



*Se saisir de la connaissance pour accompagner la
transition des territoires*

Table ronde 1

Aménager

-

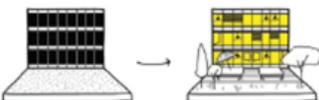
Innover dans un contexte de sobriété
foncière

1 Mobiliser le bâti pour intensifier sans construire

⊙ Réinvestir le bâti vacant



Les logements vacants



Les bureaux vacants



Les locaux d'activité vacants

⊙ Mieux se partager le bâti sous-occupé

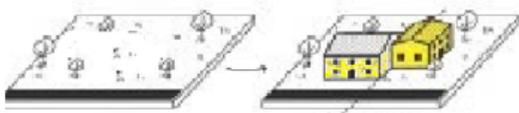


Les logements sous-occupés



Le patrimoine public sous-occupé

3 Optimiser le foncier qui va être artificialisé

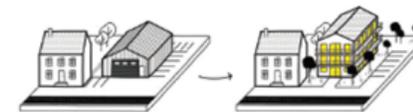


2 Mobiliser le foncier pour construire sans artificialiser

⊙ Réinvestir le foncier vacant



Les petites dents creuses en ville

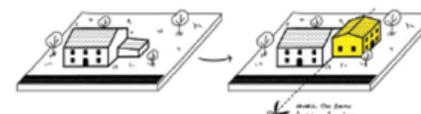


Les petites friches en ville

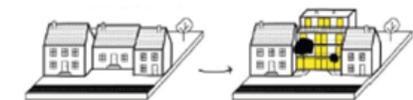


Les grandes friches

⊙ Mieux se partager le foncier sous-occupé



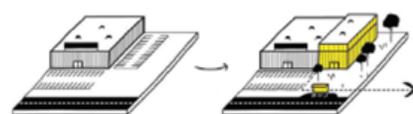
Les tissus pavillonnaires



Les tissus mixtes



Les tissus de logements collectifs



Les tissus d'activité

Aménager – Innover dans un contexte de sobriété foncière

Intensification des usages au service de la transition

Vincent FOUCHIER, Directeur de la Prospective, Métropole Aix-Marseille Provence

Aménager autrement dans un contexte de sobriété foncière à l'échelle d'une commune rurale

Franck PÉRO, Maire de Bras, Référent fédéral de la Fédération nationale des SCoT

Observatoire régional des friches

Nicolas PELÉ, Responsable d'études foncier et territoires, CEREMA Méditerranée

Réaction

Brigitte VAUTRIN, Cheffe adjointe Service Connaissance, Aménagement Durable et Evaluation, DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur



LA COMMUNAUTÉ APPRENANTE SUR L'INTENSIFICATION URBAINE

Vincent FOUCHIER

Directeur Prospective et Conseil de développement
(Direction générale des services de la Métropole AMP)

Région Sud

26 novembre 2024

La Métropole AMP nourrit sa connaissance par l'animation d'une communauté apprenante sur l'intensification urbaine.



Mai 2024
Contrat R&D
(co-financé par
le Fonds Vert)



Avril 2024
Lancement cycle
de 4 conférences



2024
Programme : ville du ¼
heure, focus toits,
indicateurs, etc.



Nov. 2023
Lancement POPSU
« Intensifications
métropolitaines »



2023-2026
Convention avec l'Institut
des Villes et des Territoires
Méditerranéens



Mai 2023
Déclinaison territoriale
du Conseil National de
la Refondation



Avril 2023
Enquête citoyenne sur
les perceptions de la
densification urbaine
(portée par le Codev)



Juillet 2023
Avis du Codev
sur la densification



Trois définitions de base

Densité:

Quantité*
/
Surface

Densification:

+ de quantité
/
même surface

ou

même quantité
/
- de surface

Intensification:

Densification
par ajout de constructions

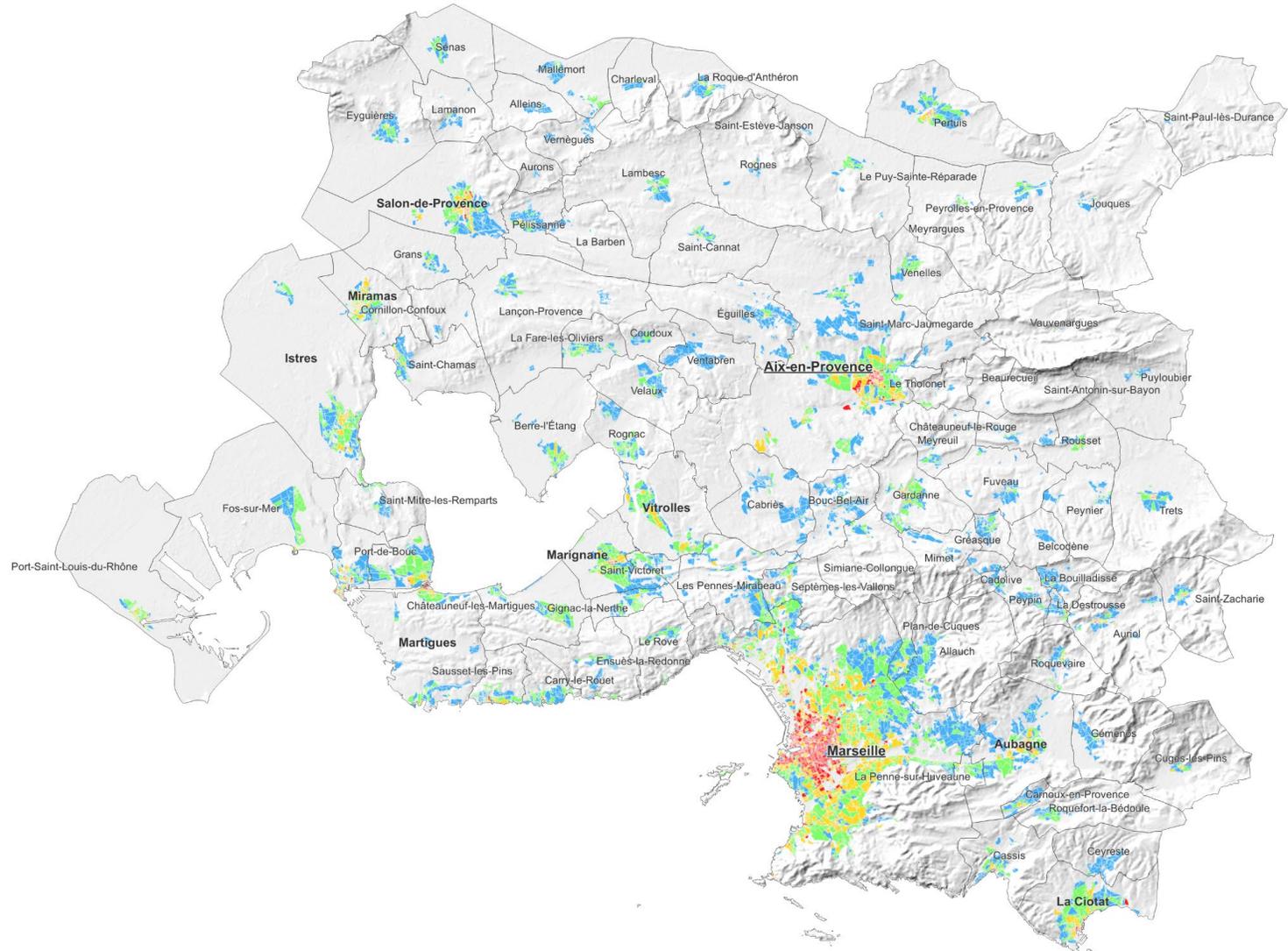
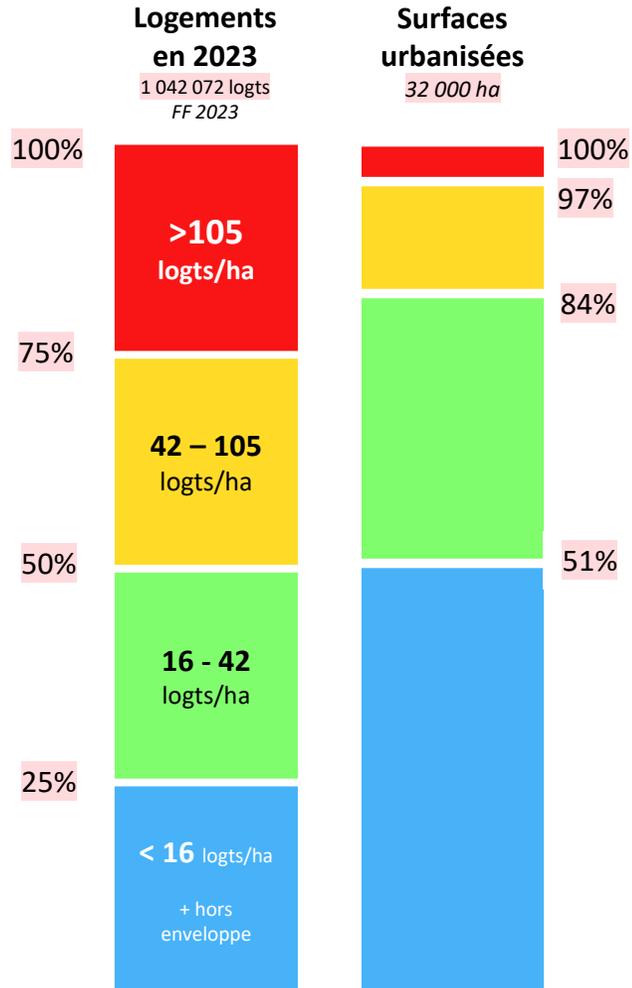
et / ou

