

ZAE DES PORTES DU FUTUR :

une méthode de requalification progressive

CONTEXTE ET ENJEUX

La zone commerciale des Portes du Futur (Chasseneuil-du-Poitou), située entre l'A10 et la RD910, souffre d'un manque de lisibilité, de fluidité, et apparaît comme un ensemble marchand vieillissant qui ne remplit plus son rôle de pôle à rayonnement du Grand Poitiers. Face à cet affaiblissement, le processus de renouvellement a vocation à traiter les problèmes économiques, urbanistiques et architecturaux du site afin de susciter une nouvelle dynamique de développement en recherchant une cohérence avec les Grands Philambins, secteur limitrophe classé en zone d'urbanisation future économique. Les Portes du Futur constituent alors une priorité dans le cadre du schéma commercial et de la programmation pluriannuelle des travaux sur les ZAE de l'agglomération.

L'enjeu est de faire évoluer cette zone « d'ancienne génération » en lui attribuant de nouvelles qualités intrinsèques durables, caractéristiques des secteurs économiques récents.

Ainsi, la recomposition fonctionnelle et spatiale des Portes du Futur vise à :

- favoriser un ensemble cohérent ;
- organiser des accès lisibles pour tous les types d'usagers ;
- hiérarchiser les différentes voies principales / secondaires de desserte ;
- différencier les espaces tout en favorisant leur complémentarité ;
- créer des espaces piétons et cyclistes et constituer une trame verte.

La principale contrainte est de définir les conditions de transformation du site en tenant compte d'un budget d'investissement limité de la collectivité.

Territoire concerné et échelle de projet

Territoire : Poitiers (87 906 habitants).

Echelle de Projet : périmètre de la ZAE de 46 ha / périmètre de prise en compte des projets de 80 ha.

Type de renouvellement urbain

- Requalification.

État d'avancement

- Etude réalisée en fin 2010 - début 2011.

- Travaux viaires entamés en 2013, ainsi qu'une série de négociations pour l'acquisition du foncier menées par le Grand Poitiers.

RÉPONSES APPORTÉES

Une méthodologie spécifique d'éco réhabilitation :

La démarche d'éco réhabilitation (développée conjointement par atelier Villes & Paysages avec Egis) est mise en œuvre suivant 3 phases pour engager une redynamisation des ZAE périphériques en déclin :

- 1 - un diagnostic du site et une analyse des besoins** intégrant la logique de acteurs économiques et fonciers permettent de dresser un état de la zone, de son fonctionnement, enjeux, contraintes et opportunités en vue d'envisager des pistes d'évolution possibles ;
- 2 - l'élaboration du projet urbain** qui explore volontairement les différents scénarios pouvant conforter la vocation économique et/ou développer une multifonctionnalité suivant différents secteurs. Un atelier d'urbanisme participatif permet de fiabiliser le choix du scénario préférentiel qui sert alors de base à la mise au point de l'organisation viaire, l'organisation parcellaire et les affectations ;
- 3 -** une fois ce projet validé collectivement, la **phase de proposition de montage et traduction** précise les modalités opérationnelles (suivant les solutions concrètes plus ou moins lourdes et les capacités de portage de tous les acteurs), les évolutions réglementaires nécessaires, la faisabilité économique et le phasage de l'opération.



Figure 52 : Portes du Futur
Source : Photothèque V&P
© Villes&Paysages

Un processus de renouvellement en trois étapes :

Pour mener à bien le projet, en tenant compte des contraintes budgétaires du Grand Poitiers liées à la programmation pluriannuelle des investissements sur les ZAE, trois étapes sont ici envisagées :

- 1 :** une première étape à court terme, avec un financement public très ciblé (1 million d'€), amorce la transformation de la zone en complétant le réseau viaire et en créant une boucle fonctionnelle supprimant les dysfonctionnements circulatoires ;
- 2 :** une deuxième étape à court/moyen terme, reposant sur l'initiative privée, pour restructurer les bâtiments existants autour des îlots commerciaux et des parkings communs mutualisés ;
- 3 :** une troisième étape à long terme, portant principalement sur l'amélioration visuelle et paysagère du site, qui nécessite à nouveau l'intervention publique dans le but de garantir le fonctionnement durable de la ZAE.



Figure 53 : Porte du Futur :
vue aérienne existant
Source : Photothèque V&P
© Villes&Paysages

ZAE DES PORTES DU FUTUR : une méthode de requalification progressive

POINTS À CONSIDÉRER POUR REPRODUCTIBILITÉ

Facteurs de réussite

- Une démarche d'éco réhabilitation innovante pour redynamiser une zone commerciale en déclin et lutter contre la consommation d'espace.
- Un dispositif qui propose une réalisation progressive en fonction du volontariat et des moyens dont chaque enseigne dispose. De fait, il implique une prise en main par les acteurs économiques déjà présents sur le site quant aux questions propres à leur activité (livraison, accès, parkings, restructuration des façades, entretien des abords...). Une implication encouragée par les effets d'entraînement de la requalification des espaces publics.
- Un processus participatif associant le comité de pilotage composé d'élus locaux et des vices présidents de Grand Poitiers en charge de l'économie, et l'Association des Entrepreneurs du Futur, interlocuteur unique regroupant des acteurs économiques de la zone et des élus.

Points de vigilance

- Le renoncement d'une enseigne à son déplacement compromet la recomposition de la partie sud de la zone.
- Le déplacement futur des enseignes de la rive Est à la rive Ouest de la RD pose la question du devenir des bâtiments, dont une partie est destinée à terme à de l'habitat, dans le contexte d'un marché foncier défavorable à la démolition-reconstruction.
- Le projet de renouvellement s'appuie d'autre part sur l'impulsion de différents aménagements et services exogènes, tels que la mise en place d'un BHNS, dont le tracé reste encore hypothétique.

Lien avec d'autres chapitres du cahier

- Conduite de la gestion du foncier.
- Requalifier les espaces anciennement dédiés à la voiture et promouvoir les modes actifs.
- Action sur l'équilibre économique local.
- Changer l'usage.

Pour en savoir plus :

- VCERTU :
www.certu.fr/IMG/pdf/Etude_de_renouvellement_des_Portes_du_Futur_poitiers_Diffusable_cle0b13ea.pdf
www.certu.fr/IMG/pdf/Requalification_Sem2_cr_NGillio_cle617b67.pdf
- L'éco réhabilitation des zones d'activités :
www.larenovation.fr/renovation-urbaine/lecorehabilitation-des-zones-dactivites-874