

TERRITOIRE PILOTE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Synthèse de l'expérimentation

Octobre 2023 - Juillet 2025

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 dérangeant, 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 ?

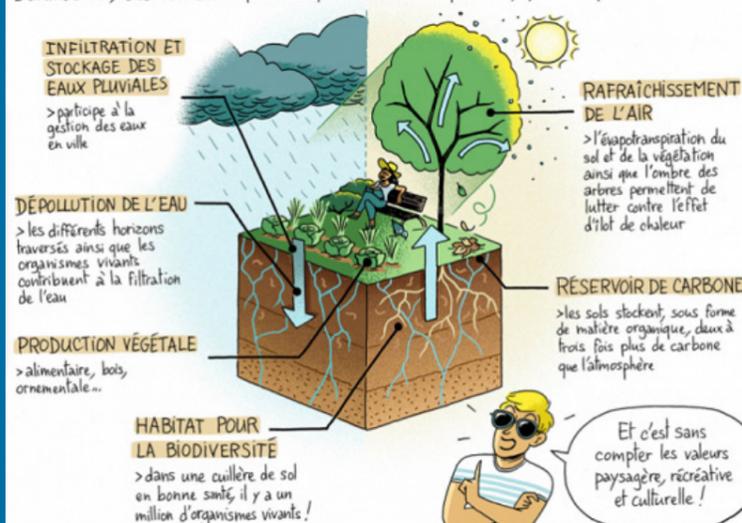
Depuis début 2024, grâce donc à l'expérimentation nationale de « Territoires pilotes de sobriété foncière » (2ème vague), proposée par le Ministère de la Transition écologique, le Plan Urbain Construction et Architecture (PUCA), l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) et le Centre d'études 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.

ZOOM : MIEUX AMÉNAGER LES SOLS VIVANTS

Or la préservation du sol constitue une opportunité de rendre les territoires plus résilients. L'artificialiser, c'est souvent se priver de précieux services qu'il rend, parmi lesquels :



En quelques années, la question des sols est devenue incontournable dans le champ de l'urbanisme. Plus encore, celle des sols vivants. Un sol vivant est l'interface vivante entre le socle terrestre, de nature géologique, et sa couverture végétale et animale, de nature biologique. Sa richesse est aussi remarquable que sa fragilité face aux pressions anthropiques.

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, la captation carbone, le progrès de l'autonomie alimentaire, le métabolisme urbain...

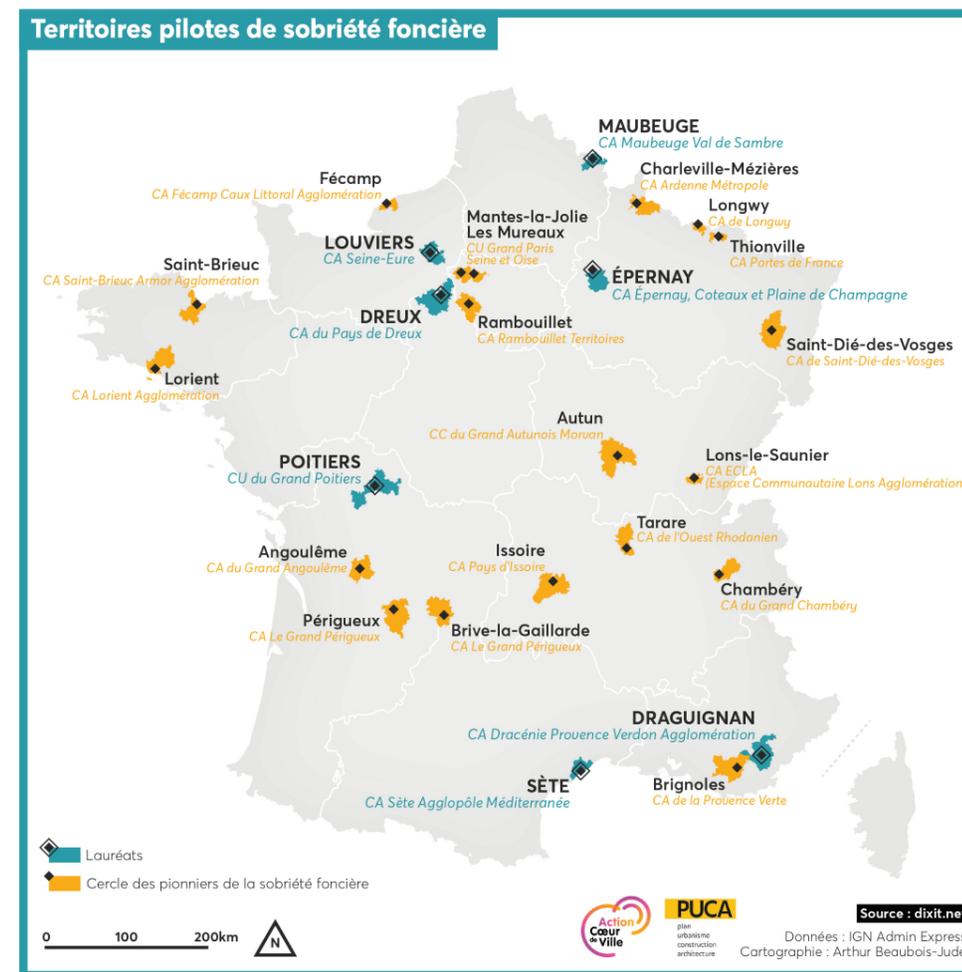
Mieux aménager avec les sols vivants commence par leur protection et leur réintroduction dans les espaces urbains : végétalisation, renaturation, dés-imperméabilisation, rafraîchissement naturel (bio-climatisme), etc.