par un meilleur usage
du bâti existant

* population, emplois,
m2 de construction...

Les densités les plus élevées dans la métropole AMP sont très concentrées

Nombre et superficies selon les quartiles de densités de logements / ha



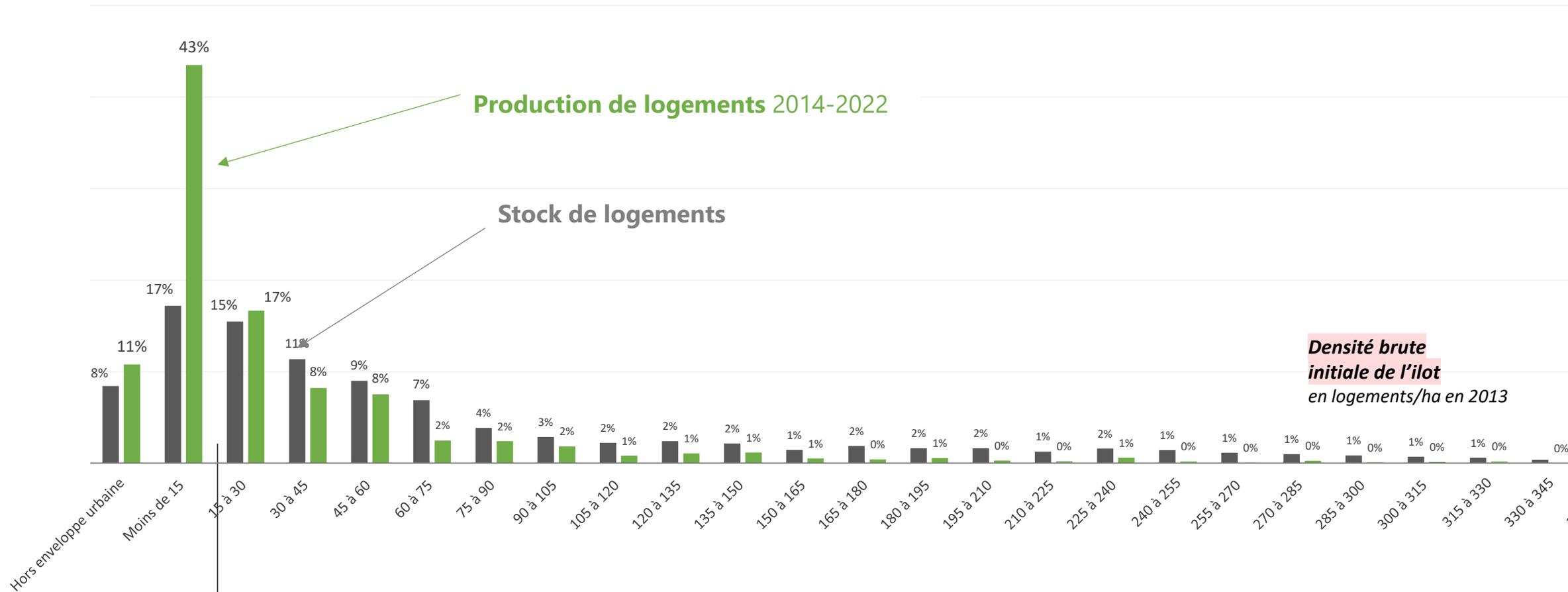
Source: Villes Vivantes / OFCE pour AMP

Source : Fichiers fonciers 2013 et 2023 retraités du CEREMA
La densité à l'échelle des îlots définis par les sections cadastrales découpées par les zones urbaines du PLUI



Les espaces de faible densité (<15logts/ha) représentent 25% du parc de logements... mais 54% des logements neufs (2014-2022)

