

F002 D'un foncier contraint à un foncier durable

Programmation

Périmètre
EPT Grand-Orly Seine Bièvre
Exigence
Action transversale à toutes les exigences
Objectifs
<p>Une grande partie de l'occupation du foncier du territoire de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est l'héritage du passé, notamment pour ce qui concerne l'implantation de grands services ressources de la métropole.</p> <p>Cette organisation de l'espace a, d'une part, privé la ville de grands secteurs lui permettant de se renouveler et, d'autre part, a produit des nuisances pour les habitants riverains. En parallèle, ces espaces, pour beaucoup mono-fonctionnels, évoluent afin de mieux répondre à l'ambition de la ville de demain. Néanmoins, le coût lié au recyclage du foncier et à la dépollution peuvent compromettre la réalisation de cette ambition.</p> <p>Enfin, le territoire subit les pressions foncières et spéculations immobilières de la zone dense francilienne qui entraînent un renchérissement des prix, entravant le parcours résidentiel des habitants du territoire. Ces derniers peuvent alors être amenés à se tourner vers la grande couronne alimentant ainsi l'étalement urbain et l'artificialisation des sols franciliens.</p> <p>Une stratégie foncière doit alors être élaborée afin de se doter d'une vision partagée des outils existants et nécessaires pour porter l'ambition d'un plus juste équilibre territorial entre les contraintes produites et les richesses générées, passant ainsi d'un foncier contraint à un foncier durable.</p>
Description de l'action
<p><u>Mise en place d'un observatoire foncier</u></p> <p>L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre structure un observatoire du foncier capable d'éclairer les politiques publiques en matière de : consommation et état des sols ; suivi des risques ayant un impact sur le coût du foncier (anciennes carrières, retrait-gonflement des argiles, pollution des sols, risque inondation, risque industriel, nuisances, etc.) ; suivi des valeurs foncières et immobilières à l'échelle du territoire. Afin de mener à bien ce travail, il sera nécessaire d'interpeller les services de l'Etat pour obtenir une mise à jour des bases de données BASOL et BASIAS. Le suivi du nouveau référentiel d'information et de gestion des sites et sols pollués, les secteurs d'informations des sols (SIS) départementaux, pourra être l'outil de ce dialogue.</p>
<p><u>Mise en place d'outils de maîtrise et de portage foncier</u></p> <p>Il s'agit d'engager un travail avec les acteurs du foncier existants, partenaires des collectivités du territoire, pour accompagner l'évolution de leurs missions et concevoir ainsi des outils nécessaires à la maîtrise foncière dans les secteurs les plus complexes et les plus contraints, ainsi qu'à la réponse à certaines fonctions urbaines comme le développement économique.</p>
<p><u>Mettre en place une charte promoteur à l'échelle de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre</u></p> <p>La charte sera élaborée dans le cadre d'un travail avec l'ensemble des 24 villes pour identifier des critères et exigences communs. Il s'agira de mettre en place une charte pouvant être signée par les opérateurs privés et sociaux. Son contenu devra être défini sur la base d'orientations communes et des documents existants. Elle pourra comprendre des prescriptions relatives :</p> <ul style="list-style-type: none">• à la prise en compte des besoins locaux notamment : prix, mixité, surface minimale, typologies ;• au développement durable et à l'insertion urbaine et architecturale : prise en compte d'une approche en coût global dépassant le simple investissement et intégrant le coût de maintenance et d'exploitation du bâti résidentiel et la sobriété énergétique des bâtiments (matériaux durables, biosourcés, etc.), ainsi que adaptation au changement climatique ;• au processus de commercialisation notamment : organisation d'une communication locale à destination des ménages du territoire, transmission par les promoteurs d'information sur l'avancement de la commercialisation et sur le profil des ménages acquéreurs ;• à la qualité de vie offerte par les logements : qualité des logements et aménités et présence de locaux communs ou de lieux de convivialité dans les immeubles.

Projet de territoire – EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Phase Plan d'actions – Fiche-action

Accompagner les projets d'amélioration du cadre de vie et de transformation urbaine, dans les secteurs contraints par un risque ou une nuisance

Dans les secteurs contraints par un risque ou une nuisance qui impose de ne pas exposer plus d'habitants, il est nécessaire de rechercher un système de compensation pour permettre la réalisation financière de projet de transformation urbaine.

Poursuivre les partenariats engagés

Le territoire anime d'ores-et-déjà une filière économique orientée vers la ville de demain et soutient un cluster d'innovation (Cluster Eau-Milieus-Sols) afin de gagner en expertise sur les problématiques liées aux sols urbains : méthodes de dépollution alternatives, gestion des déchets du BTP, tri et mutualisation des terres excavées, production de technosols, nouveaux usages des sols.

Par ailleurs, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a adhéré à l'observatoire régional du foncier (ORF) afin de renforcer ses connaissances et de partager à l'échelle régionale cette problématique.

Pilotage

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est lanceur de la réflexion avec les communes

Partenaires

Métropole du Grand Paris
Départements du Val-de-Marne et de l'Essonne
Région Ile de France
Établissements Publics Territoriaux
Aménageurs
EPIFIF
SAF 94
ORF

Temporalité

Moyen terme

Action en lien

F008 : Elaboration du plan local d'urbanisme intercommunal