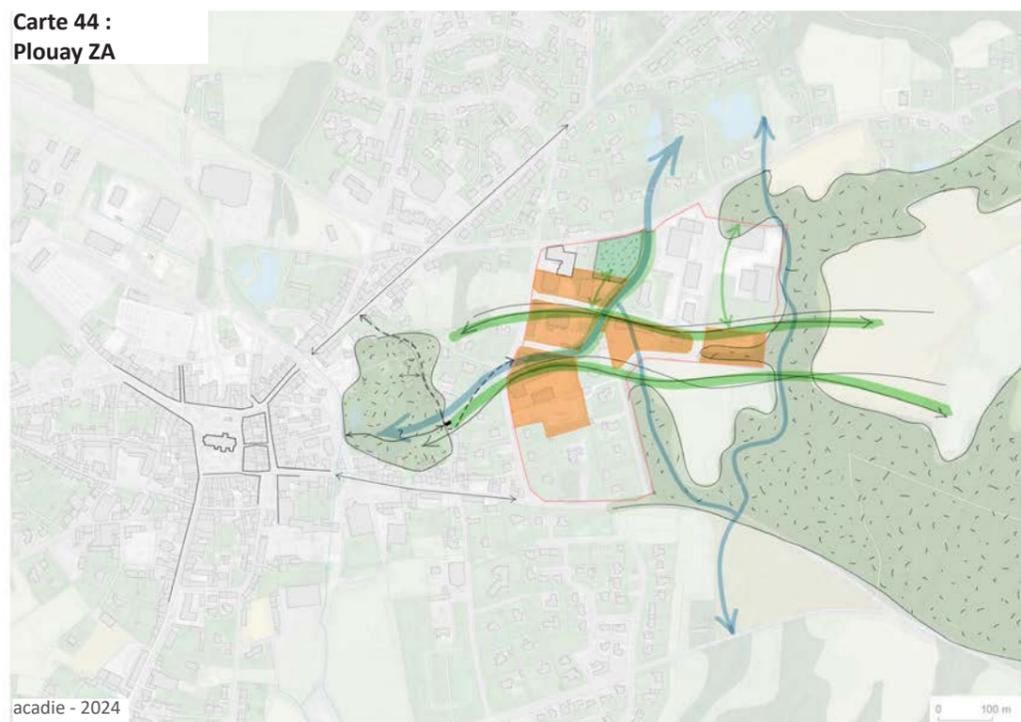
Carte 45 :
Plouay ZA
Valeurs foncières
Maisons



Le bourg est bien constitué autour de la place de l'Église, la zone d'activité du Rostervel représente près de 10Ha en extension immédiate et à l'interface avec un espace naturel et des zones humides. Elle bénéficie d'un environnement de belle qualité. La perspective nous semble de préciser une approche urbaine et paysagère d'ensemble, clarifiant les orientations programmatiques, valorisant la mixité résidentielle.

Source : DVF acadie - 2024

Carte 44 :
Plouay ZA



Le bourg est bien constitué autour de la place de l'Église. La zone d'activité du Rostervel représente près de 10 ha en extension immédiate et à l'interface avec un espace naturel et des zones humides. Elle bénéficie d'un environnement de belle qualité. La perspective nous semble de préciser une approche urbaine et paysagère d'ensemble, clarifiant les orientations programmatiques et valorisant la mixité résidentielle.

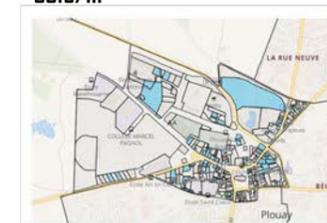
- Sites d'expérimentation
-
-
- Axes majeurs de circulation

acadie - 2024

Carte 46 :
Plouay ZA
Valeurs foncières
Locaux d'activités



► Prix moyen locaux industriels au Nord de Plouay
351€/m²



► Valeur locative de locaux d'activité
72€/m²/an

Source : DVF

Source : DVF acadie - 2024

Le diagnostic et la problématique

Un faubourg rural ?

Rostervel s'inscrit en limite du centre-bourg comme un espace conciliant activités économiques et logements. Le bâtiment historique de la laiterie révèle l'histoire ancienne de ces espaces qui conciliait habitat vernaculaire, locaux d'activités dans ce qui est né comme une extension des limites du bourg historique.

Le défi de la sobriété foncière appelle ainsi à porter un regard sur l'extension urbaine d'hier comme centralité de demain.

La zone est déjà composite dans ses fonctions, avec à l'est une partie entièrement dédiée aux activités, au sud, des parcelles entièrement résidentielles, et entre les deux, un secteur plus mixte, à l'exception du site de Gedimat.

Cette configuration invite à aller dans le sens d'une hybridation des occupations, mais dans un cadre conçu et régulé explicitement dans cette intention. Le diagnostic montre ainsi comment de nombreuses parcelles, sur les rues Victor Hugo et Jules Verne sont caractéristiques de cette imbrication des fonctions, et associent sur la même assiette, logement et locaux d'activité, maison de l'artisan et local.

Figure 35 : Etude du parcellaire de Plouay Rostervel



Illustration 36 - © atelier Grether, 2024



Un tissu artisanal en recomposition

Cet état des lieux croise une évolution du tissu artisanal qui voit la croissance continue des TPE et entreprises de petites tailles, invitant à une évolution de l'offre immobilière. Il s'agit d'être en mesure de répondre à une demande pour de petites typologies de locaux artisanaux, tout en ouvrant à une multiplicité de statuts de propriété et d'occupation. Les réflexions sur le BRS d'activité ou le coworking artisanal constituent des réponses aujourd'hui en phase de déploiement à l'échelle des métropoles et invitent à une inventivité similaire pour construire les outils au service d'autres typologies de territoire.

Une trame verte et bleue sur laquelle prendre appui

La petite zone artisanale de Plouay est en position d'articulation entre le centre-bourg, à 2 ou 300 mètres à l'ouest, et le front de campagne, agricole et boisé, qui s'adosse à un des bras du Crano.

La position de la zone entre deux bras du Crano, ruisseau d'une quinzaine de kilomètres qui traverse 4 communes dont Plouay n'est peut-être pas étrangère à son inondabilité initiale, du moins à sa situation de « zone basse ».

Aujourd'hui, il en résulte un secteur à fort enjeu écologique. Plouay, ancien village-clairière, ne manque pas de campagne alentour. Mais le secteur est propice à la valorisation de son environnement comme cadre de vie.

Visible au sud de la rue Jules Verne, le cours d'eau peut constituer un point d'appui autour duquel installer des cheminements doux, protégés des flux routiers. Ses qualités paysagères et naturelles peuvent par ailleurs aider la projection vers une vocation résidentielle de certains espaces aujourd'hui marqué par des ambiances plus productives et qui devront disposer d'aménités et de qualité d'habiter pour convaincre investisseurs et futurs occupants.

Orientations programmatiques et problématiques clés

Mixité programmatique – L'évolution naturelle du territoire tend à limiter les emprises dévolues à l'activité pour ouvrir une part plus importante du secteur à l'habitat. Les scénarios doivent aider à explorer des alternatives à ce cheminement naturel qui permettrait de concilier les usages plutôt que de les substituer.

L'objectif est d'introduire une mixité dans une maille fine, qui oblige à préserver tout ou partie du tissu économique en intégrant le logement par densification.

Il s'agit par ailleurs d'encourager l'introduction d'une forme de péréquation entre l'activité économique et le logement dans les bilans d'opération (la marge dégagée par le logement aide à financer l'activité, à rentabilité moindre).

Plus encore, il s'agit de limiter les risques d'emballement des valeurs foncières qui conduirait à une accélération des mécanismes d'éviction de l'activité productive.

Mutualisation du stationnement – La mixité entre activités et habitat permet d'envisager une mutualisation du stationnement au bénéfice de la libération du sol notamment pour des usages écologiques et à haute valeur ajoutée paysagère. La forte dépendance à la voiture dans les mobilités des territoires ruraux peut également permettre d'introduire une forme de foisonnement permettant de limiter le

nombre de places surnuméraires aux exigences réglementaires mais qui sont pourtant essentielles dans les modes de vie actuels des ménages et les attentes formulées aux opérations.

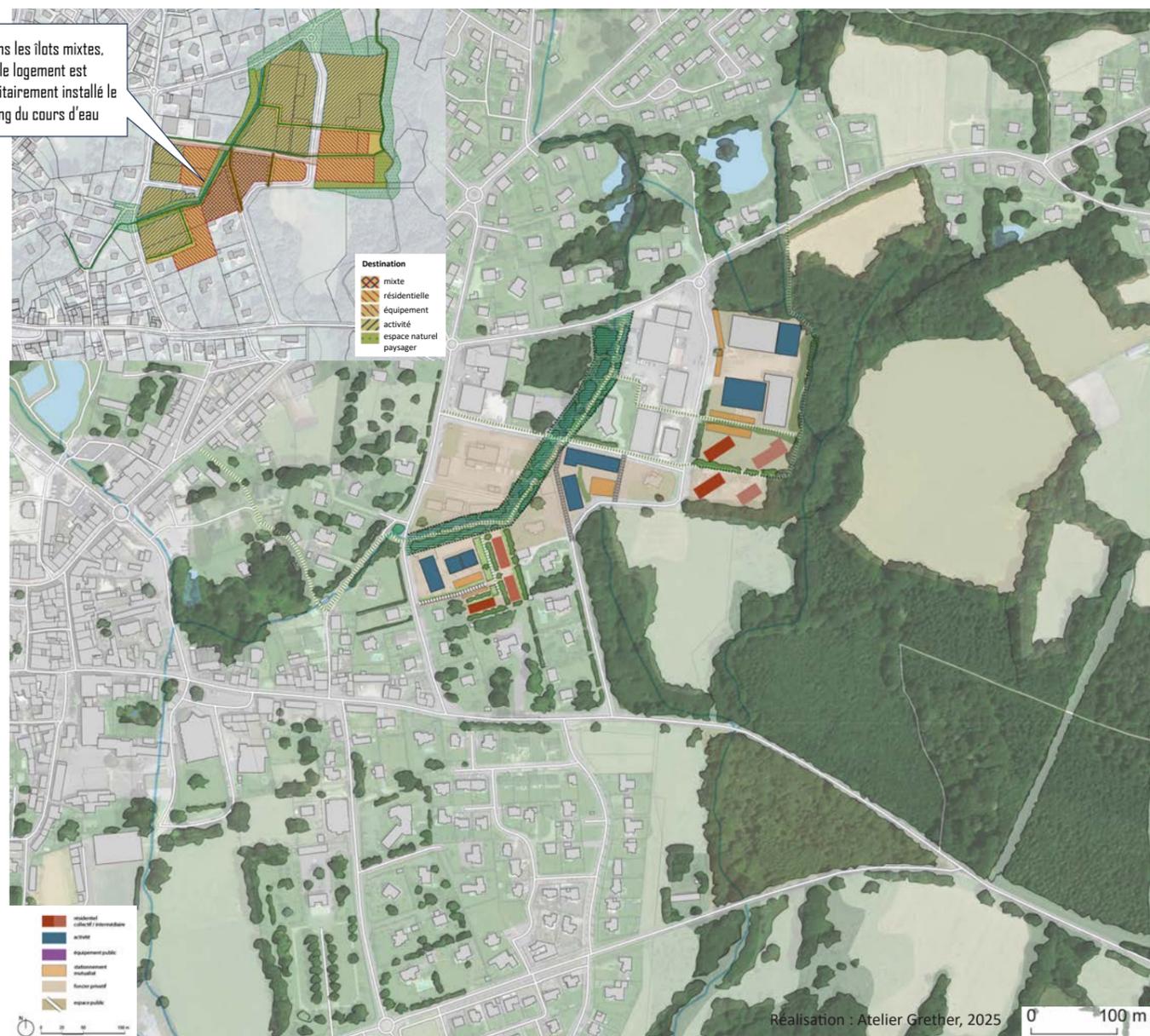
Le rythme de vie des locaux d'activités (5j/semaine, avec des périodes de fermeture estivale) peut également participer à offrir des espaces en plus à l'échelle d'une forme de hameau reconstitué autour d'une cour et de la multiplicité des usages qui s'y inscrivent (à l'image de l'appropriation des cours de ferme ou des cours de faubourg).