Source: Villes Vivantes / OFCE pour AMP



5 780 logts/an = 54% prod 46% = 4 910 logts/an

< 15 logts/ha <

249 590 logts = 25% stock 75% = 792 490 logts

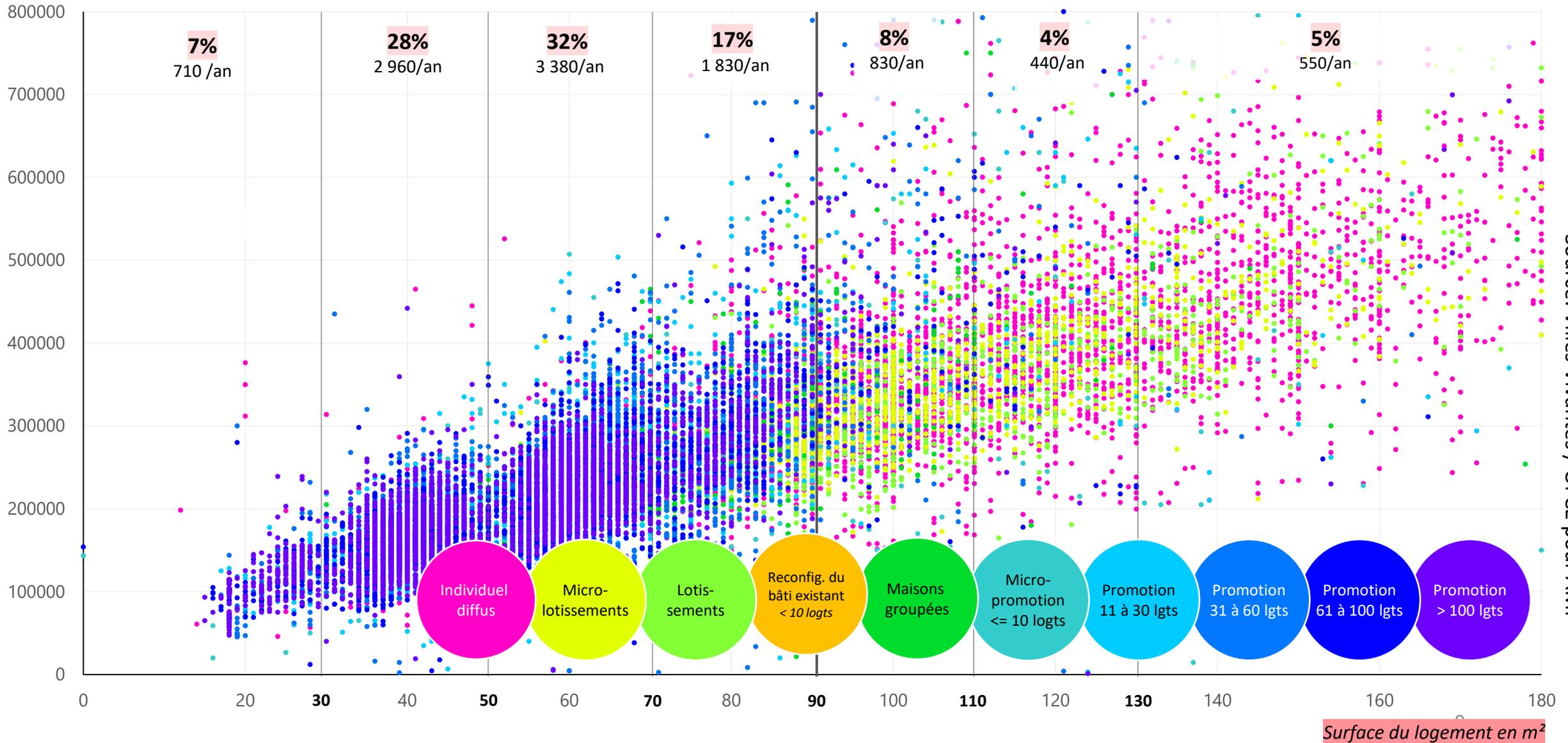
Source : Fichiers fonciers 2013 et 2023 retraités du CEREMA
La densité est analysée à l'échelle des sections cadastrales de 2023 redécoupées par les zones urbaines des documents d'urbanisme

Prix et surface des logements produits entre 2014 et 2022

Prix du logement en €

Production de logements sur la période 2014 - 2022

Source : Traitement des Fichiers fonciers retraités et DV3F du CEREMA 2023 ; DGFiP DGalN, BD TOPO 2023

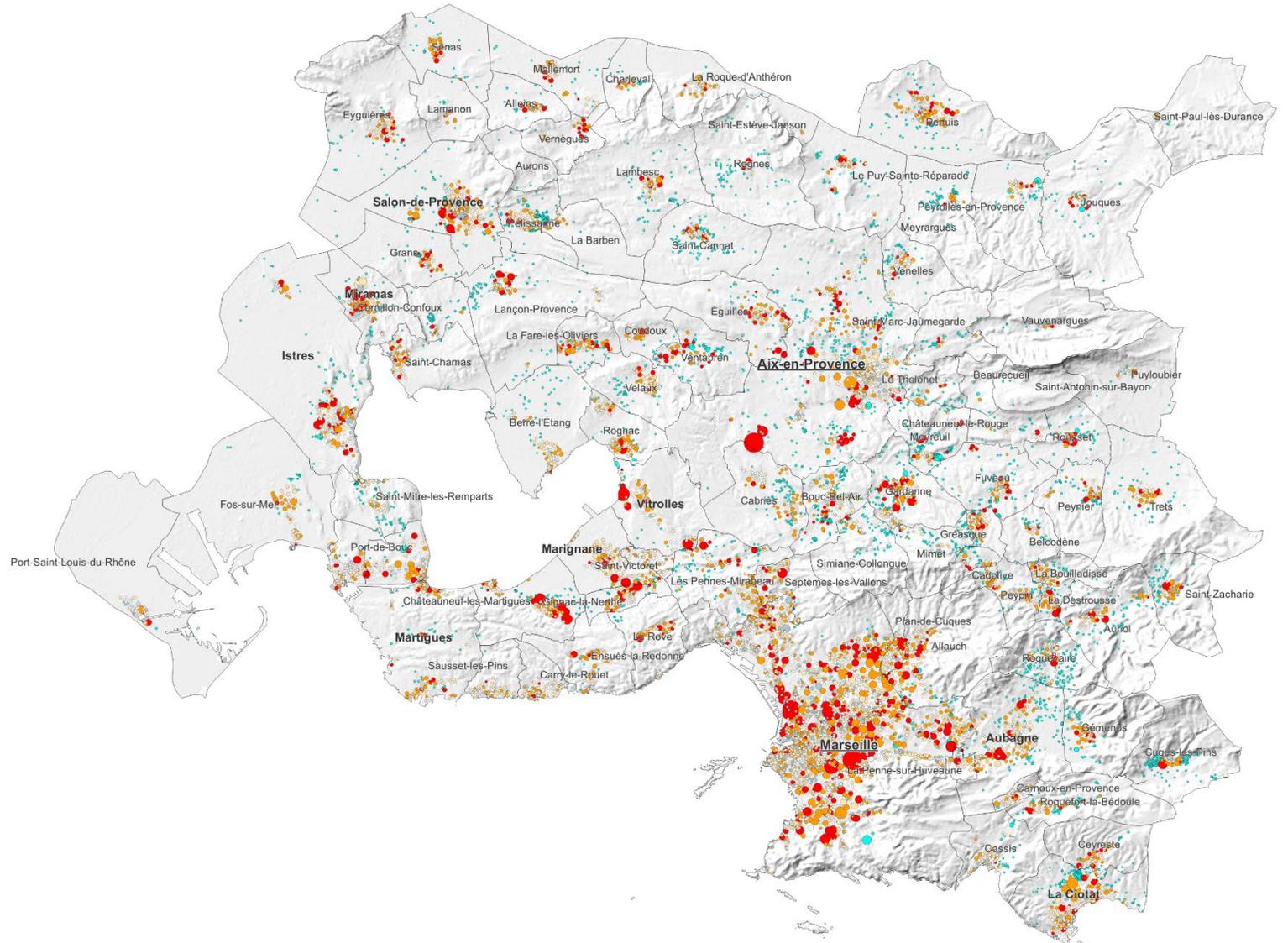
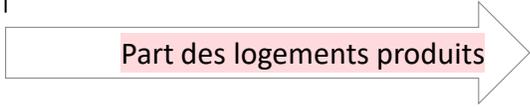
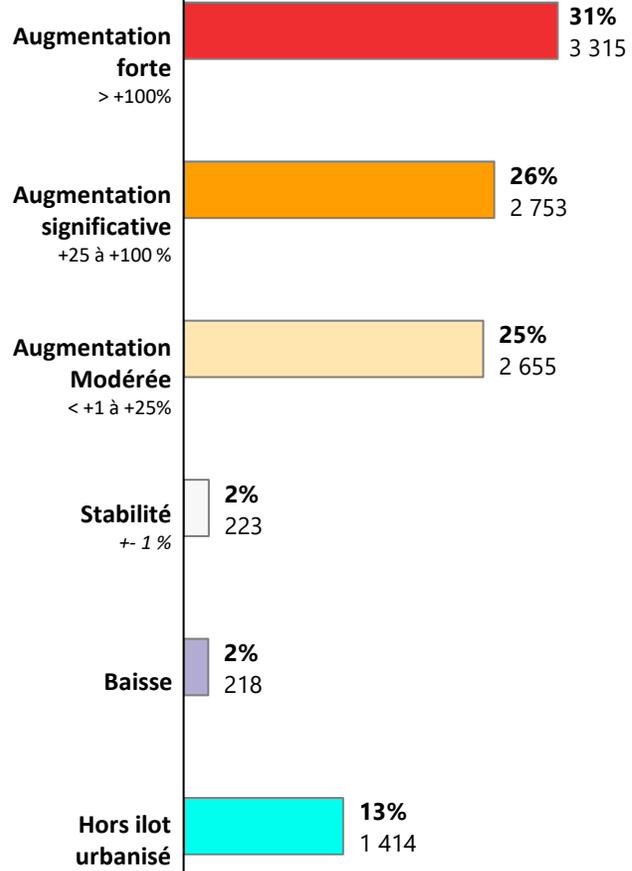