Mathieu Ughetti pour le Cerema

TPSF 1 et TPSF2

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

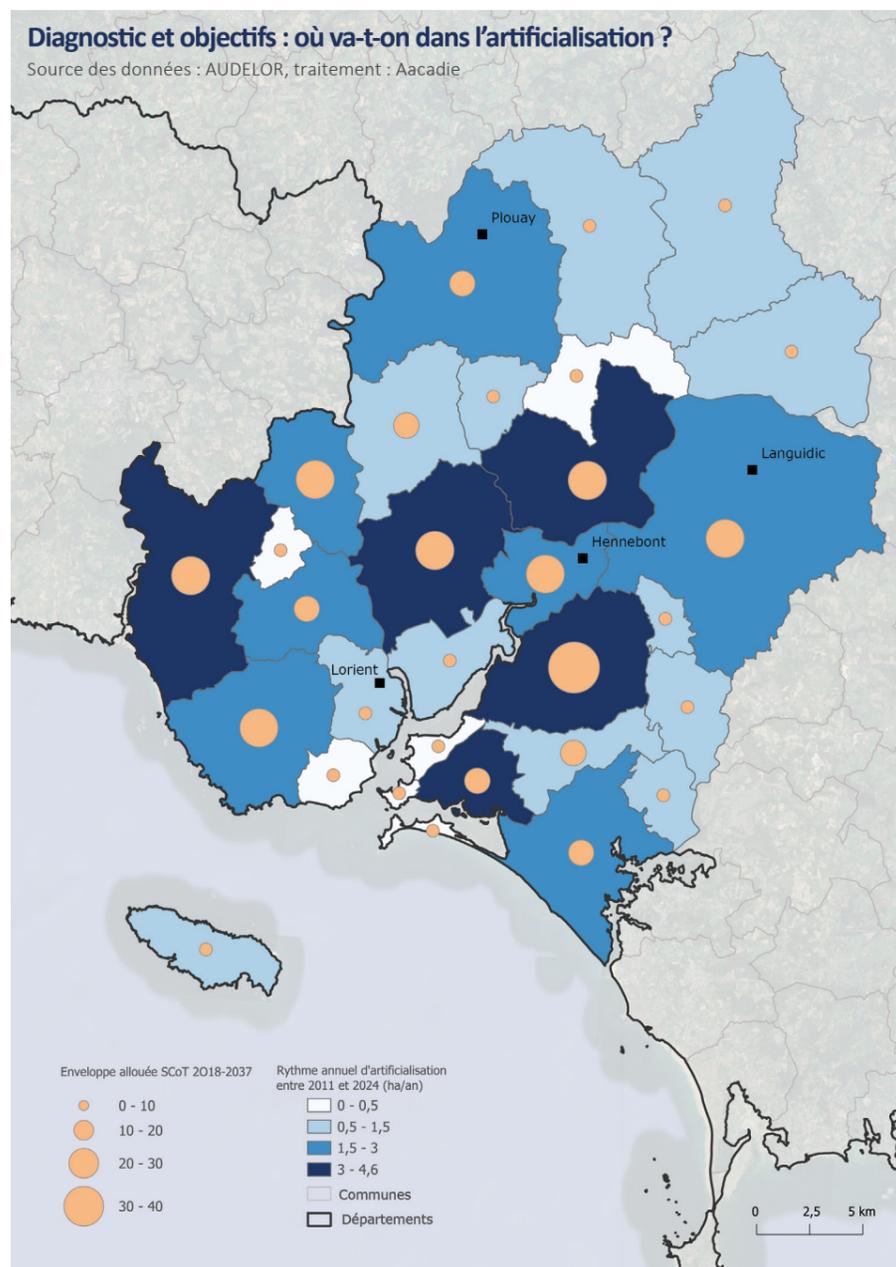
La démarche TPSF se poursuit avec une seconde phase intégrant de nouvelles intercommunalités dont Lorient Agglomération. Dans le prolongement de la dynamique lancée par le programme national Action Cœur de Ville (notamment avec « Réinventons nos cœurs de ville »), cette démarche vise à définir des méthodes 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