Levier public et stratégie de projet – La ville de Plouay est présente en tant que propriétaire au sein de la zone d'activité. Elle est propriétaire d'un ensemble de bâtiments rue Louis Antoine de Bougainvi, mais également d'un foncier situé plus au sud, au débouché de la rue Jules Verne, qui constitue un potentiel à valoriser, en cohérence avec les perspectives d'évolution du site Loy et Cie.

Cette double présente, dans la structure de la propriété, tant foncière qu'immobilière, offre des leviers à la ville pour accompagner le renouvellement de la zone, en facilitant l'organisation d'opérations à tiroir, permettant de fluidifier le phasage de recomposition du site ; en impulsant du changement d'image à travers des opérations dont elle a l'initiative. L'étude des scénarios doit ainsi aider à comprendre la capacité de la propriété publique à faire levier sur la stratégie d'ensemble.

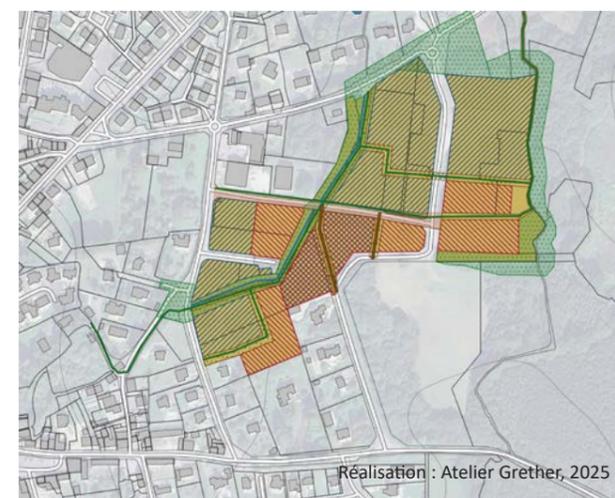
Scénarios

SCÉNARIO



Les scénarios concernent la manière de mettre en œuvre le concept de village artisanal habité au travers différentes variations programmatiques, opérationnelles et urbaines. Les tests réalisés concernent ainsi les typologies bâties, la reconfiguration foncière, l'évolution de la trame viaire nécessaire à la mise en œuvre des scénarios, ou les secteurs prioritaires de mutation à accompagner.

► Scénario 1



Le scénario initial cherche à installer de la mixité fonctionnelle sur l'ensemble des îlots qui composent le site.

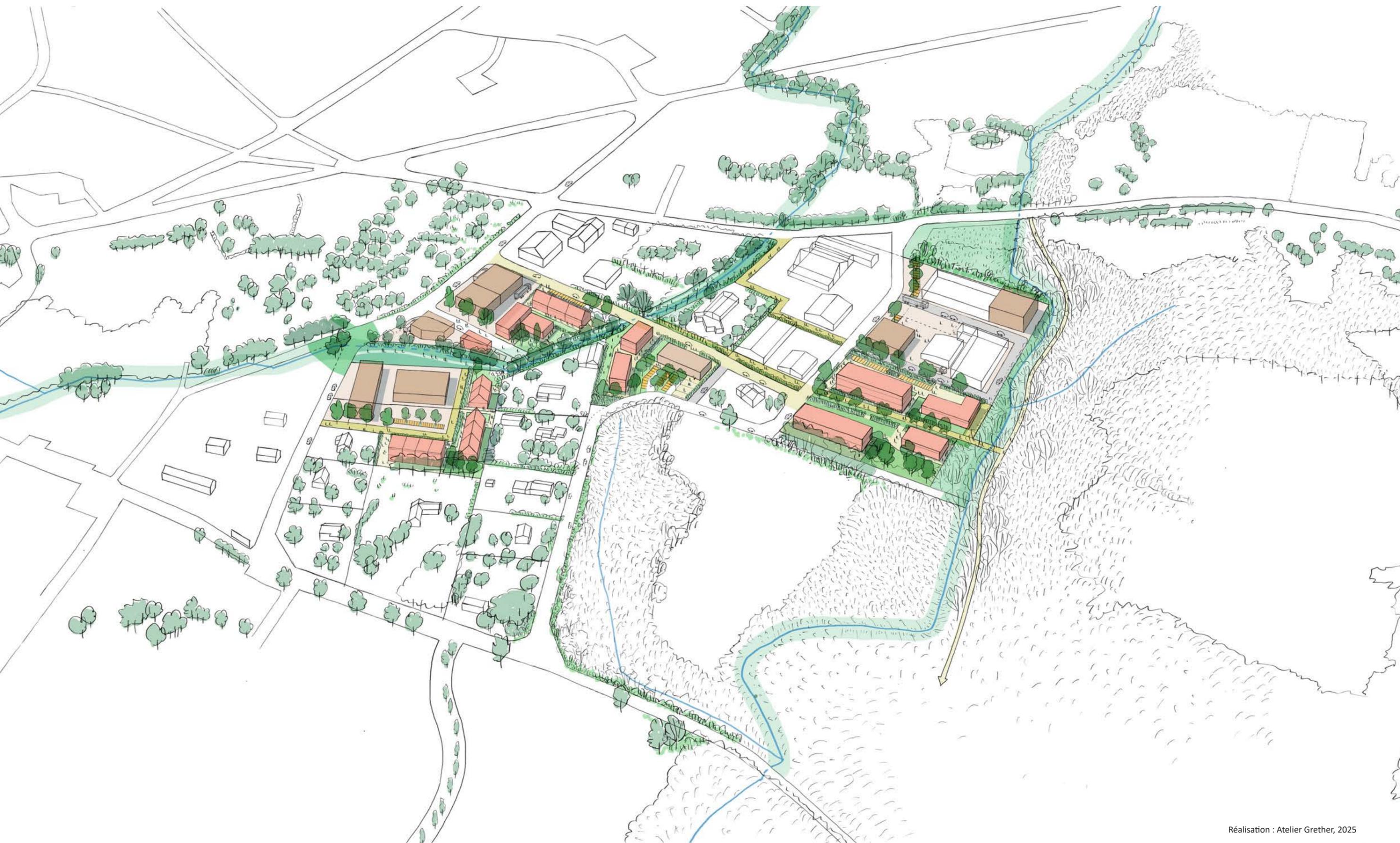
Chaque tènement fait l'objet d'une recomposition qui associe une offre résidentielle et une offre de locaux artisanaux. Ce travail fin s'appuie sur une recherche typologique de locaux d'activités de petites et moyenne surfaces, répondant à des besoins de l'artisanat du bâtiment ou de petites activités de production (métiers de l'alimentation en cohérence avec la présence de la laiterie sur site...).

► Scénario 2

Le scénario 2 organise la mixité suivant une maille opérationnelle plus large, dans une attention aux risques de conflits d'usages, permettant d'optimiser le lien au Crano et à son rôle dans les qualités d'habiter offertes aux futurs logements.

Les tènements principaux conservent un objectif de mixité, intégrant des logiques de mutualisation (accès, stationnement), tandis que les plus petits fonciers sont consacrés dans une vocation particulière, en cohérence avec leur situation urbaine et les enjeux de préservation des activités en place.







► ROSTERVEL SUD / CRANO / SECTEUR GEDIMAT

Le tènement de l'actuel Gédimat constitue aujourd'hui, de par son échelle, un site majeur et à vocation démonstrateur des conditions de mutation de Rostervel et de l'émergence du concept de Village Artisanal habité.

Une offre artisanale préservée

L'échelle du site crée l'opportunité de sanctuariser une partie de l'évolution du site pour préserver le tissu économique et maintenir une part de locaux artisanaux. Sont privilégiés des typologies de petits lots (surface dès 200m² avec mutualisation de l'aire de service).

Le projet consacre le caractère mixte du site et se joue de l'implantation de cette offre rue Victor Hugo, consacrant une forme de mise en scène de l'activité

dans la ville en prise avec les objectifs de préservation du tissu économique artisanal. Ces dispositions s'inscrivent par ailleurs en synergie avec les objectifs de front bâti sur la rue Victor Hugo inscrits à l'OAP Sud Rostervel.

Une offre résidentielle contemporaine

Le projet s'inscrit en continuité de l'évolution de l'offre résidentiel en centre-bourg, par le développement de maisons de ville dans des typologies compactes (individuel groupé avec petits jardins). Ces formes, plus en prise avec les ambitions de sobriété foncière (et environnementale) que les formes historiques pavillonnaires constituées sur le site Gedimat, une offre attractive, bénéficiant de la proximité du centre-ville, des qualités paysagères offertes par le Crano et des fonds de jardin du tissu pavillonnaire plus à l'est.

Une aire de stationnement partagée

La mixité programmatique introduite sur le site Gedimat permet la mutualisation et une forme de foisonnement du stationnement entre activités économiques et logements. Dans un territoire où le taux de motorisation des ménages est très élevé, la mise en place d'une part de stationnement mutualisé constitue une double opportunité. Elle permet d'une part à l'activité économique de bénéficier d'une aire de service et stationnement largement dimensionnée et fonctionnelle, dans un secteur mixte où le dimensionnement des espaces devient souvent une contrainte au quotidien.

Le stationnement mutualisé est, pour les logements, l'opportunité de stationner un second véhicule sans grever les usages des espaces privés (comme trop souvent où le second véhicule conduit à imperméabiliser le frontage pour le transformer en parking). Cet espace de service peut également, hors du temps travaillé, s'ouvrir à des usages habitants.

Montage opérationnel

Le développement du secteur peut s'opérer dans le cadre d'une forme d'urbanisme négocié qui laisse l'initiative aux opérateurs tout en encadrant leur intervention. Le cadre réglementaire offert par l'OAP permet de traduire l'ensemble des enjeux sous la forme de prescriptions (opposables) pour les opérateurs :

- Positionnement d'un secteur de mixité programmatique
- Spatialisation des différentes natures de programme ;

Pour aider la sortie des programmes, la ville pourra accompagner les opérateurs dans la commercialisation des lots économiques, y compris selon le calendrier du projet, par la mobilisation du programme d'activité au bénéfice d'une opération à tiroir permettant la libération de certains espaces actuels du site (ou de la ville) dont le renouvellement s'avère stratégique.

Illustration 37 - © atelier Grether, 2024





► ROSTERVEL NORD EST / LOY & Cie

L'entreprise Loy est une entreprise dynamique du territoire, avec des enjeux de développement qui doivent être préservés sur le site pour les années à venir.

L'objectif de sobriété foncière et d'optimisation du foncier à l'intérieur des limites de la commune amène à penser de manière commune le site de l'entreprise et la parcelle propriété de la commune située plus au sud. L'échelle du site et son ouverture sur la campagne qui borde le site peut constituer un site qualitatif d'accueil d'une offre de logements.

Une voie de bouclage qui fédère les programmes

Limiter les emprises de voirie, tout en facilitant les flux internes de l'entreprise constitue le socle de l'approche, pour libérer des emprises de densification de l'activité de l'entreprise, optimiser les espaces de pleine terre (notamment au contact du logement) et limiter la place de la voiture dans le fonctionnement du site.

Un programme résidentiel au contact de la nature.

Les tests programmatiques réalisés montre la capacité du site (échelle, contexte) à porter une offre d'habitat suivant des typologies en collectif ou intermédiaire. Les tests montrent un potentiel d'environ XX logements.

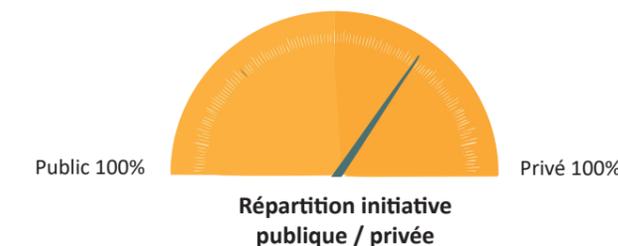
Montage opérationnel

L'OAP constitue l'outil de cadrage des intentions programmatiques et urbaines pour le secteur, cadrant à la fois les principes urbains et paysagers, mais aussi le potentiel de densification et la programmation précise de logement.

Suivant les calendriers respectifs de la ville et de l'entreprise Loy, il pourrait être imaginé un protocole associant la collectivité et le propriétaire foncier pour désigner un opérateur unique en charge de réaliser un programme d'ensemble, d'en assurer la commercialisation et le phasage dans le temps.

Il est aussi possible que l'entreprise souhaite être partie prenante du montage du programme sur le foncier dont elle est propriétaire, au bénéfice du financement de l'évolution de son site de production (maîtrise d'ouvrage directe d'une partie du projet, co-maîtrise d'ouvrage, co-investissement...).