Surface du logement en m²

Quel est l'impact de la production de logements sur l'évolution de la densité des îlots ?

10 690 logts/an sur la période 2014-2022

Evolution de la densité de l'îlot

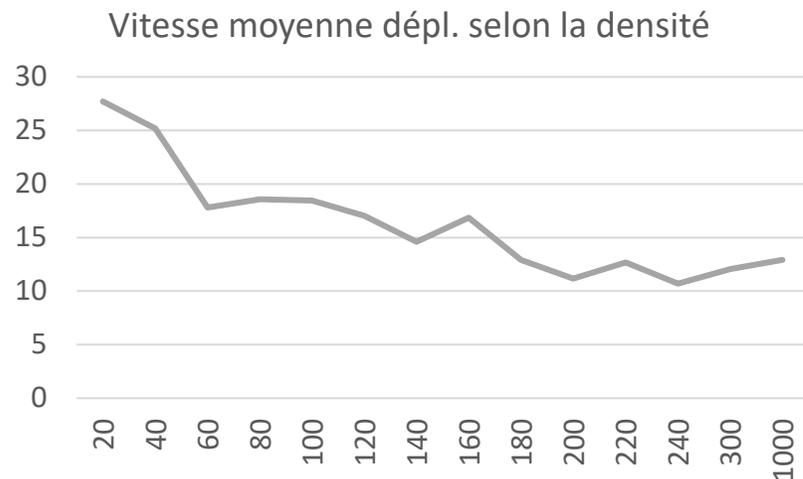
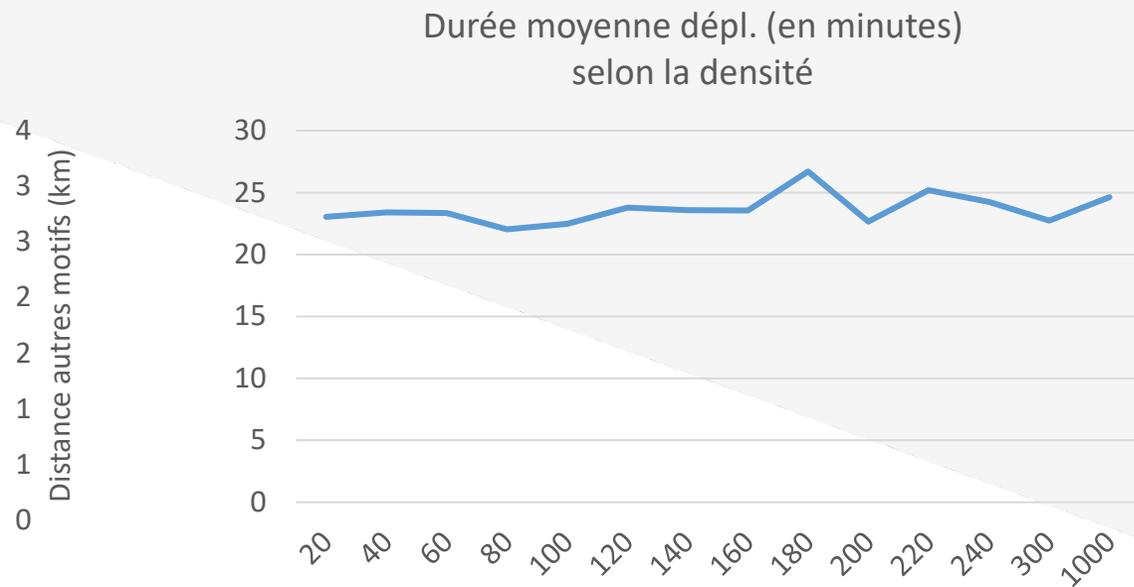
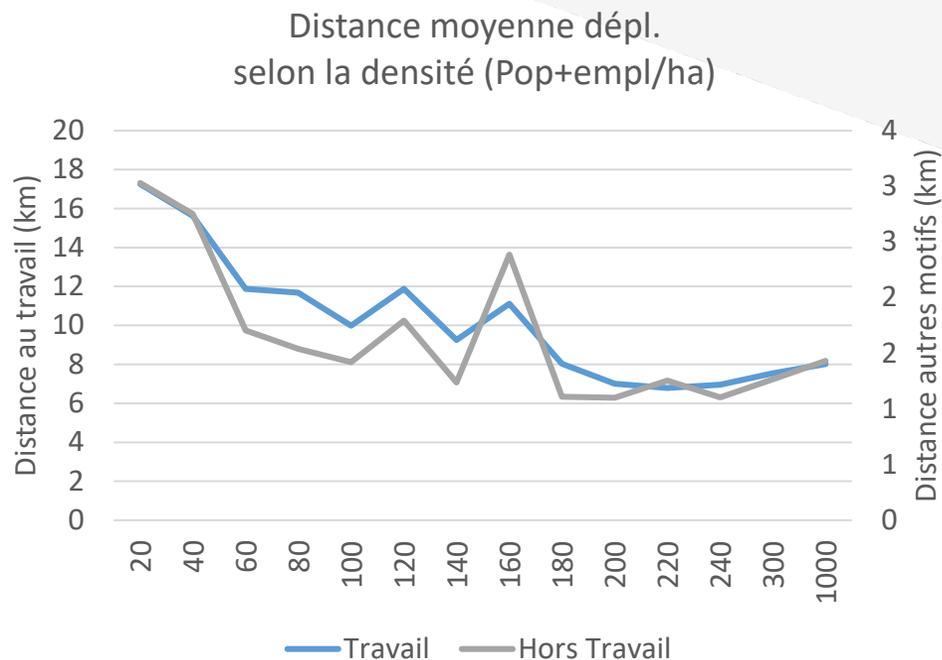