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. 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.



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. Aujourd'hui, les espaces urbains représentent une surface supérieure à 13 000 ha dans le Pays de Lorient.

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. La densification n'est pas LA solution quand elle ne prend en compte ni les enjeux écologiques, ni les enjeux urbains. Plusieurs projets invitent à réfléchir la densification en lien avec la renaturation sans les opposer. L'objectif est de trouver un équilibre entre une densité désirée et le maintien de continuités et de milieux écologiques.

Economie / habitat : réinterroger les principes du zoning

Finis le zoning ! Aujourd'hui, la volonté est 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.

A l'îlot / à la parcelle : combiner les échelles

L'aménagement du territoire appelle à jouer avec différentes échelles articulant celle de l'îlot à celle de la parcelle. La sobriété foncière requiert une approche pragmatique du modèle d'urbanisation, en jouant intelligemment sur plusieurs niveaux d'intervention, en fonction des spécificités de chaque territoire telles le contexte, la situation, l'urbanisation ou bien les différents enjeux urbains, de transition, de mobilité etc. Il s'agit de ne pas opposer les échelles, mais de les articuler, pour une meilleure gestion du foncier, une réponse à la croisée des enjeux du territoire et évitant une artificialisation aussi facile qu'inutile.

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

Densifier et intensifier les usages

Agence engasser, Projet de 3ème révolution industrielle à Mouvaux, 2016



La mixité par les liens : Châlons-en-Champagne

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



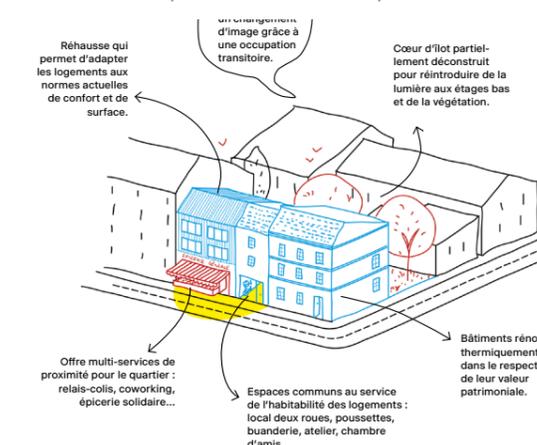
Prendre en compte de la trame arborée existante

AMC, Quartier «La Canopée» à Bayonne, 2014



Construire un référentiel de sobriété foncière

CU Grand Poitiers, Atlas du foncier invisible, 2023



Les quatre sites tests de Lorient Agglomération

Le choix des sites et les premiers pas

Conformément aux principes encadrant la démarche expérimentale TPSF, 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. Les quatre sites présentent un certain nombre de similitudes et d'enjeux plus spécifiques. 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. Avec Hennebont et Plouay, on est sur deux espaces économiques en quête d'optimisation foncière, mais pas avec les mêmes enjeux.

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.