Equilibre économique :



Une densification qui s'opère largement par l'initiative privée, mais pourra bénéficier d'un appui public stratégique pour la commercialisation des lots artisanaux (avec un potentiel d'opération à tiroir mobilisant à terme la propriété publique).



Un travail sur l'espace public en accompagnement des opérations (et en révélation du Cranon) à financer.

Un équilibre de l'opération de logements sur parcelle communale peu susceptible de générer des recettes importantes (cf. annexe).



Un développement mixte qui peut trouver son équilibre, y compris en intégrant une part de productif (aiguille gris foncé).

Une valeur foncière potentiellement minorée (aiguille gris clair).

03 Être « territoire pilote de sobriété foncière » : responsabilités et engagements

- A/ Ce qu'on apprend des 4 sites expérimentaux p. 152**

- B/ La mobilisation à l'échelle de Lorient Agglomération p. 147**

- C/ Les outils et les dispositifs au service de la sobriété foncière et leur développement p. 148**

- D/ Poursuivre et étendre l'expérimentation : recommandations p. 156**

A Ce qu'on apprend des 4 sites expérimentaux

Chacun des territoires engagés dans la démarche nationale TPSF l'a entreprise en fonction de ses besoins, de son stade d'avancement dans le passage à la sobriété foncière, et de sa gouvernance communautaire.

L'approche souhaitée par Lorient Agglomération était de s'inscrire dans le cadre des politiques communales de revitalisation des centralités, politiques qui sont adossées actuellement à Action Cœur de Ville et à Petites Villes de Demain. Les quatre communes volontaires pour l'expérimentation sont dans ce cas. L'expérimentation TPSF est **une contribution à la démarche plus globale de revitalisation ou de confortement des centralités de Lorient Agglomération.**

Chacune de quatre communes concernées ayant choisi son site d'expérimentation, il en résulte quatre dynamiques de projet spécifiques en fonction des enjeux locaux et de la trajectoire de transformation propre à chaque contexte (zoom 5).



Illustration 38 - © atelier Grether



Illustration 39 - © atelier Grether



Illustration 40 - © atelier Grether



Illustration 41 - © atelier Grether

- Pour le **faubourg de Kérentrech à Lorient**, l'exploration a conduit à se concentrer sur les trois ou quatre sites scolaires/périscolaires réutilisables en fonction de leurs potentiels, du marché, et des projets communaux ou privés. Les autres dimensions à l'échelle de l'ensemble du faubourg (lien à la gare, requalification de l'espace public, vitalité commerciale) sont présentes dans la réflexion mais les propositions concrètes portent sur le parc scolaire hérité et son devenir par mutation. La commune a fait de la production de logements neufs un objectif prioritaire. La proposition faite dans le cadre de l'exploration relève à la fois de la densification (sur le site principal de l'ancien collège), du recyclage et/ou de l'optimisation (sur les autres sites). La question de la renaturation reste à aborder dans le détail des futurs projets, en combinant programme construit et projet de sols à la parcelle.
- Pour le **centre-bourg de Languidic**, l'exploration a accompagné le processus de maturation des intentions communales, en mettant en débat de nombreuses perspectives. En tenant compte de celles de celles de ces perspectives déjà abordées, et parfois arbitrées, dans d'autres cadres (projet en cours de la place Guillaume, question concernant l'Intermarché), l'exploration s'est concentrée sur les potentiels fonciers à mieux exploiter : dans un premier temps ceux des fonds de parcelles des tissus anciens en proximité immédiate du cœur de bourg (notamment entre la rue des Frères Jaffré et la rue des Vergers) ; dans un second temps, en se tournant plutôt vers les tissus pavillonnaires plus récents au sud du bourg, sur son axe sud de la rue Fétan Berr. A chaque fois en quête de densification douce articulée avec les fonciers non bâtis et paysagers, nombreux dans le tissu de Languidic et qui sont constitutifs de son identité.
- Pour **Hennebont et ses zones d'activités du Ty-Mor et de Kerandré**, l'exploration a permis là aussi de resserrer le sujet sur les enjeux à traiter le plus utilement pour la commune, compte tenu de ses autres cadres de projet en cours (l'ancien Couvent des Ursulines, le secteur gare). Il a été convenu de laisser la zone artisanale du Ty-Mor à sa dynamique d'activités qui est intéressante pour la commune et le territoire. En se concentrant sur Kérandré, c'est avant tout la question des marges (au nord de la voie ferrée sur les arrières de la friche de l'ancienne voilerie, au sud de la voie ferrée pour le bout de la rue Clément Ader) et de leur « couture » avec l'existant (dont le parc Saint-Hervé) qui a été travaillée. A ce stade, les propositions combinent une certaine densification par optimisation de l'occupation foncière de la zone d'activité de Kérandré et une réarticulation de l'ensemble avec le fonctionnement communal, pour sortir Kérandré de sa position de « zone floue ».
- Pour **la zone de Rostervel à Plouay**, aux abords immédiats de la centralité là-encore, la maturation des intentions communales étant plus avancée en faveur d'une hybridation des fonctions d'activités et résidentielles, l'exploration s'est consacrée aux possibilités de réagencement à la parcelle, avec des possibilités de renaturation à cette échelle qui n'ont pas été débattues à ce stade.

Zoom 7 : les contributions du deuxième COPAR, du 29 octobre 2024

Pour sa deuxième rencontre, le COPAR a réfléchi aux quatre problématiques initiales des voies et moyens de l'entrée dans l'urbanisme de sobriété foncière (cf. 1.3), en les croisant avec les contextes de Lorient Agglomération (zone tendue/détendue, zone dense/peu dense, tissu ancien/récent) et en orientant l'approche sur la question des outils.

Table 1 – Action publique // Initiative privée, en zone tendue :

- S'appuyer sur les outils de l'agglomération : OAP, DPU, ZAC, PLH...
- Regrouper des activités en passant d'abord par un repérage du foncier disponible et potentiellement mutable
- Acculturation aux outils financiers de portage et intervention de l'EPF Bretagne

Table 2 – Action publique // Initiative privée, en zone détendue :

- - Ramener de l'attractivité dans les zones détendues pour qu'elles deviennent des zones tendues : d'abord être attractif pour les habitants, puis pour les opérateurs économiques.
- - Travailler avec l'OFS et l'EPF Bretagne sur les petites opérations et les regrouper sur des ZAC multisites. Des échanges avec certains opérateurs comme les SEM peuvent aussi être essentiels pour des projets mixtes (commerces et logements). Les partenariats avec la collectivité mais aussi avec les bailleurs sociaux sont nécessaires.
- - Pour répondre au mieux à la réalité économique : travailler plus en amont avec les opérateurs économiques en faisant notamment des études de faisabilité, dès la rédaction des documents d'urbanisme. Ces études permettent de sécuriser les promoteurs et éviter les mauvaises surprises.

Table 3 – Densification // Préservation de la nature, en zone dense :

- Plus de modèles comme la fauche tardive, la gestion différenciée et l'éco pâturage. Plus de corridors écologiques et d'acculturation à notre interdépendance au vivant. Maintenir et construire les continuités écologiques.
- Intégrer davantage la population et créer du lien, partager une forme d'acculturation à la préservation de la nature, développer les usages collectifs au sein des espaces naturels
- Densifier les centre-bourgs pour faire revenir des services et mieux appréhender les parcours résidentiels.
- Changer de paradigme entre le rêve de la maison individuelle et les enjeux du ZAN.
- Gestion collective des fonciers verts hors collectivité : gérer les espaces verts par les habitants (sorte de copropriété) pour plus d'appropriation et dépasser les limites du chez-soi.

Table 4 – Densification // Préservation de la nature, en zone peu dense :

- Plus de modèles comme la fauche tardive, la gestion différenciée et l'éco pâturage. Plus de corridors écologiques et d'acculturation à notre interdépendance au vivant. Maintenir et construire les continuités écologiques.
- Intégrer davantage la population et créer du lien.
- Densifier les centre-bourgs pour faire revenir des services.
- Changer de paradigme entre le rêve de la maison individuelle et les enjeux du ZAN.
- Gestion collective des fonciers verts hors collectivité : gérer les espaces verts par les habitants (sorte de copropriété) pour plus d'appropriation et dépasser les limites du chez-soi

Table 5 – Activité économique // Résidentialisation :

- Modèle du tiers-lieux hybride qui fait facilement la transition avec l'habitat
- Avoir davantage de diagnostics partagés sur les usages et à tous les moments du projet : au début, pendant et à la fin de l'OAP (notamment après la fin de l'étude avec les nouveaux acteurs)
- Outil de l'ASL pour organiser les activités
- Chercher des synergies dans le mixage, par exemple avec le stationnement. Boucle énergétique entre activité économique et habitat : récupérer l'énergie de l'un pour qu'un autre l'utilise

Table 6 – Densification douce // Renouvellement urbain, en tissu ancien :

- Concerter les habitants. Répondre à leur besoin qui évolue en fonction du parcours résidentiel. Négocier avec les propriétaires de parcelles pour permettre les divisions parcellaires
- Enjeu de mobilité et de stationnement : développer l'offre en centre-ville. Densifier en centre-bourg (PLU, OAP) mais toujours en concertation avec les habitants
- Gouvernance qui associe le public et le privé
- Equipements collectifs plus intimistes. Par ex, pour loger les petits-enfants qui viennent ponctuellement voir leurs grands-parents, ce qui permettrait de résoudre le problème des grandes demeures familiales vides la plupart de l'année

Table 7 – Densification douce // Renouvellement urbain, en tissu récent :

- Dans les pavillonnaires récents (lotissements des années 60 à 90), la méthode se fait en fonction de la localisation : favoriser le renouvellement urbain si on est en centralité, densification douce pour les grands gisements fonciers (avec un seuil de m² minimal).
- Beaucoup de freins réglementaires en France notamment pour des extensions parcellaires dans de vieux cahiers des charges.
- Plus d'outils de diagnostics pour la collectivité et de recensement des gisements fonciers dans les PLU. Étudier les zones à travers des diagnostics pour savoir quelle est la méthode de densification douce la plus appropriée.
- Mettre en place une pédagogie pour sensibiliser les habitants au potentiel de leurs fonciers et à l'évolution de leurs logements. Incitation fiscale pour faire accepter la densification douce.

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

PASSER DES SITES AUX ENJEUX, ET DES ENJEUX AUX OUTILS



NOUS SOMMES UN LABORATOIRE!
QUELQU'UN A TROUVÉ LE MODE D'EMPLOI DU ZAN ?

AVANT, ÇA EXISTAIT...
PARTAGEONS LE DIAGNOSTIC TOUT AU LONG DES PROJETS

RECONNAÎTRE L'INTÉRÊT DES SOLS NON BATIS !

UNE INTERFACE **vivante**

ESPACE VERT MAIS PAS QUE !

JE BOIS BEAUCOUP D'EAU...
ET JE PROTÈGE DU SOLEIL !

DENSIFICATION & PRÉSERVATION DE LA NATURE EN ZONE **dense** et fortement artificialisée



ON A DES OUTILS, IL SUFFIT DE LES UTILISER!
#RESPECT DES LOIS EN EXPLIQUER LES ENJEUX

"OAP", "OaP", "AP" DES OAP QUI CHANGENT



DENSIFICATION & PRÉSERVATION DE LA NATURE EN ZONE **peu dense** et faiblement artificialisée



CHANGÉONS DE PARADIGME ET PARTAGEONS LES USAGES...
#Pédagogie

SYNERGIE ÉNERGÉTIQUE
ET PAS SEUL!
#STATIONNEMENT

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE & RESIDENTIALISATION là où la mixité est souhaitable



ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE & RESIDENTIALISATION là où la mixité est inappropriée

ACTION PUBLIQUE & INITIATIVE PRIVÉE EN ZONE tendue



1 CONSTRUCTION à LORIENT ↔ 1 CONSTRUCTION EN ZONE DÉTENDUE

la péréquation "SI ET SEULEMENT SI"

LES OUTILS SONT-ILS TOUS CONNUS ?

ÉRISQUER LES LIEUX POUR SÉCURISER

Partenariats

TRAVAILLONS EN AMONT AVEC LES OPÉRATEURS ÉCONOMIQUES

COLLECTIVITÉS BAILLEUR SOCIAL

LES GISEMENTS SONT-ILS IDENTIFIÉS ? Ex: ZAN...