○ +1 logt ○ +100 logts ○ +1 000 logts

Source : Fichiers fonciers 2013 et 2023 retraités du CEREMA

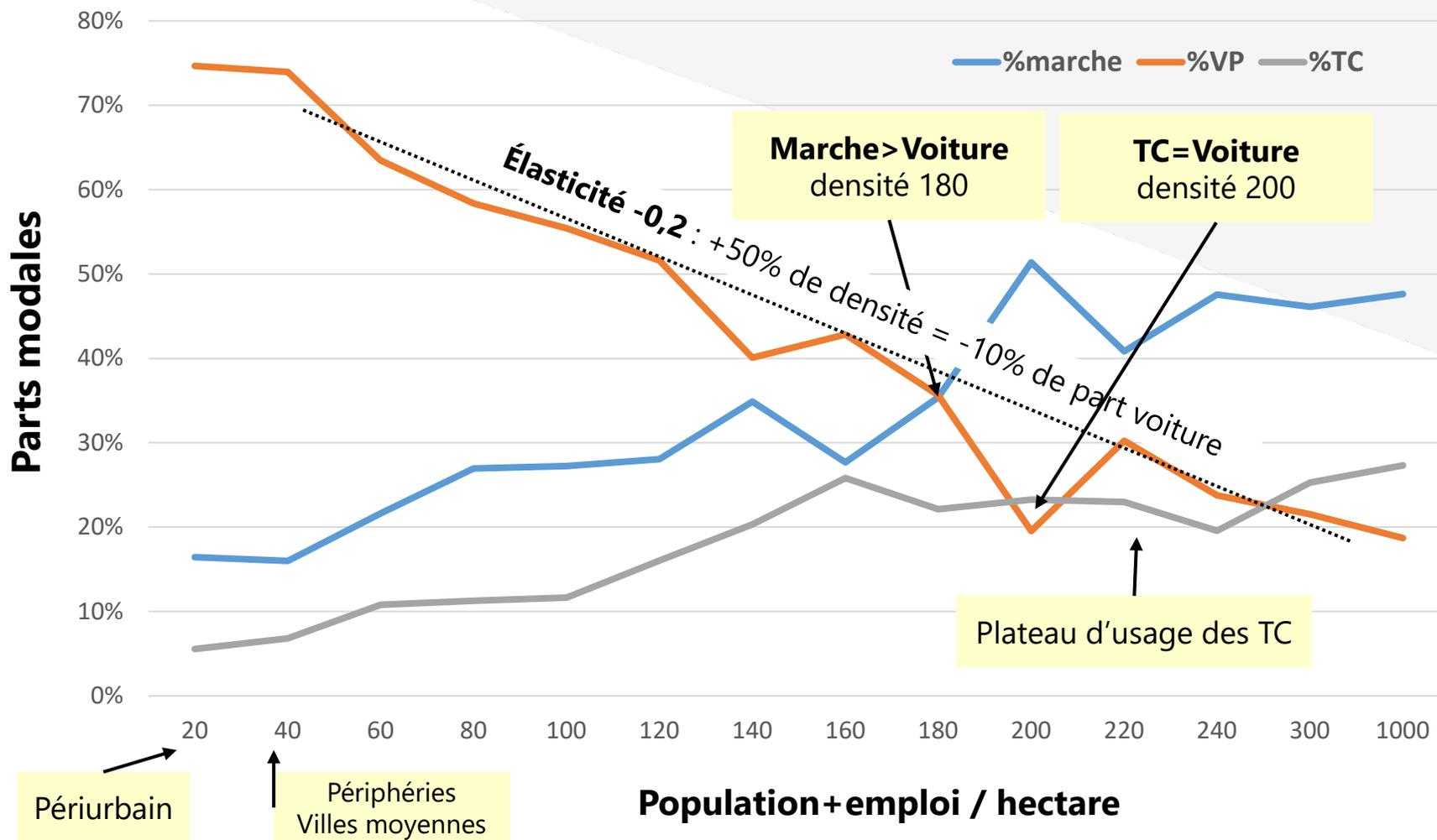
Source: Villes Vivantes / OFCE pour AMP

Faibles densités = 3 fois plus de km parcourus / personne ...mais pas plus de temps passé