Atelier COPAR - acadie- 2024

Lorient-Kérentrech

Diagnostic et enjeux :

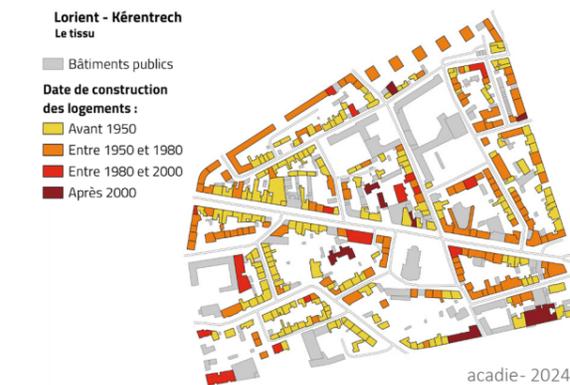
Un quartier historique en cœur de ville à dimension patrimoniale et mémorielle, à la fois en position stratégique de face nord de la gare, en situation d'isolat du fait des boulevards qui le ceinturent. Un habitat populaire mais une forte attractivité du quartier avec un renouvellement de population 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 ».

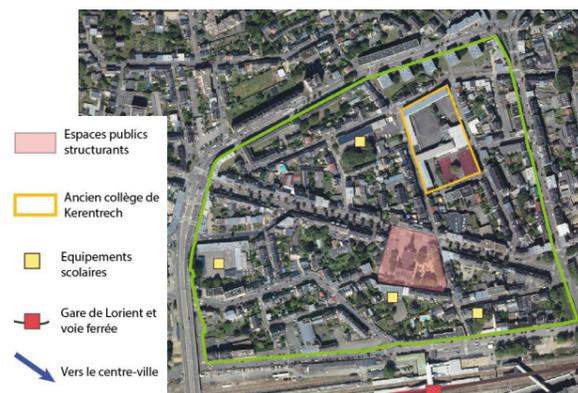
Un problème de stationnement résidentiel et côté gare, à intégrer dans toute perspective d'optimisation foncière

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. Un potentiel important de « révélation » dans les liens et l'ouverture, dans son caractère à affirmer 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.



acadie- 2024



Lorient Agglomération- 2023

Les scénarios

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

- SUJET 1 : potentiel d'imbrication du futur groupe scolaire avec des logements
- SUJET 2 : question du stationnement pour faire sortir le foncier de l'actuelle école élémentaire
- SUJET 3 : connexion avec parvis nord de la Gare SNCF

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



Atelier Grether- 2025

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

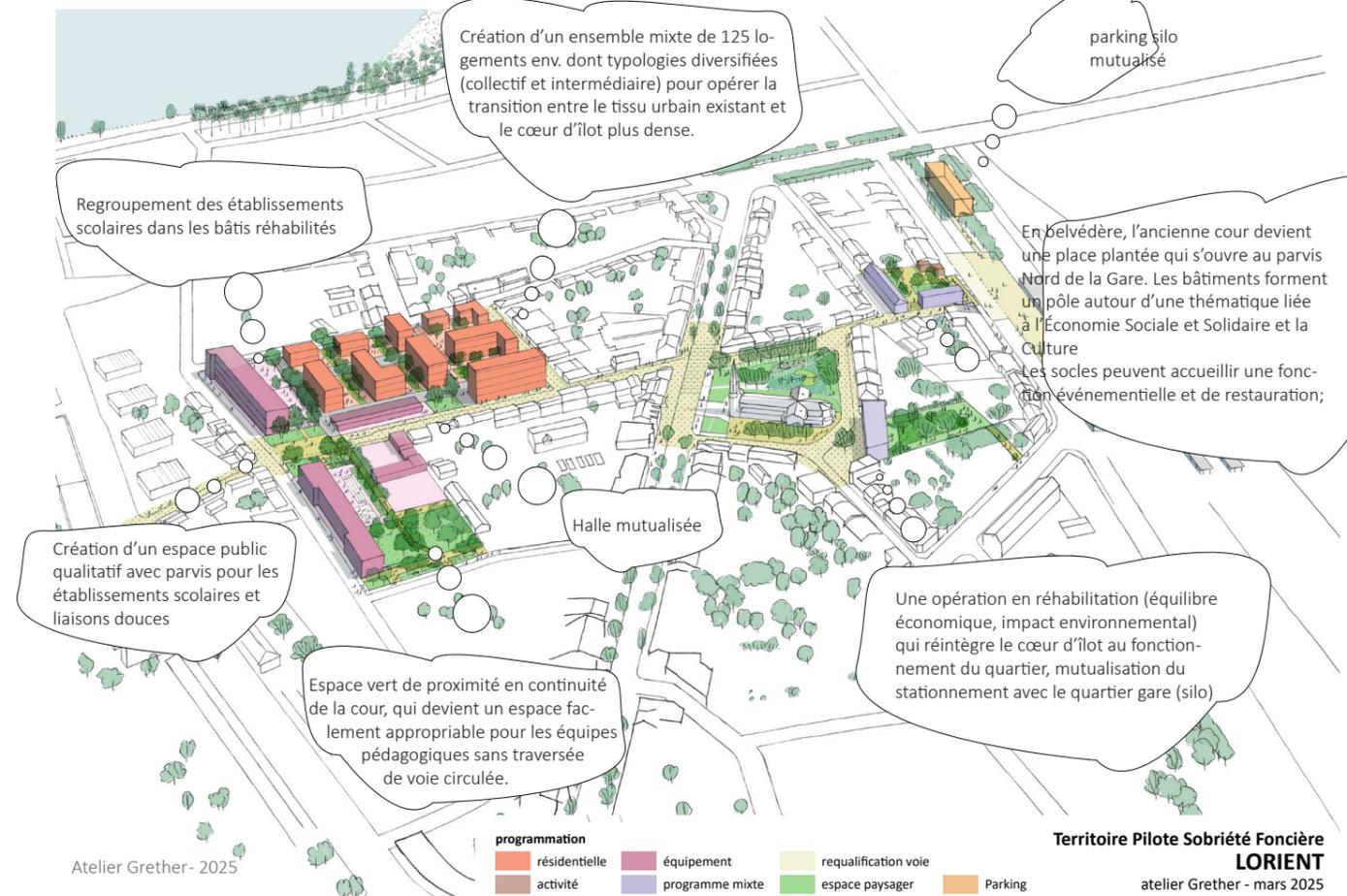
Scénario d'un positionnement du groupe scolaire sur le site de l'actuelle maternelle avec programme résidentiel indépendant