ACTION PUBLIQUE & INITIATIVE PRIVÉE EN ZONE détendue



• MOBILITÉS DOUCES • PLU
ET OÙ EST-CE QU'ON SE GARE ?

LAISSONS UNE PLACE À LA VOITURE !
PEUT-ÊTRE UN PEU PLUS LOIN ?

TRAVAILLONS PLUS & OAP AVEC LES HABITANTS

QUE FAIRE DE TOUT ÇA ?
PÉDAGOGIE & INCITATIONS FISCALES

CAHIER DES CHARGES

DENSIFICATION DOUCE & RENOUVELEMENT URBAIN DANS LES TISSUS récents

JE VOYAIS ÇA PLUS GRAND...
BUDGET PLUS GRANDS PROJETS



DENSIFICATION DOUCE & RENOUVELEMENT URBAIN DANS LES TISSUS anciens

GOUVERNANCE Mixte PUBLIC-PRIVÉ

B La mobilisation à l'échelle de Lorient

De cette exploration à partir des questions posées par l'ambition de sobriété foncière, on retiendra que :

- La dynamique de projet demeure le cadre essentiel pour donner place aux nouvelles exigences de la sobriété foncière (optimiser, recycler, densifier, renaturer). C'est parce qu'il y a projet, et dans la mesure où on le fait avancer, qu'il peut y avoir progrès en faveur de la sobriété foncière. C'est à son rythme qu'on peut faire les preuves attendues sur ce plan. L'urbanisme de sobriété foncière, c'est d'abord de l'urbanisme de projet, avec toute l'attention de la maîtrise d'ouvrage publique que celui-ci requiert depuis toujours.
- Dans la dynamique de projet, les orientations vers l'optimisation, le recyclage et la densification sont toujours plus vigoureuses que celle de la renaturation. Pour les quatre sites tests de Lorient Agglomération, cela est sans doute dû au couplage entre politique de sobriété foncière et politique de centralité: les besoins en logements, équipement ou activités prennent alors le dessus. Reste que la question de la renaturation (et plus généralement de la compensation) est difficile à aborder en tant que telle, parce qu'il n'y a pas d'emblée le même potentiel d'opérateurs qu'en ce qui concerne les projets bâtis.
- Le transfert d'expérience au bénéfice d'autres sites et d'autres communes est possible, en particulier pour les projets de confortement de centralités, et en s'appuyant sur les quatre sujets structurants, dégagés dans le cadre de la présente mission, qui sont, pour rappel :

L'injonction contradictoire entre densification et renaturation, et son dépassement dans le projet par les équilibres qu'il a à proposer.

La ré-interrogation des principes de séparation entre espaces dédiés aux activités et espaces dédiés à l'habitat, qu'il faut pouvoir maintenir parfois ou au contraire remettre en cause lorsque l'optimisation foncière y invite.

L'approche à l'îlot versus l'approche à la parcelle, chacune défendable en fonction du contexte et des possibles, mais qui invite à des choix circonstanciés dans la cadre de chaque projet guidé par la sobriété foncière.

Les rôles respectifs de l'acteur public et des acteurs privés : un classique de l'urbanisme, mais dont l'arbitrage reste incontournable dès lors qu'il s'agit de foncier. Par exemple, si l'acteur public est légitime à partir en quête de « foncier invisible » (c'est-à-dire qu'il n'a pas encore pris en compte dans une stratégie globale d'intérêt collectif), il n'y a jamais de foncier invisible du point de vue des propriétaires, tout au plus des propriétaires discrets mais toujours bien présents.

Au-delà de la dynamique propre à chacune des quatre communes partenaires de la démarche, l'expérimentation a été l'occasion de mesurer, d'une part la capacité de Lorient Agglomération de faire de la sobriété foncière une politique centrale dans sa stratégie d'aménagement et de développement, d'autre part la mobilisation de l'ensemble des autres acteurs du territoire concernés de près ou de loin par le sujet, en particulier les professionnels des filières immobilières et les acteurs fonciers.

Après deux COPAR (Comité des partenaires, largement invités), réunis les 27 mars puis 29 octobre 2024, le bilan est correct bien que mitigé. La mobilisation des professionnels (promoteurs, notaires, bailleurs, BE locaux, ...) a été impressionnante, preuve que les acteurs du marché sont très attentifs aux nouvelles règles du jeu que pourrait énoncer Lorient Agglomération en matière de sobriété foncière. La réception des orientations de travail et des premières leçons qu'on a pu en tirer aux dates dites a été plutôt bonne, interrogative quant aux modalités pratiques de mise en œuvre mais jamais opposée aux ambitions présentées, ce qui est un acquis appréciable. Il a manqué cependant la contribution des professionnels de l'agriculture et leurs gestionnaires fonciers (SAFER) d'une part, celle des citoyens engagés dans la transition écologique sous toutes ses formes et plus généralement les parties prenantes du rétablissement de la biodiversité, trop discrets dans la démarche, d'autre part. La sur-représentation des acteurs immobiliers a pesé sur les échanges et n'a pas favorisé une plus grande prise en compte des perspectives de la renaturation.

En ce qui concerne les élus communaux et communautaires et leurs services, l'élargissement reste à réussir. Le fait de travailler sur les quatre sites test a pu jouer comme un signal de non concernement pour les autres communes. L'articulation avec l'ensemble des démarches communautaires (études, dispositifs, cadres stratégiques touchant de près ou de loin aux questions foncières) n'a sans doute pas été suffisamment explicite, faisant de la sobriété foncière un sujet parmi d'autres aux yeux d'élus et de responsables techniques qui n'en manquent pas. Vis-à-vis des parties prenantes précédentes dont la mobilisation a été réelle, la moindre présence des acteurs publics locaux a pu interroger quant à la volonté communautaire de porter une politique de sobriété foncière vigoureuse.

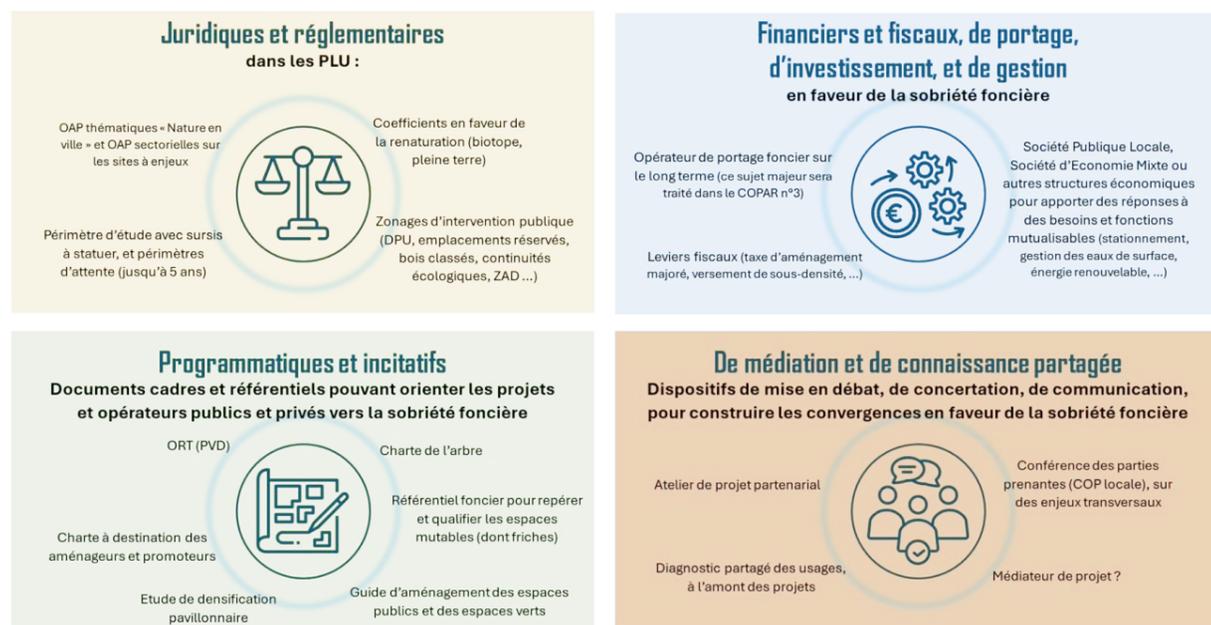
Si Lorient Agglomération souhaite poursuivre son effort sur le sujet et proposer une suite à la démarche TPSF, il lui faudra revenir aux conditions du portage politique de cette stratégie. Tout ce qui concourt à en faire un travail avant tout technique affaiblit sa portée. Le changement de modèle des usages fonciers ouvrent des débats fondamentaux et récurrents qui sont politiques et sociétaux avant d'être traduits par des explorations expertes et des propositions de solutions. Lorient Agglomération souhaite-t-elle porter ces débats, avec les élus et les habitants, dans la durée, projet par projet, pour faire de la culture de la sobriété foncière un marqueur de ses politiques ? La question reste entière à l'issue de la présente expérimentation.

C Les outils et les dispositifs au service de la sobriété foncière et leur développement

La nouvelle doctrine de la sobriété foncière appelle de nouvelles modalités pour entreprendre le projet et, de ce fait, de nouveaux outils ou dispositifs. Le COPAR n°2 du 29 octobre en a fait son sujet principal et en a installé les termes.

Quatre familles d'outils ont été présentés, dans l'optique d'apprécier ce dont dispose déjà Lorient Agglomération et ce qu'il serait utile, voire indispensable, de développer à l'avenir. Cette appréciation et les perspectives, voire décisions, qu'elles impliquent, ne pouvaient être traitées en une seule séance. On aborde ici des questions d'ingénierie, de gouvernance, de moyens humains partagés, de partenariats avec tous les acteurs-ressources, qui interpellent Lorient Agglomération bien au-delà du seul sujet, pourtant majeur, de la sobriété foncière. Par exemple, il est clair que s'inscrire dans la perspective d'un PLUI ou pas change tout. Tant qu'on reste sous le régime des PLU communaux, l'adossement aux équipes locales (élus et services) est la seule façon d'avancer réellement, en étant très attentif au « sur-mesure » auquel Lorient Agglomération peut contribuer à leur service. Dès lors que la démarche est résolument communautaire, le développement d'outils et de dispositifs de pilotage ambitieux peut être envisagés, tout en restant dans l'exercice partagé du bloc local communes-communauté.

Figure 36 : Des outils pour une communauté d'agglomération pilote de sobriété foncière

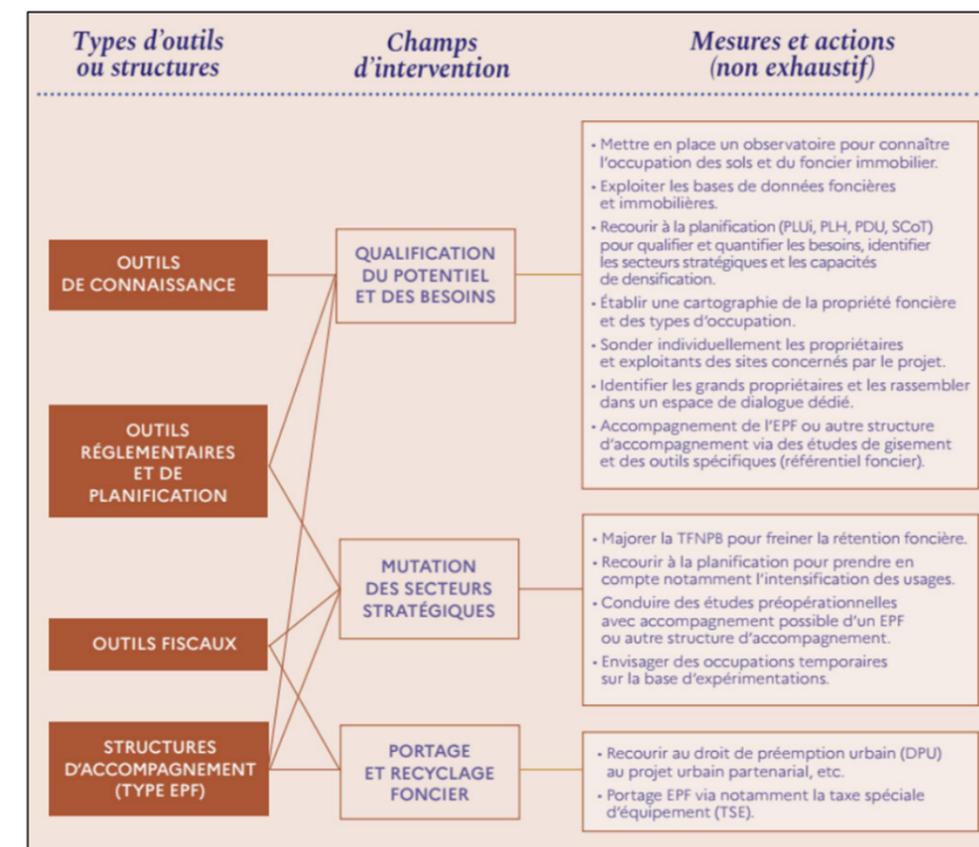


Source : acadie, 2024

Lors du COPIL du 24 septembre 2024, les élus présents (ceux des quatre communes concernées) ont été très clairs : c'est le « comment fait-on ? » qui est attendu par eux désormais. Or, derrière le « comment ? », il y a bien entendu le « qui ? ». Les réponses ne sont pas les mêmes selon que la maîtrise d'ouvrage des projets à travailler dans le sens de la sobriété foncière, ou de la planification qui les encadre, est communale ou communautaire. Le dimensionnement des outils à prévoir, les moyens à leur consacrer, la gouvernance des dispositifs ne sont pas les mêmes.