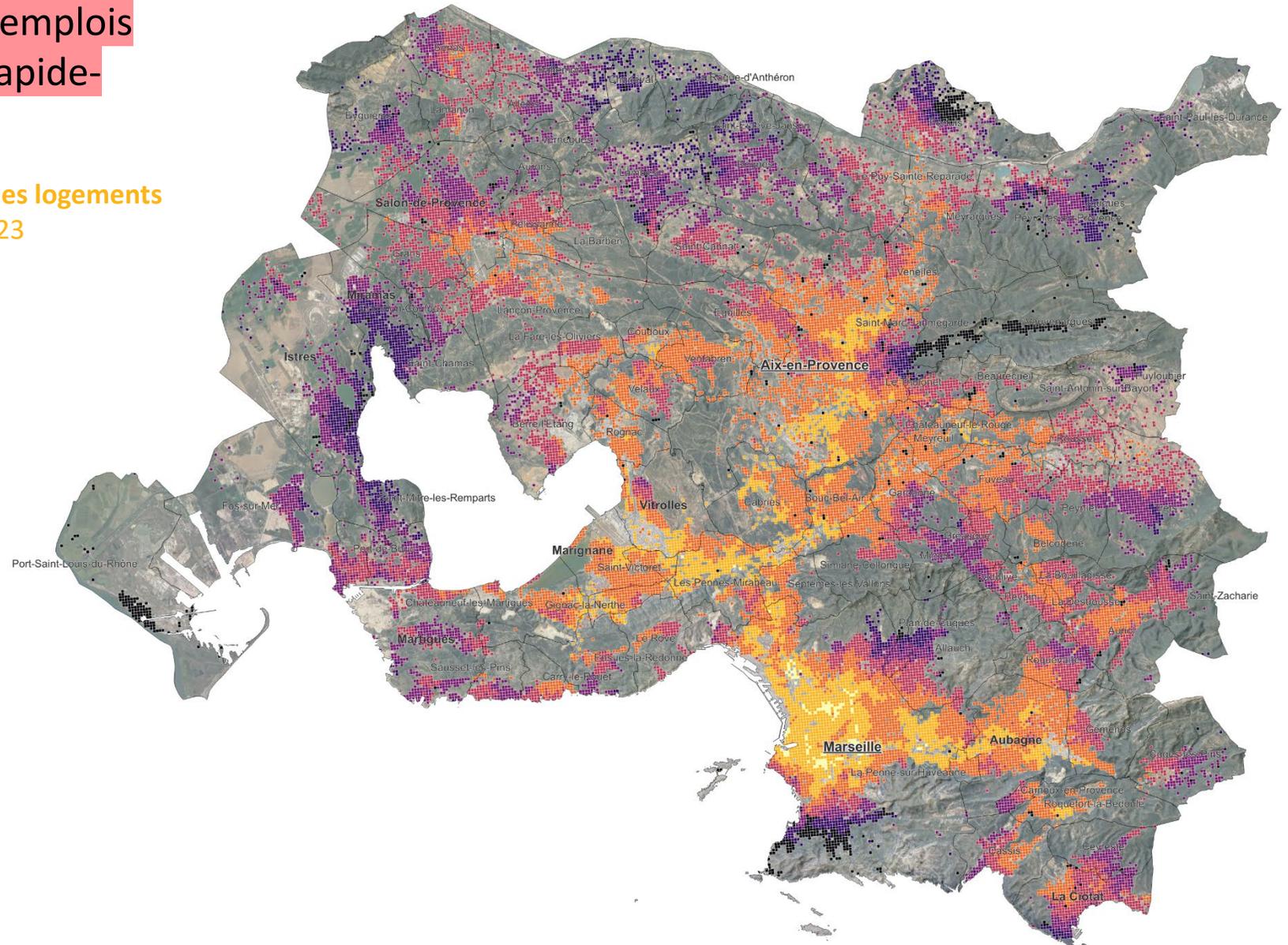


AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Fortes densités = plus de marche, plus de transports collectifs et moins de voitures



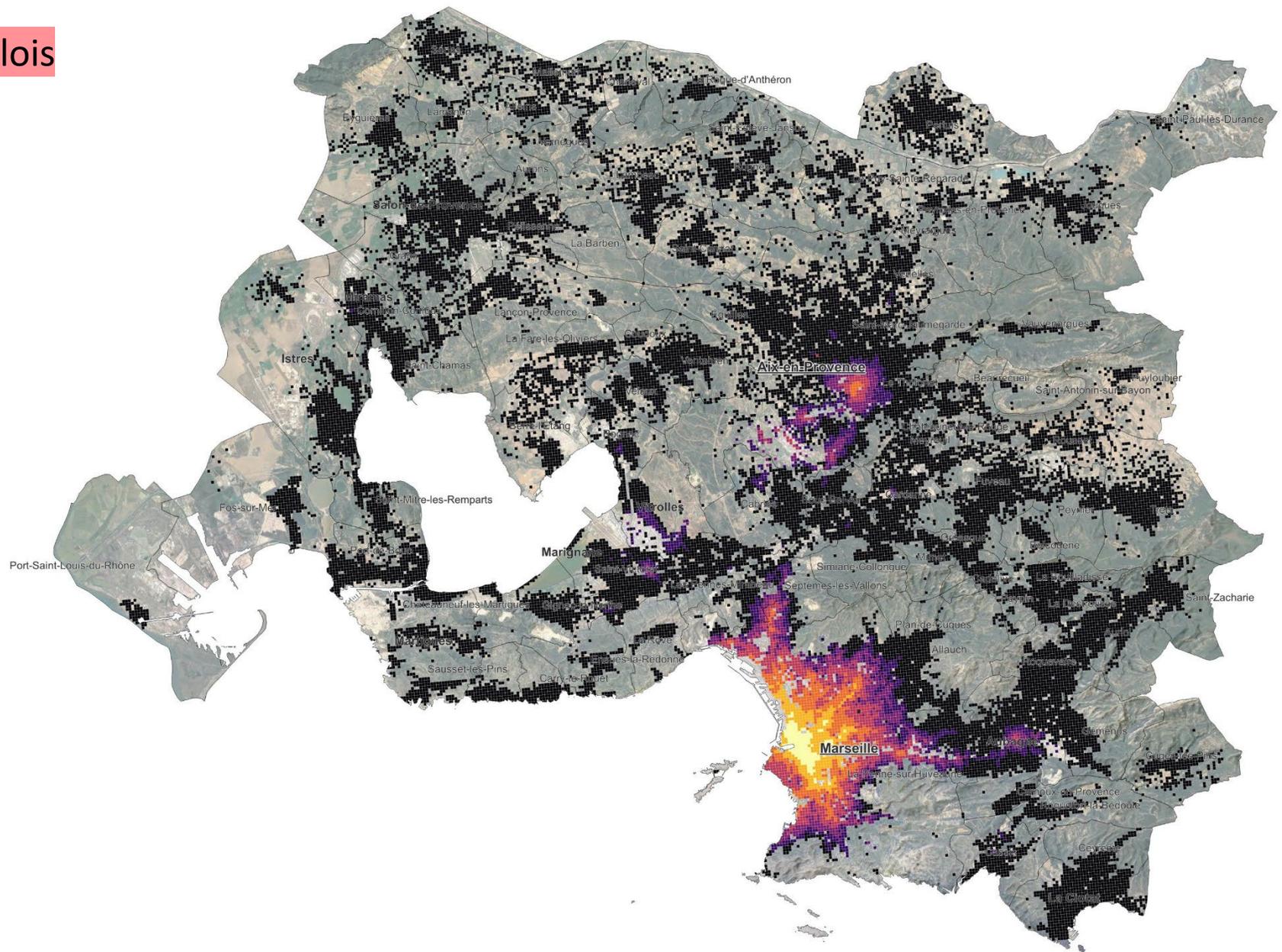
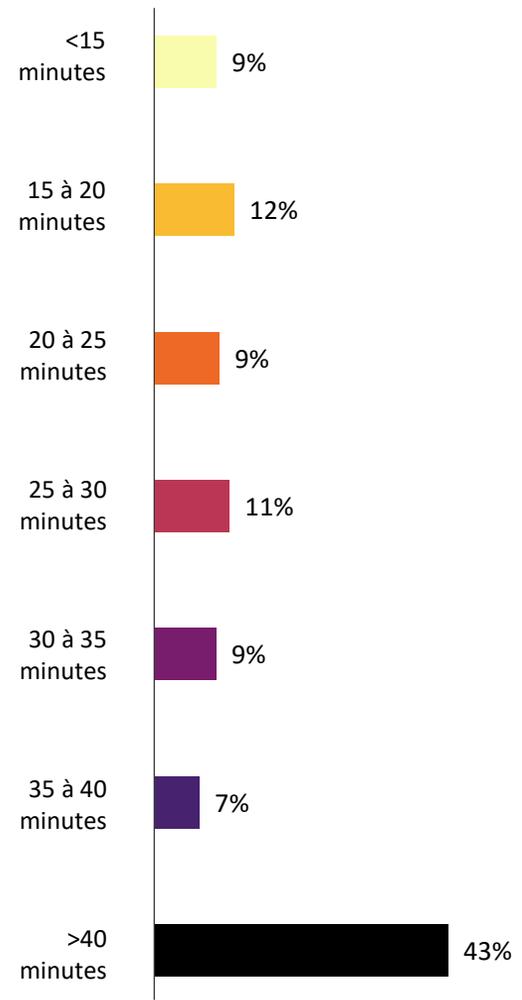
Localisation des logements selon leur temps d'accès à 50.000 emplois -mode de transport le plus rapide- Aix-Marseille-Provence