Atelier Grether- 2025

- Contraintes de phasage mais indépendance des ouvrages à terme

Proposition pré-opérationnelle



Atelier Grether- 2025

Territoire Pilote Sobriété Foncière LORIENT atelier Grether - mars 2025

Languidic centre-bourg

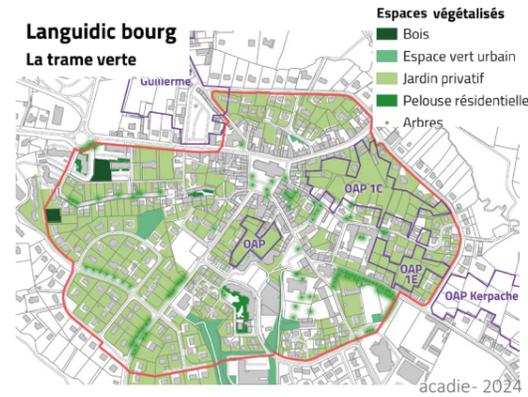
Diagnostic et enjeux :

Un bourg plus que millénaire établi sur sa butte au milieu de la plus grande commune du Morbihan, avec une morphologie de centralité 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 (dont intégration du sujet de repositionnement du Intermarché ?).



Les scénarios

Le travail en scénario articule réflexion sur l'évolution du lotissement Guillaume, emblématique du tissu pavillonnaire et la mise en valeur du cœur d'îlot rue des Vierges. L'exploration d'un scénario visant la densification douce du lotissement Guillaume arrive rapidement à différents points de blocage et donc à une adaptation de la stratégie.

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.

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 plutôt faibles au sein du territoire ne font pas levier sur l'intérêt des propriétaires pour s'engager dans une opération sur leur foncier. 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.



Proposition pré-opérationnelle



► Secteur lotissement Guillaume

Le projet envisage un travail de densification par le développement de petits collectifs. Cette approche permet de répondre au besoin de développement d'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. 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.

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.

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.

► 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.

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 toute une richesse de cheminement et une alternative à l'utilisation des rues.

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.

Hennebont Ty Mor et Kerandré

Diagnostic et enjeux :

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), sous fortes contraintes (i) d'environnement estuarien, (ii) d'accès limité au-delà de la voie ferrée, (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), et un positionnement en prolongement du centre-bourg et de la gare.