Dans l'optique de contribuer à renforcer les capacités de Lorient Agglomération, on a posé le cadre suivant, qui s'inspire largement de celui proposé et développé par le Ministère de la Transition (synthèse dans l'encadré ci-contre)

Figure 37 : structure des outils de sobriété foncière



Source : Guide pratique pour limiter l'artificialisation des sols. Pour un aménagement et une planification plus sobres. Ministère de la Transition, 2021.

Outils juridiques et réglementaires

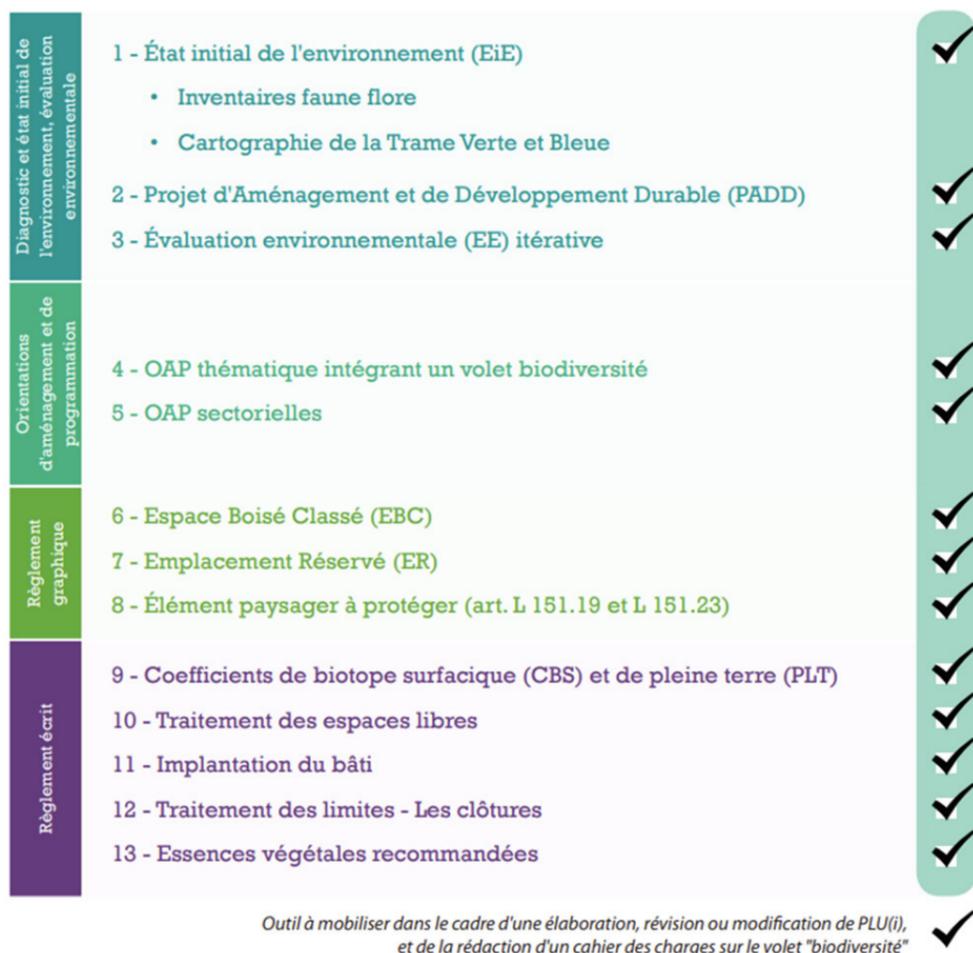
En matière d'outils et dispositifs juridiques et réglementaires, Lorient Agglomération a déjà en grande partie intégré dans les PLU que les services communautaires contribuent à concevoir les possibilités usuelles telles que rappelées ci-après.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) se sont particulièrement imposées comme un outil majeur pour accompagner les dynamiques de territoire et donner un cadre précis à l'évolution des secteurs d'études, notamment en l'absence de stratégie passant par une maîtrise publique forte.

Ce point implique d'identifier les secteurs à enjeu, mais également de disposer d'une ingénierie pour l'élaboration des OAP, qui articule enjeux de projet (forme urbaine, paysagère, définition des ambitions programmatiques et environnementales...) et cadre économique sous-tendu.

*On peut considérer que dans l'état actuel du Droit, les marges de progrès dans ce domaine d'outils sont faibles désormais. **Cependant, il est clair que le passage au PLUI ouvrirait une perspective nouvelle pour emmener toutes les communes du territoire dans le même niveau d'ambitions et la même qualité d'attention aux sols vivants, et constituerait un signal décisif pour les autres outils et dispositifs présentés ci-après.***

Figure 38 : leviers d'action à mobiliser, feuille de route des outils du PLUI pour préserver la biodiversité et les sols



Source : Biodiversité et planification. Intégrer la biodiversité dans le Plan local d'urbanisme. Agence d'urbanisme Rhône Avignon Vaucluse. Février 2024.

Outils et dispositifs de médiation et de connaissance

*En matière d'outils et dispositifs médiation et de connaissance partagée, l'expérience montre qu'il faut savoir sortir des cadres technico-politiques qui motivent cette recherche de médiation et de connaissance partagée (passage obligatoire de l'élaboration d'un document de planification par exemple), **pour aller sur des sujets plus clairement mobilisateurs aux yeux des habitants, usagers et citoyens** : ce n'est probablement pas la « sobriété foncière » en tant que telle qui peut permettre de les rassembler, mais plutôt tel ou tel projet local très concret et situé, qui les touche au quotidien, au travers duquel l'ambition en question sera relevée. Parfois, des enjeux moins locaux et plus transversaux peuvent s'avérer mobilisateurs, par exemple autour de la ressource en eau, de la gestion du trait de côte, ou du projet agricole et alimentaire, qui permettent tous de retrouver la question foncière sans un faire un sujet technique a priori.*

*Dans tous les cas, on sait aujourd'hui qu'ouvrir un espace de médiation, **c'est en accepter la conflictualité** : dans un premier temps, c'est toujours l'expression des vigilances, des oppositions et des incompréhensions qui l'emporte d'abord. Pour dépasser ce premier stade de « médiation », il faut du temps, de l'énergie, de l'opiniâtreté. Cela renvoie à la volonté de la ou des maîtrises d'ouvrage concernées et à l'engagement politique dans ce mode de relations à la société civile. Les démarches sont pléthores aujourd'hui en France (et en Europe) pour s'en inspirer. Elles font pleinement parties des conditions de réussite pour l'urbanisme de projet en général, et dans l'optique d'un changement de modèle de mobilisation foncière à plus forte raison. Elles demandent du temps, des missions d'accompagnement spécifique, et ont un coût, mais elles ne peuvent plus guère être contournées et jouent un rôle essentiel dans la grande transformation en cours au sein de laquelle la sobriété foncière n'est qu'un des aspects.*



Illustration 42 - Acadie

Outils programmatiques et incitatifs

En matière d'outils et dispositifs programmatiques et incitatifs, Lorient Agglomération a développé déjà une bonne part de la gamme généralement proposée aux territoires ou dont ils ont l'initiative, avec son PLH, son Référentiel foncier, sa Charte Agriculture et alimentation, les Etudes urbaines réalisées avec les communes en ORT, etc. D'autres socles incitatifs sont envisageables : par exemple, Tours Métropole a développé en 2021 un Guide métropolitain de conception et de gestion de la végétalisation qui traite des voies circulées, des places urbaines, des cours d'école, des cimetières et des jardins familiaux (figures 36, 37, 38).

Il est aussi important d'en poursuivre le déploiement de ces type d'outils programmatiques ou incitatifs, que de convaincre des usages qui s'en suivent. Le risque, comme dans beaucoup de territoires, est que la Communauté multiplie les guides et documents de référence, les études, les cadres expérimentaux, mais que les communes, leurs élus et services, ne suivent pas pour autant dans leur usage, au point parfois de finir par remettre en cause cette production qui peut passer pour trop intellectuelle ou incantatoire à leurs yeux. Cela renvoie au besoin de médiation et de connaissance partagée, mais en fait ici un rendez-vous pour les élus et les services communaux d'abord.

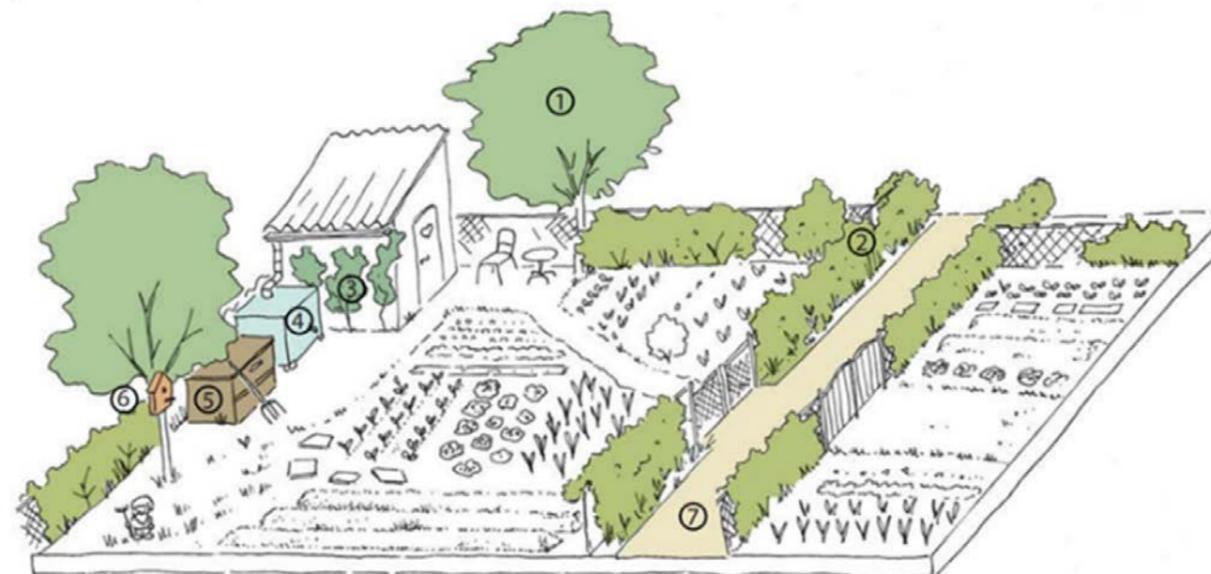
Figure 39 : végétaliser une place commerçante



- | | |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1. Toitures végétalisées | 6. Mobilier urbain ombrières |
| 2. Emprise plantée | 7. Présence d'eau, fontaine |
| 3. Présence arborée sur sol minéral | 8. Revêtement poreux clair (dalles) |
| 4. Végétalisation des pieds d'arbres | 9. Revêtement poreux clair (enrobé poreux) |
| 5. Mobilier urbain support de végétalisation | |