Source : Traitement des Fichiers fonciers retraités et DV3F du CEREMA 2023 ; DGFIP DGALN MOBPRO, EMP 2019, C200, OSM, GTFS, MEAPS

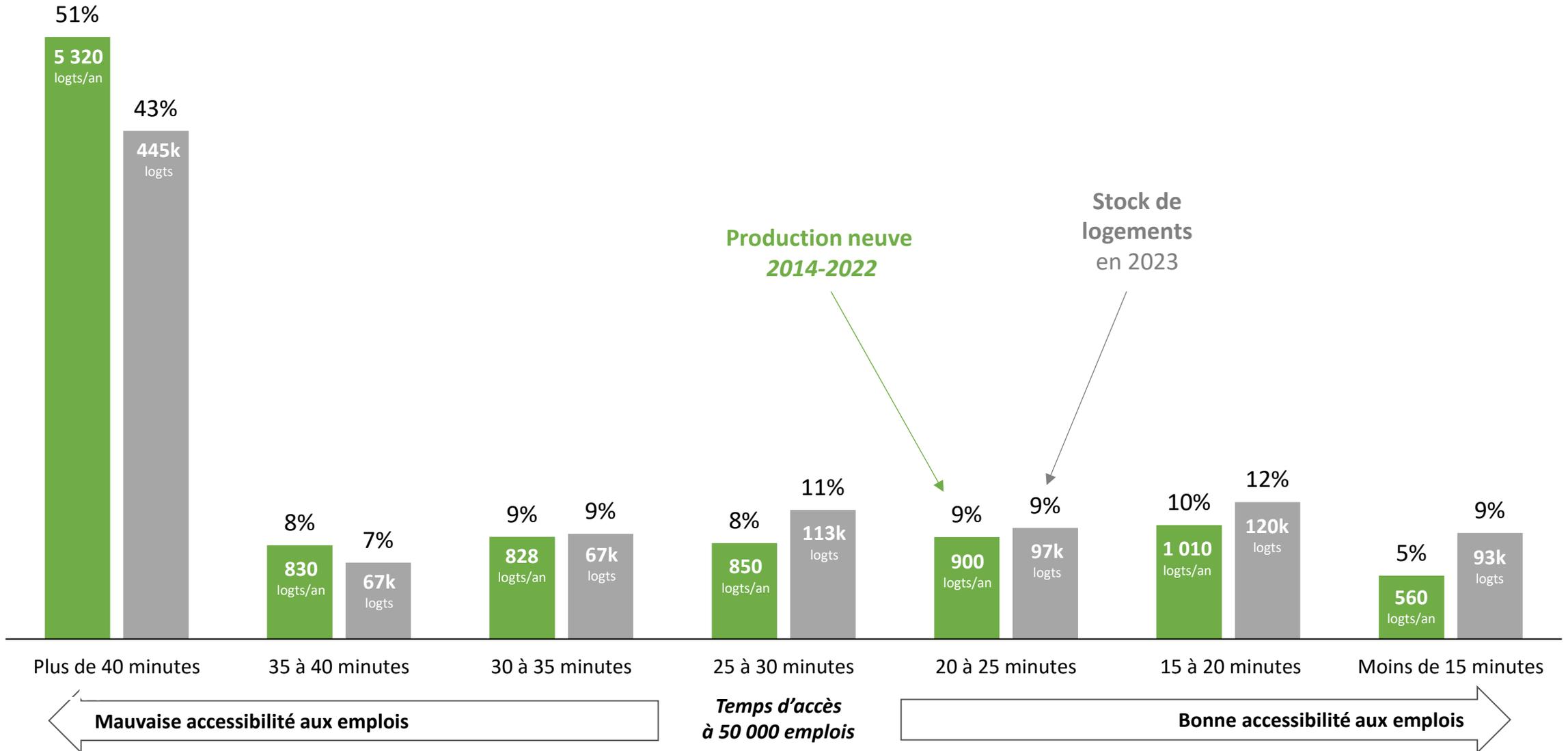


Part des logements selon leur temps d'accès à 50.000 emplois - en transports en commun - Aix-Marseille-Provence



Distribution des logements neufs et du parc existant sur Aix-Marseille-Provence selon le temps d'accès à 50 000 emplois en transports en commun