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.

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, (ii) reconcevant ses bordures et fronts, (iii) favorisant une gestion dynamique de la zone avec ses occupants actuels et à venir.

Les 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.

La première hypothèse opérationnelle testée concerne la mise en œuvre d'une opération d'aménagement visant le renouvellement d'ampleur de la zone par la création des conditions d'une maîtrise foncière publique d'ampleur. Le nombre de fonciers à acquérir et la dureté associée constituent un facteur limitant, imposant de travailler sur une échelle de temps élargie.

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

3 / Une autre 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.

Scénario 1 : Incitation des propriétaires immobiliers et interventions publiques stratégiques



Scénario 2 : Une maîtrise publique forte pour une meilleure intégration du quartier



Hennebont Tymor Ker André Usages, occupations et activités

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



Proposition pré-opérationnelle

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

Une programmation résidentielle cohérente avec les enjeux de densité et d'évolution des besoins avec une part de collectif et d'intermédiaire et le maintien d'une offre de maisons individuelles groupées. Une gestion du stationnement en aérien ou socle en prise avec les enjeux économiques et la qualité des sols



programmation

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

Secteur Clément Ader

Intensification économique

Le projet prévoit une forme de densification douce des parcelles économiques par extension des bâtiments artisanales actuelles qui caractérisent la zone. Par le jeu de l'extension, 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.

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 participer d'une diversification des activités.

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.

Montage opérationnel

La maîtrise des conditions d'évolution du secteur peut être cadrée via la mise en place d'une OAP qui intègre la spatialisation des différentes destinations et vocations programmatiques et l'identification des franges paysagères.

Secteur des Ursulines

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 par l'introduction d'une part de collectif et d'intermédiaire et d'un développement laissant une part encore importante à la maison, dans des formes compactes. 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, et ambitieuse dans leur organisation spatiale permettant de libérer du 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 et transcrire les enjeux liés à un éventuel phasage de l'opération :

- 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.

Plouay Rostervel

Diagnostic et enjeux :

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.

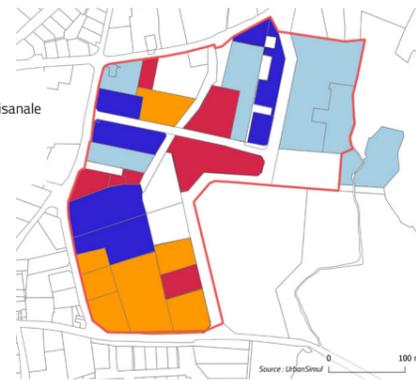
L'optimisation foncière est à travailler finement à la parcelle, avec reconfiguration probable du parcellaire, de la trame viaire, des accès primaire et secondaire, et la recherche de solutions (réversibles ?) pour « l'entreprise qui loge » comme pour « l'artisan qui habite ».

Les scénarios

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

Plouay ZA Les activités

- Occupations**
- Activité industrielle et artisanale
 - Activité de services
 - Mixte
 - Logement



Source : UrbanSimul
acadie- 2024



Lorient Agglomération- 2023

Proposition pré-opérationnelle



Atelier Grether- 2025

► ROSTERVEL SUD / CRANO / SECTEUR GEDIMAT ► ROSTERVEL NORD EST / LOY & Cie

Le tènement de l'actuel Gédimat constitue par son échelle, un site majeur et à vocation démonstrateur des conditions 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 son évolution pour préserver le tissu économique et maintenir une part de locaux artisanaux. 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.

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. Ces formes, plus en prise avec les ambitions de sobriété foncière que les formes historiques pavillonnaires constituent sur le site Gedimat, une offre attractive.

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 le forme de prescriptions (opposables) pour les opérateurs :

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

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 amène à penser de manière commune le site de l'entreprise et la parcelle propriété de la commune.

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 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.

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.

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.



Atelier Grether- 2025

Être "territoire pilote de sobriété foncière": responsabilités et engagements

Les outils de la sobriété foncière

Lors du COPIEL 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 :



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. 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.

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 pour aller sur des sujets plus 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. Parfois, des enjeux moins locaux et plus transversaux peuvent s'avérer mobilisateurs, par exemple autour de la ressource en eau, ou de la gestion du trait de côte, qui permettent tous de retrouver la question foncière sans un faire un sujet technique.