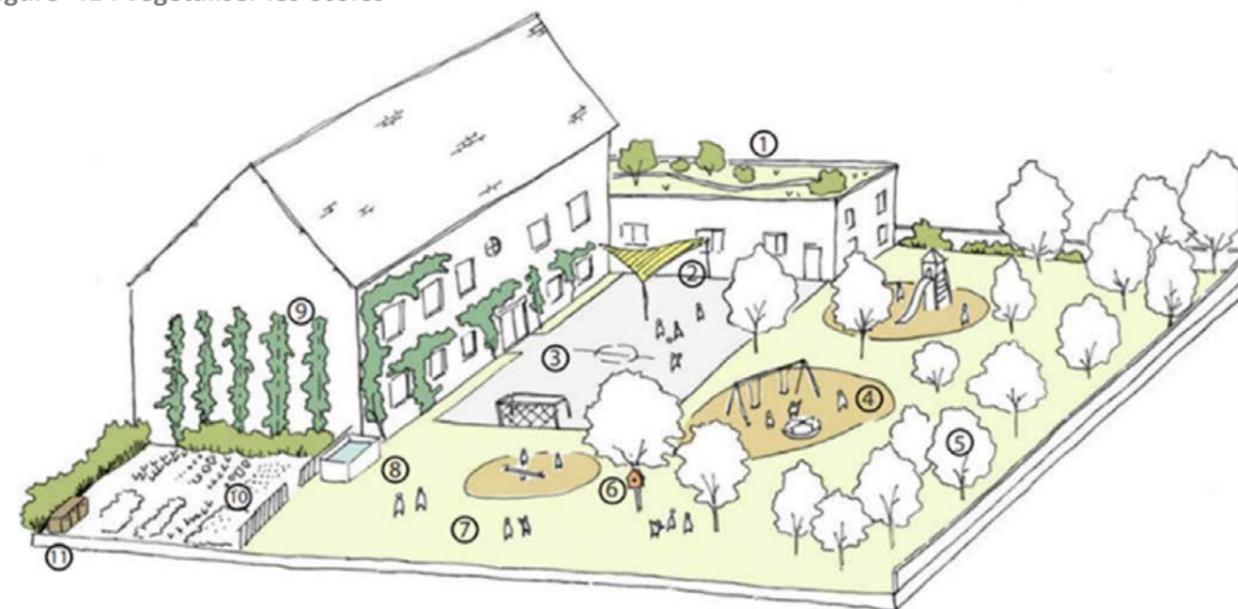
Source : Guide Métropolitain de conception et de gestion de la végétalisation, Tours Métropole, 2021.

Figure 40 : conception alternative de parcs et jardins



- | | |
|------------------------------------------|----------------------|
| 1. Présence arborée | 5. Composteur |
| 2. Haies végétalisées d'essences mixtes | 6. Nichoir |
| 3. Murs végétalisés (plantes grimpantes) | 7. Revêtement poreux |
| 4. Récupérateur d'eau de pluie | |

Figure 41 : végétaliser les écoles



- | | |
|------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Toitures végétalisées | 7. Embrise enherbée |
| 2. Mobilier ombrière | 8. Récupérateur d'eau de pluie |
| 3. Revêtement «dur» | 9. Murs végétalisés |
| 4. Revêtement de sol naturel | 10. Jardin pédagogique ou potager |
| 5. Présence arborée | 11. Composteur |
| 6. Nichoir | |

Source : Guide Métropolitain de conception et de gestion de la végétalisation, Tours Métropole, 2021.

Outils et dispositifs financiers et fiscaux

Enfin, avec les outils et dispositifs financiers et fiscaux, plus particulièrement ceux de portage, d'investissement et de gestion foncière, on est au cœur de la dimension opérationnelle foncière qui concrétise ce qui précède. Ces outils sont :

- La modulation de la fiscalité de l'urbanisme (principalement la taxe d'aménagement), qui fait l'objet de propositions parlementaires en cours, pour mieux servir la sobriété foncière. Cet aspect n'a pas fait l'objet d'une analyse de notre part en ce qui concerne Lorient Agglomération et ses communes.
- Les organismes de foncier solidaire, en plein développement actuellement en France, mais qui vont vite poser des questions d'échelle de l'opérateur (zoom 9).

Et demain :

des outils du même type (GIP, SCIC, EPL, SEMOP, Régie, ...) en mesure de gérer l'intérêt écologique du foncier non bâti et qui doit le rester dans une opération urbaine, grâce à l'utilité économique reconvenue des services écosystémiques du foncier « libre » (cf. les services rendus par les sols vivants) : apports de biodiversité, fraîcheur, infiltration des eaux pluviales, captation carbone, compostage, etc.

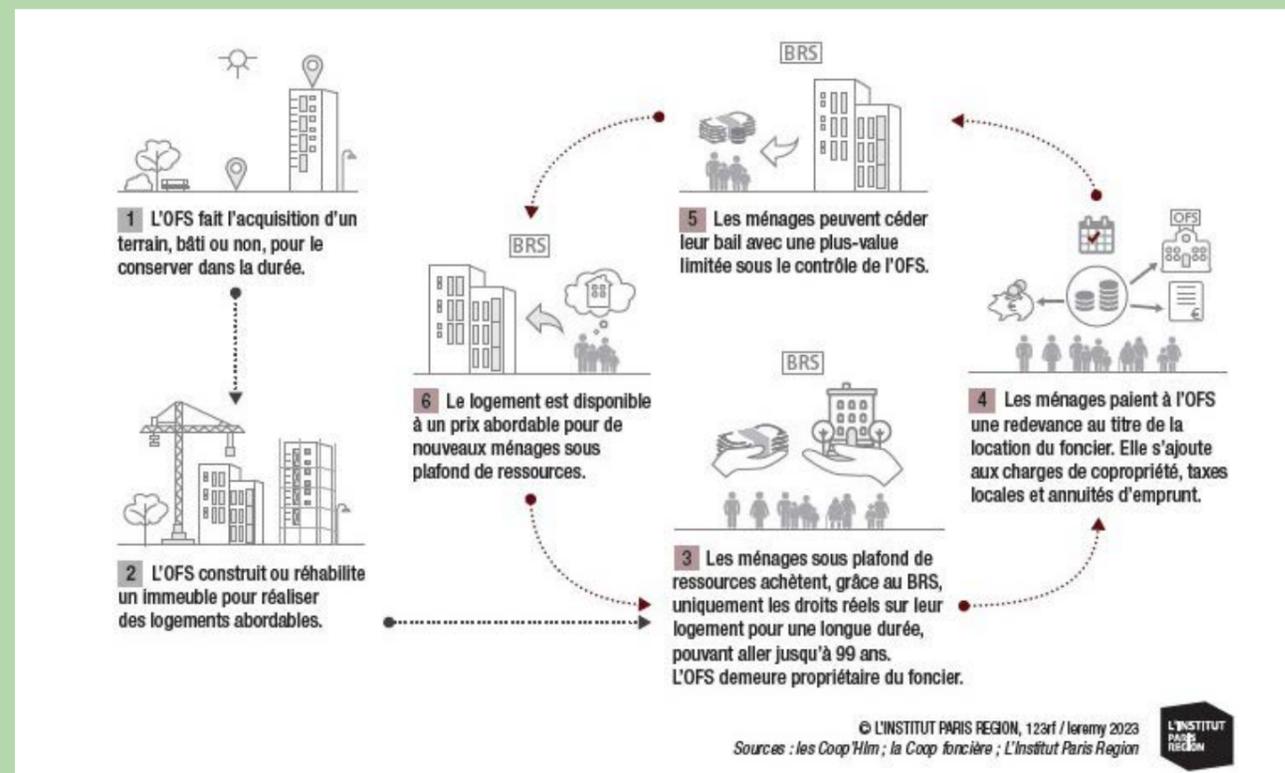
d'autres outils complémentaires permettant de mieux accompagner les stratégies d'affectation des sols, l'articulation entre foncier bâti et non bâti, entre nécessaire développement résidentielle et préservation du foncier économique. Capable aussi, de penser de manière intégrée et d'articuler les défis dans une approche de projet.



Illustration 43 - Lorient Agglomération - F. Galivel

Zoom 9 : L'outil incontournable de la sobriété foncière : l'OFS

Comment fonctionne le bail réel solidaire ?



En 2024, Lorient Agglomération et Morbihan Habitat se sont dotés en commun d'un Organisme Foncier Solidaire sous la forme d'un GIP, agréé par l'Etat, pour porter la charge foncière des opérations sociales d'accession à la propriété, via le Bail Réel Solidaire (BRS). Avec un capital de 0,5 M€, l'OFS vise l'appui foncier à la production de 70 logements nouveaux par an. Le PLH a défini les communes où cet effort via le foncier solidaire devra se porter (Lorient, Lanester, Ploemeur, Hennebont, Guidel, Larmor-Plage, Locmiquélic, Port-Louis, Gâvres et Groix).

Un autre projet du même type mais dédié au foncier commercial a été envisagé un temps, sans suite pour le moment. Au plan national, la loi Différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification (dite 3DS, du 22 février 2022) a créé le « bail réel solidaire d'activités », pour étendre le champ d'intervention des OFS, initialement dédiés uniquement au logement abordable par la loi ALUR de 2014, au domaine du foncier économique, même s'il ne concerne actuellement que les rez-de-chaussée d'immeubles.

Progressivement se diffuse partout en France le principe de la dissociation entre propriété foncière

et propriété immobilière, initiée dès les années 1960 aux États-Unis puis au Royaume-Uni par les Community Land Trusts (CLT). Cette dissociation est la clé de l'entrée dans l'ère de la sobriété foncière, à condition qu'elle soit pratiquée à une échelle suffisante pour que les OFS puissent contribuer au recyclage urbain. Les OFS n'ont pas été imaginés à l'origine comme un outil de sobriété foncière, mais du fait de leur vocation à sortir le foncier du marché spéculatif sur le long terme, ils en sont devenus de fait le levier incontournable.

Cependant, toutes les Agglomérations n'auront pas les moyens de se doter d'un ou plusieurs OFS en mesure de porter à la fois des opérations d'accession à la propriété abordable, de revitalisation commerciale et de maîtrise à long terme du foncier économique. La question posée aux EPCI comme Lorient Agglomération, qui n'ont pas les mêmes moyens que les Métropoles précurseurs en la matière comme Lille, Lyon ou Rennes, est : avec qui développer cet outil incontournable ? La réponse invite à des stratégies interterritoriales, à l'échelle de plusieurs agglomérations moyennes en réseau, du Département, voire de la Région, ou à une combinaison de ces partenariats.

D Poursuivre et étendre l'expérimentation : recommandations

Et maintenant ? L'expérimentation proprement dite une fois terminée dans le cadre ouvert au niveau national, comment poursuivre la dynamique enclenchée ?

1. S'inspirer des 4 sites tests pour dupliquer la démarche dans d'autres communes

Toutes les communes de Lorient Agglomération peuvent avoir de quoi travailler à l'optimisation foncière de leur centralité principale (recyclage, densification, renaturation), même sans appui sur une ORT dans le cadre des programmes incitatifs qui les définissent. Cela permet de rompre avec l'habitude de trouver des solutions aux besoins d'urbanisation et d'équipement hors de l'enveloppe bâtie déjà là, donc de contribuer à la diminution de la consommation foncière et potentiellement de l'artificialisation des sols. Reconsidérer comme mutable le foncier dont on n'interroge plus l'occupation – ce qu'à leur façon les acteurs privés du marché immobilier n'ont jamais cessé de faire – est le sens de l'expression « foncier invisible ». Cela revient à réinterroger le projet de centralité que porte chaque équipe municipale, avec comme motifs premiers l'optimisation et la sobriété foncières, la restauration des sols vivants.

2. Le suivi-évaluation des expérimentations engagées

Les quatre sites tests actuels peuvent permettre de base d'expérience pour un certain nombre de sujets ou de configurations concrètes : optimiser un parc d'équipements publics (Kérentrech), une zone d'activités (Kerandré, Rostervel), promouvoir la densification douce (Languidic). La grille d'arbitrages (densifier/renaturer ; spécialiser/hybrider ; à la parcelle/à l'îlot ; avec le public/avec le privé) peut servir de cadre de suivi pour continuer à raconter à l'ensemble de Lorient Agglomération comment les quatre communes en question progressent sur leur site test. En ce sens, elles peuvent jouer le rôle de « tutrices de projet » pour d'autres communes aux problématiques comparables : c'est toujours en apprenant aux autres qu'on continue à apprendre soi-même.

