

GRENOBLE

De l'observation des friches au passage à l'opérationnel

[Par **Christophe Bilic** et **Kader Boukerrou**, chargés d'études principales AURG]

Croiser une observation foncière à 360°, pas seulement des friches mais de tout type de gisement, avec les compétences d'urbanisme pré-opérationnel, permet de questionner la géographie et la priorisation des secteurs de projets. Ces résultats intéressent tant les élus que les établissements publics fonciers et autres opérateurs pour investir de nouveaux secteurs, redéfinir les stratégies foncières et mettre en œuvre les orientations des documents d'urbanisme. A l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise, ce travail est mis à l'épreuve dans le cadre de la planification territoriale depuis 2016 avec l'accompagnement à l'élaboration de 6 PLUi, 3 PLH, des projets de territoires et des observatoires. Plusieurs « filières » de gisement et de traitement des données sont croisées. L'identification des gisements immobiliers résulte de l'analyse croisée entre la dureté foncière, la vacance, la superficie parcellaire, pondérées à l'âge du propriétaire. La méthode de recensement des friches, menée en particulier pour l'EPFL du Dauphiné et l'EPORA, mobilise un ensemble de données spatiales utiles pour le pré-repérage (Basias, Basol, fichiers fonciers, Open Street Map, Infogreffe...), ensuite vérifié avec les collectivités. Les résultats sont quantifiés, critérisés, les secteurs hiérarchisés, notamment selon la localisation urbaine, les aménités et autres potentiels urbains à proximité, puis ils sont confrontés à la connaissance du terrain des collectivités. Peut alors s'en suivre

un débat éclairé sur les meilleurs usages possibles de ces gisements : densification, renaturation, etc. et sur l'opérationnalité des options prises, au cas par cas. Cela conduit à ne pas retenir certains gisements jugés trop contraints, et à anticiper la mutabilité à court ou moyen terme de certains secteurs. Mais l'Agence expérimente aussi la détection des gisements en passant de la parcelle à l'îlot. L'objectif : mieux allier densité et qualité et trouver de meilleures faisabilités économiques en changeant d'échelle.

Des exemples de démarches de projet intégrant les indicateurs pré-opérationnels

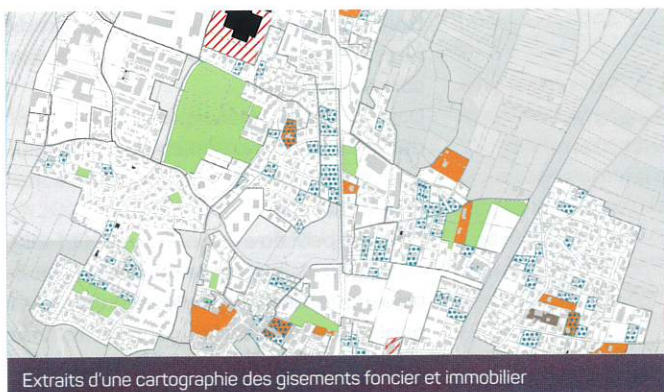
En préalable à l'ORT de la Ville de Tullins, un diagnostic a mobilisé les bases de données des gisements et des friches pour faire émerger trois secteurs stratégiques : le centre ancien médiéval marqué par la vacance, le quartier de la gare fortement densifiable, et une vallée industrielle abritant des friches. Plutôt que d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs prévus au PLU de 2019, les élus se recentrent sur le renouvellement urbain, en particulier le centre-ville. Cette vision a été actée dans le plan-guide de la convention ORT et la Ville prépare les études pré-opérationnelles avec l'Agence. Une réflexion similaire a été conduite pour la ville de Vizille à la demande de Grenoble-Alpes Métropole. Dans des secteurs soumis à forte pression foncière, plusieurs villes ont fait l'objet d'études foncières. L'objectif : réguler la pression foncière, mettre en œuvre

la mixité sociale et améliorer la qualité paysagère. L'Agence a repéré et analysé la capacité opérationnelle de projets de densification maîtrisée, soit à l'échelle de l'îlot via l'aménagement urbain, soit à l'échelle de parcelles dans une démarche immobilière. Dans ce cas, l'approche s'appuie davantage sur les gisements fonciers que sur les friches. Ces approches sont fondées sur le paysage et la typomorphologie de chaque contexte : plaine, coteaux, centralité. Ces secteurs ont déclenché des réflexions sur les équipements, les espaces publics et les réseaux ainsi que la mise en place d'outils de financement de l'urbanisme (PUP, TAM).

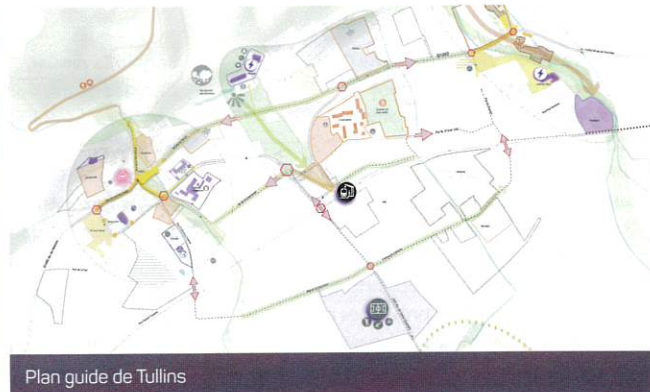
En l'absence de données, la connaissance du terrain est primordiale

Dans GrandAlpe, importante polarité de projet de la Métropole, la friche Allibert est connue depuis plus de 20 ans. A côté, un campus d'immobilier d'entreprises de 20 ha est en vacance, mais n'est pas encore dans les bases. À l'issue d'un travail partenarial réunissant Métropole, communes concernées, EPFL du Dauphiné, aménageur et concepteurs, l'Agence a contribué à définir une programmation sur ces sites et a confirmé l'impératif d'une stratégie foncière.

La perspective du ZAN nous invite à redéfinir les finalités et les modalités de l'articulation entre l'observation, la planification et la mise en œuvre opérationnelle, dans une approche moins séquencée et plus interactive. ■



Extraits d'une cartographie des gisements foncier et immobilier



Plan guide de Tullins