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. Il est aussi important d'en poursuivre le déploiement, 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, mais que les communes, leurs élus et services, ne suivent pas pour autant dans leur usage. 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.

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, les organismes de foncier solidaire, et, peut-être 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 reconnue des services écosystémiques du foncier « libre ».

Poursuivre et étendre l'expérimentation

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). 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

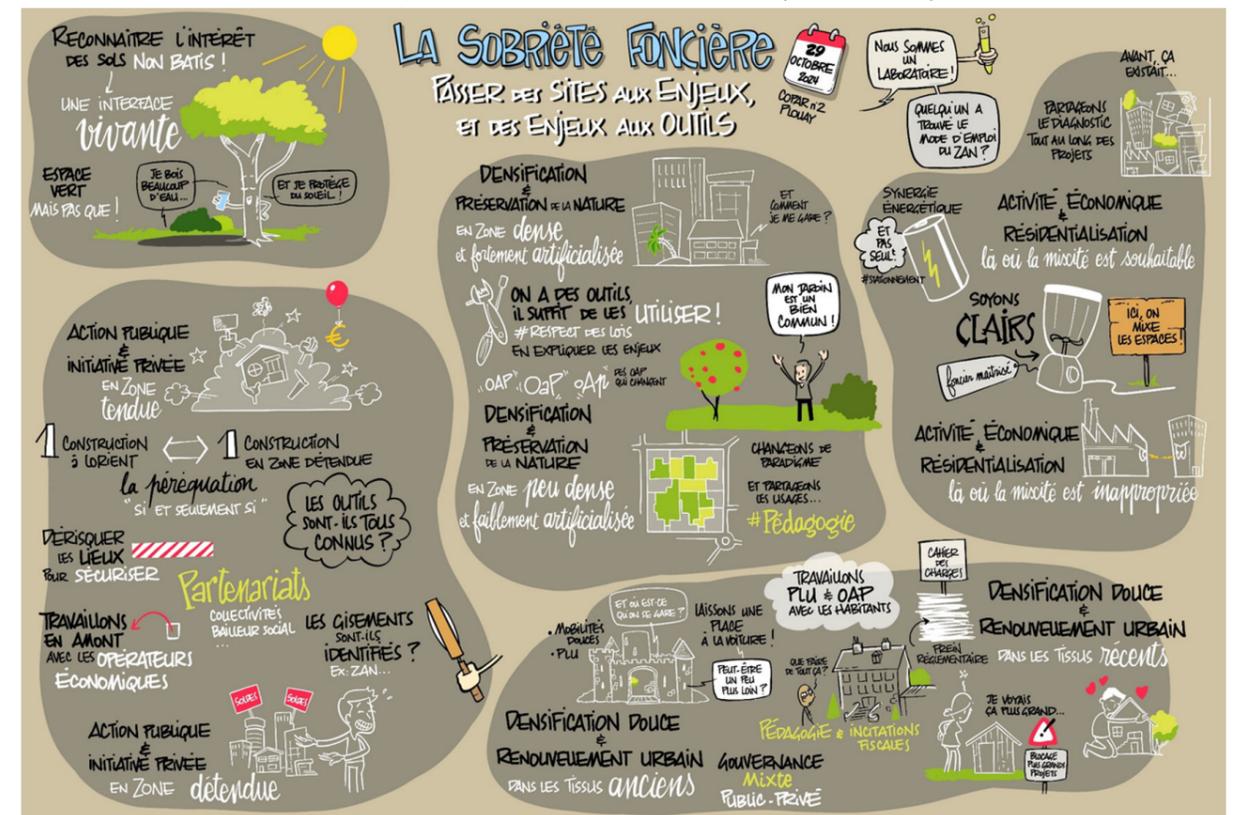
Les quatre sites tests actuels peuvent servir de base d'expérience pour un certain nombre de sujets ou de configurations concrètes. La grille d'arbitrages (densifier/renaturer ; spécialiser/hybrider ; à la parcelle/à l'ilot ; avec le public/avec le privé) peut servir de cadre de suivi. En ce sens, elles 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 jalons. 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, etc.

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 analyser en termes de sobriété foncière, sur les cadres stratégiques de Lorient Agglomération 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.



Synthèse du COPAR du 29 octobre 2024 réalisée par Guillaume Danel



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).

acadie

boC.

**ATELIER
GRETHER**