3. Vers de nouveaux enjeux et rendez-vous de sobriété foncière pour Lorient Agglomération

L'optimisation, le recyclage, la densification, la renaturation foncières ne concernent pas que les centralités. On peut continuer à les servir par la thématique partout obsédante du stationnement, en développant par exemple un Référentiel des solutions vertueuses de stationnement public et privé, à l'usage des collectivités, des opérateurs et des particuliers. Le CEREMA en a posé les premiers jalons¹. Mais d'autres enjeux fonciers se posent à Lorient Agglomération, en premier lieu ceux de l'urbanisation touristique littorale soumise au recul du trait de côte. Le GIP Littoral de Nouvelle Aquitaine, précurseur sur ce sujet², a capitalisé 186 études et projets locaux (aménagement durable des stations, des plages, gestion des risques, espaces naturels fréquentés) depuis 2006 (voir encadré ci-contre). Lorient Agglomération pourrait s'adosser à ce travail pour déployer avec les communes concernées qui le souhaitent son propre Référentiel sur le sujet, avec les spécificités nombreuses du littoral morbihannais.

1 <https://www.cerema.fr/fr/actualites/stationnement-espace-public-boite-outils-du-cerema>
2 <https://www.giplittoral.fr/>

Figure 42 : Capitaliser, faire référence



– ESPACE NATUREL D'ERRETEGIA À BIDART [64] –
RÉALISATION 2020

Programme complet de renaturation, suppression de l'ouvrage, relocalisation du poste de secours et création d'une plage naturelle, amélioration de l'accueil du public, optimisation du stationnement...



– FRONT DE MER – LACANAU [33] –
RÉFLEXION EN COURS

Reprise de l'ouvrage suite tempêtes 2013-2014, projet de confortement, rechargements annuels de la Plage centrale, procédure de dialogue compétitif sur le réaménagement du front de mer et des allées commerçantes



– LE PENON À SEIGNOSSE [40] –
RÉALISATION 2018

Requalification de la tête de plage, remplacement du poste de secours, travaux de protection dunaire, canalisation des flux sur la dune, déplacement d'un skate park en pied de dune... Réflexion en cours sur une opération globale de renouvellement urbain



– SAINT PALAIS [17] –
RÉFLEXION EN COURS

Réalisation d'une étude préalable Aménagement Durable de la Station pour définir un projet de territoire et une feuille de route opérationnelle



– PLAGE LACUSTRE DE GASTES [40] –
RÉALISATION 2017

Amélioration de l'accueil et de l'information du public, préservation de l'environnement et des paysages, sécurisation des flux piétons et vélos, optimisation du stationnement...



– PLAGES DE L'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE [17] –
RÉFLEXION EN COURS

Réalisation d'une étude préalable Aménagement Durable des Plages pour définir un plan d'action de réaménagement des plages du territoire (plan d'action phasé et chiffré)

4. *L'animation, le suivi et l'évaluation dans la durée*

Pour maintenir la mobilisation autour des questions foncières dans Lorient Agglomération (avec les élus, les services, les acteurs, les citoyens), la solution optimale est de faire vivre un rendez-vous annuel, à condition de l'alimenter de tous les apports diffusables de l'année écoulée. Ce rendez-vous permettrait de faire le point sur les sites test, sur les projets en cours intéressants à analyse en termes de sobriété foncière, sur les cadres stratégiques de Lorient Agglomérations stimulant la sobriété foncière, sur les évolutions législatives sur le sujet, sur les avancées et témoignages d'autres territoires, sur des apports scientifiques ou experts locaux, etc. Rendez-vous à la fois technique, politique et citoyen, il permettrait que se constitue progressivement une « communauté de travail » sur les sols vivants et la sobriété foncière, avec sa culture collective et sa capacité d'interpellation tous azimuts. Ce rendez-vous pourrait proposer une thématique nouvelle chaque année (par exemple celles qui ont été évoquées ci-dessus : le stationnement, le littoral, ...) et croiser son actualité avec celle d'autres chantiers stratégiques pour Lorient Agglomération (grand projet ? Lancement d'un PLUI ?).

Il serait aussi l'occasion de continuer à s'inspirer d'autres territoires proactifs sur la question de la sobriété foncière et échanger avec eux, faute d'animation nationale réelle sur ces enjeux pourtant fondamentaux de la part du Ministère. Le « réseau TPSF » n'a pas réussi à s'instaurer comme les initiateurs et partenaires de l'expérimentation nationale l'avaient imaginé et promis. C'est aujourd'hui aux territoires de le faire vivre pragmatiquement, par exemple par des contacts d'abord bi- ou trilatéraux, comme ceux qui ont été à l'origine, il y a 35 ans, de ce qui est devenu depuis le réseau désormais européen Energy Cities, né à Besançon de ses échanges avec Grenoble et Dunkerque, et qui compte aujourd'hui 1 000 autorités locales membres de 30 pays différents. Partager une ambition nouvelle – et la sobriété foncière en reste une – est le meilleur moyen de la faire grandir. Être « territoire pilote de sobriété foncière » c'est l'assumer et s'engager dans l'activité interterritoriale qui s'en suit.

Sources et ressources

- Acadie, Caudex, 2023. Référentiel « Mieux aménager avec les sols vivants en Touraine ». 86 pages
- Agence engasser, 2016. *Projet de 3ème révolution industrielle à Mouvaux*
- Agence d'urbanisme Rhône Avignon Vaucluse, 2024. *Biodiversité et planification. Intégrer la biodiversité dans le Plan local d'urbanisme.*
- Agreste, 2025. « Sols artificialisés : + 66 % en 40 ans mais un ralentissement depuis 2010 », *Primeur*, n°1, 6 pages
- AMC, 2014. *Quartier «La Canopée» à Bayonne*
- ANCT, 2024. *Observatoire des territoires*
- AUAT, 2024. *ZAN : récit d'une trajectoire vers la sobriété foncière*
- Audelor, 2020. *Évolution de l'urbanisation de 1999 à 2019*, N°147. 6 pages
- AudéLor, 2023. *Portrait économique de Lorient Agglomération*, N°220. 58 pages
- AURAV, 2024. *Biodiversité et planification. Intégrer la biodiversité dans le Plan local d'urbanisme. Agence d'urbanisme Rhône Avignon Vaucluse.* 24 pages
- *Carrefour vivre en ville. Densification mode d'emploi*
- Cerema, 2024. *Publication des données foncières 2009-2023*
- Cerema, 2024. *Artificialisation des sols : les outils du Cerema pour mettre en œuvre la sobriété foncière*
- Circa, 1950. *Vues aériennes*
- Cerema, 2024. *Le fonds de recyclage foncier en Pays de la Loire*
- Cristina Garcez, David Mangin, 2014. *Du Far West à la ville.*
- CU Grand Poitiers, 2014. *Atlas du foncier invisible*
- Empreine, 2016. *Quartier de l'Escalette*
- EPF Haut-de-France, 2023. *Rencontre régionale de l'aménagement, Projet Van-Pelt*
- France Stratégie, 2019. *Objectif « Zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ? Rapport*, 54 pages.
- Fédération des SCoT, 2022. *S'engager dans de nouveaux modèles d'aménagement. Contribution*, 130 pages.
- Fondation de l'Homme pour la Nature, Fondation Abbé Pierre, 2024. *Réussir le ZAN en réduisant le mal-logement, c'est possible !, Rapport*, 122 pages.
- GIP, Littoral 2030, *plaquette de présentation.*
- Groupe ECT, 2024. *Planter une forêt urbaine*
- Icade, 2023. *La forêt urbaine, un aménagement responsable au coeur du 3P*
- Institut Paris Région, 2023. *Les Coop'HLM ; la Coop foncière*
- INSEE, 2025. *Rapport Lorient Agglomération*
- *Le Parisien*, 2023. *Îlot de fraîcheur : à Aubervilliers, jusqu'à 8 °C de moins grâce à la « Tierce forêt »*
- Métropole de Tours, 2021. *Guide Métropolitain de conception et de gestion de la végétalisation – Phase 1.* 118 pages.
- Ministère de la Transition, 2021. *Guide pratique pour limiter l'artificialisation des sols. Pour un aménagement et une planification plus sobres.* 134 pages.
- Observatoire de l'environnement en Bretagne, 2018. *Le taux d'artificialisation des sols en Bretagne*
- Lorient Agglomération, 2023. *Programme Local de l'Habitat 2024-2029*
- Tours Métropole, 2021. *Guide Métropolitain de conception et de gestion de la végétalisation*

Table des illustrations

Figures :

Figure 1 : Chronologie du ZAN, FédéScot	p. 3
Figure 2 : La Bretagne sur le podium de l'artificialisation, Observatoire de l'environnement en Bretagne	p. 7
Figure 3 : Réaliser les objectifs ZAN, AUAT	p. 22
Figure 4 : Revitalisation du Secteur du Miron, Cerema	p. 23
Figure 5 Plusieurs pistes de densification, Carrefour en ville	p. 24
Figure 6 : Quelques explorations de renaturation, acadie	p. 25
Figure 7 : Les orientations du PLH de Lorient Agglomération, PLH Lorient Agglomération	p. 27
Figure 8 : Démarche Bimby/Bunty	p. 29
Figure 9 : Etudes urbaines, Plan guide Languidic	p. 31
Figure 10 : Densifier et intensifier les usages, agence engasser	p. 35
Figure 11 : Préserver la biodiversité et les corridors écologiques, Empreinte	p. 35
Figure 12 : Créer une forêt urbaine, le projet Lens Van-Pelt, Groupe ECT	p. 36
Figure 13 : Le parc des portes de Paris, Icade	p. 37
Figure 14 : La tierce forêt, Le Parisien	p. 37
Figure 15 : Ebauche de projet mixte, Venelles	p.38
Figure 16 : carte d'enjeux de la zone d'activités de Fagnières, Garcez et Mangin	p.39
Figure 17 : Créer de la mixité dans la zone d'activités, Garcez et Mangin	p. 39
Figure 18 : Intégrer les futurs quartiers, Louviers	p. 40
Figure 19 : Une prise en compte de la trame arborée existante, La Canopée, Bayonne	p.41
Figure 20 : Prendre en compte la biodiversité, Embrun	p. 42
Figure 21 : Guide de densification, CU du Grand Poitiers	p. 44
Figure 22 : Construire un référentiel de sobriété foncière, CU du Grand Poitiers	p. 45
Figure 23 : Quartier de Kerentrech, Lorient. Carte postale ancienne, circa 1950	p. 65
Figure 24, Kérentrech, vue aérienne, CIRCA	p. 65
Figure 25 : les périmètres de Kérentrech, Lorient Agglomération	p. 68
Figure 26 : Cours OASIS – Ville de Paris – cerema	p. 68
Figure 27 : Les premières orientations du site, Atelier Grether	p. 69
Figure 28 : Les sites d'expérimentation, Atelier Grether	p. 88
Figure 29 : Enjeux et orientations, Atelier Grether	p. 89
Figure 30 : Où agir pour densifier ?, Atelier Grether	p. 89
Figure 31 : Des orientations aux scénarios, Atelier Grether	p. 90
Figure 32 : Analyse du parcellaire, Atelier Grether	p. 102
Figure 33 : L'enjeu du coût du foncier, Atelier Grether	p. 104
Figure 34 : : Des scénarios aux ambitions programmatiques diverses, Atelier Grether	p. 107
Figure 35 : Etude du parcellaire de Plouay Rostervel, Atelier Grether	p. 120
Figure 36 : Des outils pour une communauté d'agglomération pilote de la sobriété foncière, acadie	p. 142
Figure 37 : Structure des outils de sobriété foncière, Ministère de la transition	p. 143
Figure 38 : Leviers d'actions à mobiliser dans les PLUi pour la biodiversité et la sobriété foncière, Agence d'urbanisme Rhône Avignon	p. 144
Figure 39 : végétaliser une place commerçante, Tours Métropole	p. 146
Figure 40 : conception alternative de parcs et jardins, Tours Métropole	p.147
Figure 41 : Végétaliser les écoles, Tours Métropole	p.147
Figure 42 : Capitaliser, faire référence - GIP Littoral 2030	p. 151

Graphiques :

Graphique 1 : variation annuelle de la consommation d'ENAF et évolution de la surface de plancher à construire de 1985 à 2018, France Stratégie	p. 9
Graphique 2 : Surface nette artificialisée chaque année en métropole, ONB	p. 9
Graphique 3 : Consommation annuelle d'ENAF, CEREMA	p. 9
Graphique 4 : Evolution de l'artificialisation des sols face à l'augmentation de la population, Agreste	p. 10
Graphique 5 : Superficie des sols artificialisés en m2 par habitant en 1982 et 2021 selon le zonage en aires d'attraction des villes, SSP	p. 10
Graphique 6 : Surfaces artificialisées par an en France Métropolitaine, acadie	p. 10
Graphique 7 : Une dynamique démographique positive, acadie,	p. 15
Graphique 8 : Une forte dynamique de créations d'entreprises, AudéLor	p. 15
Graphique 9 : Une croissance continue des emplois salariés privés depuis 2015, AudéLor	p. 15

Zooms :

Zoom 1 : Vingt ans d'efforts législatifs pour aller vers la sobriété foncière	p. 6
Zoom 2 : En Europe : No Net Land Take	p. 7
Zoom 3 : Les sols vivants, c'est quoi ? Caudex	p. 20
Zoom 4 : Quelles exigences à chaque étape des projets d'aménagement pour mieux intégrer les sols vivants ? Acadie	p. 19
Zoom 5 : Les espaces de stationnement	p. 43
Zoom 6 : COPAR du 27 mars 2024, Guillaume Daniel	p. 57
Zoom 7 : les contributions du deuxième COPAR du 29 octobre 2024	p. 136
Zoom 8 : Synthèse du 2e COPAR	p. 138
Zoom 9 : L'outil incontournable de la sobriété foncière : l'OFS	p. 149

Cartes et tableau :

Carte 1 : Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 2009 à 2023, ANCT	p. 3
Carte 2 : Diagnostic et objectifs, où va-t-on dans l'artificialisation ?, Acadie	p. 13
Carte 3: Territoires pilotes de la sobriété foncière, ANCT	p. 26
Carte 4 : Quartier de Kérentrech, acadie	p. 48
Carte 5 : Quartier de Kérentrech, types de bâtiments, acadie	p. 48
Carte 6 : Quartier de Kérentrech, types de végétation, acadie	p. 48
Carte 7 : Languidic Centre-bourg, acadie	p. 49
Carte 8 : Languidic Centre-bourg, types de bâtiments, acadie	p. 49
Carte 9 : Languidic Centre-bourg, types de végétation, acadie	p. 49
Carte 10 : Plouay Rostervel, acadie	p. 50
Carte 11 : Plouay Rostervel, types de bâtiments, acadie	p. 50
Carte 12 : Plouay Rostervel, Types de végétation, acadie	p. 50
Carte 13 : Hennebont Kerandré / Ty Mor, acadie	p. 51
Carte 14 : Hennebont Kerandré / Ty Mor, types de bâtiments, acadie	p. 51
Carte 15 : Hennebont Kerandré / Ty Mor, types de végétation, acadie	p. 51
Carte 16 : Site de Kérentrech, Lorient Agglomération	p. 59
Carte 17 : Kérentrech : le tissu, acadie	p. 60
Carte 18 : Kérentrech : le vacant, acadie	p. 60
Carte 19 : Kérentrech : commerces et services, acadie	p. 61
Carte 20 : Kérentrech : La nature en ville, acadie	p. 61
Carte 21 : Kérentrech : La propriété foncière, acadie	p. 62
Carte 22 : Kérentrech : Le parc des équipements publics, acadie	p. 62
Carte 23 : Kérentrech : Valeurs foncières maisons, acadie	p. 63

<i>Carte 24 : Kérentrech Valeurs foncières appartements, acadie</i>	<i>p. 63</i>	<i>Illustration 24 : Maisons du centre bourg</i>	<i>p. 91</i>
<i>Carte 25 : Site de Languidic, Lorient Agglomération</i>	<i>p. 80</i>	<i>Illustration 25 : Vue d’Hennebont</i>	<i>p. 97</i>
<i>Carte 26 : Languidic relief, acadie</i>	<i>p. 82</i>	<i>Illustration 26 : La zone d’activités d’Hennebont</i>	<i>p. 99</i>
<i>Carte 27 : Languidic, le stationnement, acadie</i>	<i>p. 82</i>	<i>Illustration 27 : Une diversité d’activités</i>	<i>p. 100</i>
<i>Carte 28 : Languidic, La trame verte, acadie</i>	<i>p. 83</i>	<i>Illustration 28 : Proximité activités et habitations</i>	<i>p. 103</i>
<i>Carte 29 : Languidic : Equipements public, acadie</i>	<i>p. 84</i>	<i>illustration 29 : tissu résidentiel</i>	<i>p. 104</i>
<i>Carte 30 : Languidic : La propriété foncière, acadie</i>	<i>p. 84</i>	<i>Illustration 30 : Plouay-Rostervel</i>	<i>p. 115</i>
<i>Carte 31 : Languidic : Valeurs foncières maisons, acadie</i>	<i>p. 85</i>	<i>Illustration 31 : Plouay-Rostervel</i>	<i>p. 115</i>
<i>Carte 32 : Languidic Valeurs foncières appartements, acadie</i>	<i>p. 85</i>	<i>Illustration 32 : Plouay-Rostervel</i>	<i>p. 115</i>
<i>Carte 33 : Site d’Hennebont, Lorient Agglomération</i>	<i>p. 96</i>	<i>Illustration 33 : Plouay-Rostervel</i>	<i>p. 115</i>
<i>Carte 34 : Hennebont : usages du sol, acadie</i>	<i>p. 98</i>	<i>Illustration 34 : L’activité productive de Plouay</i>	<i>p. 117</i>
<i>Carte 35 : Hennebont : Les contraintes environnementales, acadie</i>	<i>p. 98</i>	<i>Illustration 35 :Des locaux parfois non occupés</i>	<i>p. 121</i>
<i>Carte 36 : Hennebont : La propriété foncière, acadie</i>	<i>p. 99</i>	<i>Illustration 36 : Tissu artisanal</i>	<i>p. 122</i>
<i>Carte 37 : Hennebont : Valeurs foncières maisons, acadie</i>	<i>p. 101</i>	<i>Illustration 37 : Un tissu artisanal en recomposition</i>	<i>p. 129</i>
<i>Carte 38 : Hennebont : Valeurs foncières locaux d’activités, acadie</i>	<i>p.101</i>	<i>Illustration 38 : Vue sur Languidic</i>	<i>p. 134</i>
<i>Carte 39 : Site de Plouay Rostervel, Lorient Agglomération</i>	<i>p. 114</i>	<i>Illustration 39 : Z.I. du TY MOR</i>	<i>p. 134</i>
<i>Carte 40 : Plouay : la trame verte, acadie</i>	<i>p. 116</i>	<i>Illustration 40 : Z.A. de Rostervel</i>	<i>p. 134</i>
<i>Carte 41 : Plouay : les activités, acadie</i>	<i>p. 116</i>	<i>Illustration 41 : Connexion à la gare SNCF de Kérentrech</i>	<i>p. 134</i>
<i>Carte 42 : Plouay : les activités et le bâti, acadie</i>	<i>p. 117</i>	<i>Illustration 42 : Atelier du COPAR</i>	<i>p. 145</i>
<i>Carte 43 : Plouay : La propriété foncière, acadie</i>	<i>p. 118</i>	<i>Illustration 43 : Projet de l’OFS</i>	<i>p. 148</i>
<i>Carte 44 : Plouay : Corridors, acadie</i>	<i>p. 118</i>		
<i>Carte 45 : Plouay : Valeurs foncières maisons, acadie</i>	<i>p. 119</i>		
<i>Carte 46 : Plouay : Valeurs foncières locaux d’activités, acadie</i>	<i>p. 119</i>		

Tableau 1 : Taux d’artificialisation moyens pondérés par la population de quelques Etats membres de l’Union-Européenne

Illustrations :

<i>Illustration 1 : Pleine page, vue d’Hennebont</i>	<i>p. 17</i>
<i>Illustration 2 : Atelier COPAR, acadie</i>	<i>p. 52</i>
<i>Illustration 3 : Atelier Copar, acadie</i>	<i>p. 53</i>
<i>Illustration 4 : Lorient-Kérentrech</i>	<i>p. 58</i>
<i>Illustration 5 : Lorient-Kérentrech</i>	<i>p. 59</i>
<i>Illustration 6 : Lorient-Kérentrech</i>	<i>p. 59</i>
<i>Illustration 7 : Lorient-Kérentrech</i>	<i>p. 59</i>
<i>Illustration 8 : Lorient-Kérentrech</i>	<i>p. 59</i>
<i>Illustration 9 : Le collège de Kérentrech</i>	<i>p. 64</i>
<i>Illustration 10 : Connexion au parvis nord de la gare SNCF</i>	<i>p. 71</i>
<i>Illustration 11 : Ancienne cour du collège</i>	<i>p. 75</i>
<i>Illustration 12 : Ecole élémentaire : déconstruction partielle</i>	<i>p. 77</i>
<i>Illustration 13 : La gare de Lorient-Kérentrech</i>	<i>p. 79</i>
<i>Illustration 14 : Languidic centre-bourg</i>	<i>p. 81</i>
<i>Illustration 15 : Languidic centre-bourg</i>	<i>p. 81</i>
<i>Illustration 16 : Languidic centre-bourg</i>	<i>p. 81</i>
<i>Illustration 17 : Languidic centre-bourg</i>	<i>p. 81</i>
<i>Illustration 18 : Languidic centre-bourg</i>	<i>p. 81</i>
<i>Illustration 19 : Languidic centre-bourg</i>	<i>p. 81</i>
<i>Illustration 20 : Languidic centre-bourg</i>	<i>p. 81</i>
<i>Illustration 21 : Les corridors écologiques</i>	<i>p. 86</i>
<i>Illustration 22 : Préserver les objets naturels</i>	<i>p. 87</i>
<i>Illustration 23 : Constructions nouvelles</i>	<i>p. 88</i>

Table des matières

1. La sobriété foncière, pourquoi, comment ?	p. 1
A. La question foncière aujourd'hui en Europe, en France et pour Lorient Agglomération	p. 2
Le temps de l'abondance foncière est derrière nous	p. 2
La transition foncière a commencé	p. 4
Lorient Agglomération, un territoire sous pression	p. 12
B. Remettre l'approche foncière qualitative au coeur de la politique du ZAN	p. 18
Mieux aménager avec les sols vivants : optimiser, recycler, densifier, renaturer	p. 18
De la loi Climat et Résilience à l'expérimentation Territoires Pilotes de Sobriété Foncière	p. 26
Les enjeux spécifiques de Lorient Agglomération	p. 27
La démarche TPSF dans le cadre large de la stratégie foncière de Lorient Agglomération	p. 28
Le déroulement de la mission	p. 32
C. La sobriété foncière réinterroge nos modèles d'urbanisation	p. 34
Densifier et renaturer : dépasser l'injonction contradictoire	p. 34
Economie / Habitat : réinterroger les principes du zoning	p. 38
A l'îlot / à la parcelle : combiner les échelles selon les enjeux et les contextes	p. 40
Par le public / par le privé : converger grâce à un référentiel commun	p. 44
2. Quatre sites test pour Lorient Agglomération	p. 47
A. Le choix des sites et les premiers pas	p. 48
Le choix des sites, première approche	p. 48
Les premiers pas	p. 52
B. Lorient Kérentrech	p. 58
Analyse cartographique	p. 58
Diagnostic et problématique	p. 64
Scénarios	p. 70
C. Hennebont Ty Mor et Kerandré	p. 80
Analyse cartographique	p. 80
Diagnostic et problématique	p. 86
Scénarios	p. 90
D. Languidic centre-bourg	p. 96
Analyse cartographique	p. 96
Diagnostic et problématique	p. 102
Scénarios	p. 106

E. Plouay Rostervel	p. 114
Analyse cartographique	p. 114
Diagnostic et problématique	p. 120
Scénarios	p. 124
3. Etre « territoire pilote de la sobriété foncière » : responsabilités et engagements	p. 133
A. Ce qu'on apprend des 4 sites expérimentaux	p. 134
B. La mobilisation à l'échelle de Lorient	p. 141
C. Les outils et les dispositifs au service de la sobriété foncière et leur développement	p. 142
Outils juridiques et réglementaires	p. 144
Outils et dispositifs de médiation et de connaissance	p. 145
Outils programmatiques et incitatifs	p. 146
Outils et dispositifs financiers et fiscaux	p. 148
D. Poursuivre et étendre l'expérimentation : recommandations	p. 150