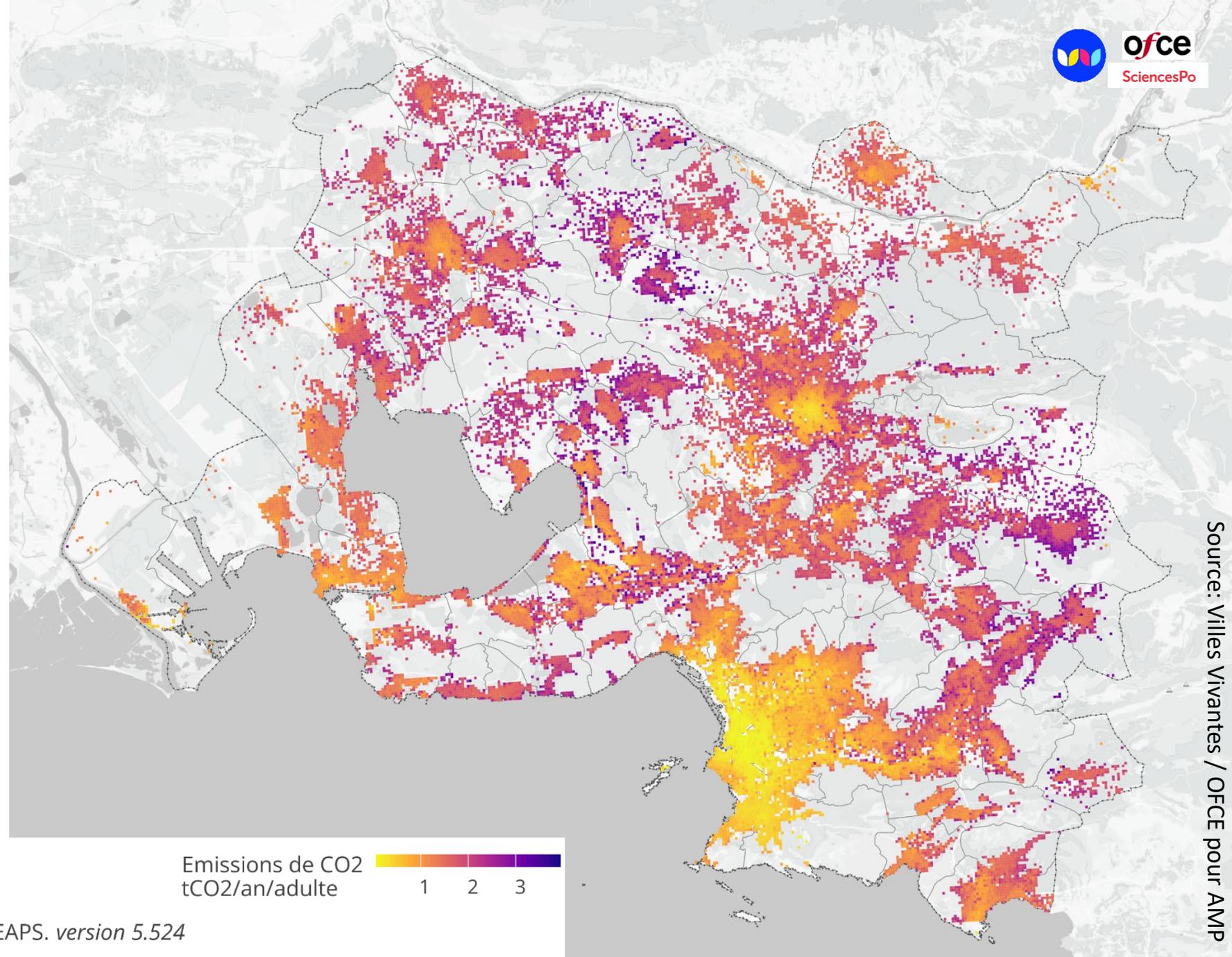
Aix-Marseille-Provence



**émissions de
Co2/an/adulte**

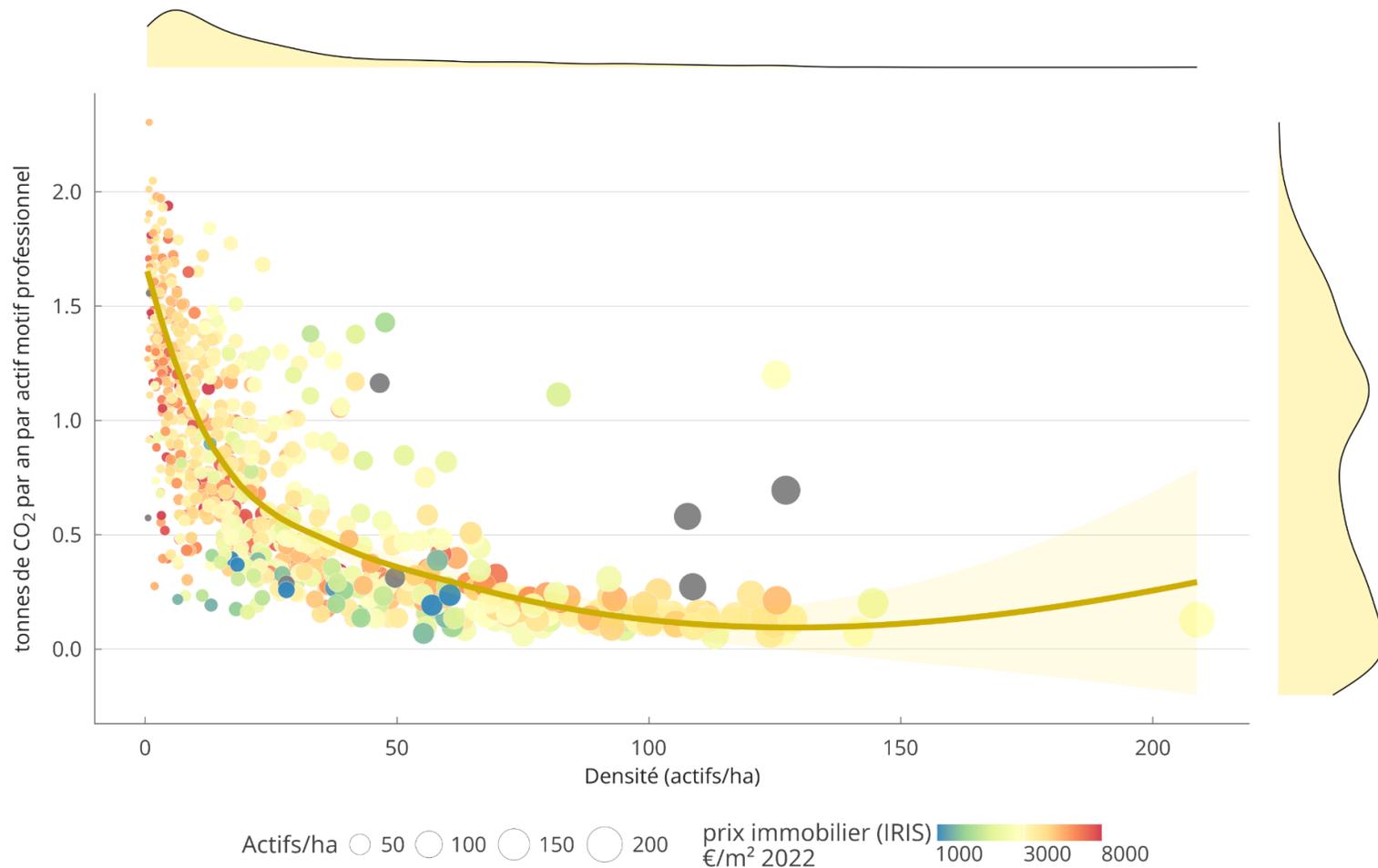
liées aux mobilités
professionnelles selon le
lieu de résidence

Aix-Marseille-Provence



✘ Fortes densités = moins d'émissions de CO2 par habitant

Sur Aix-Marseille-Provence, l'empreinte carbone de la mobilité par habitant est environ **4 fois plus faible** dans les secteurs denses par rapport aux secteurs moins denses.

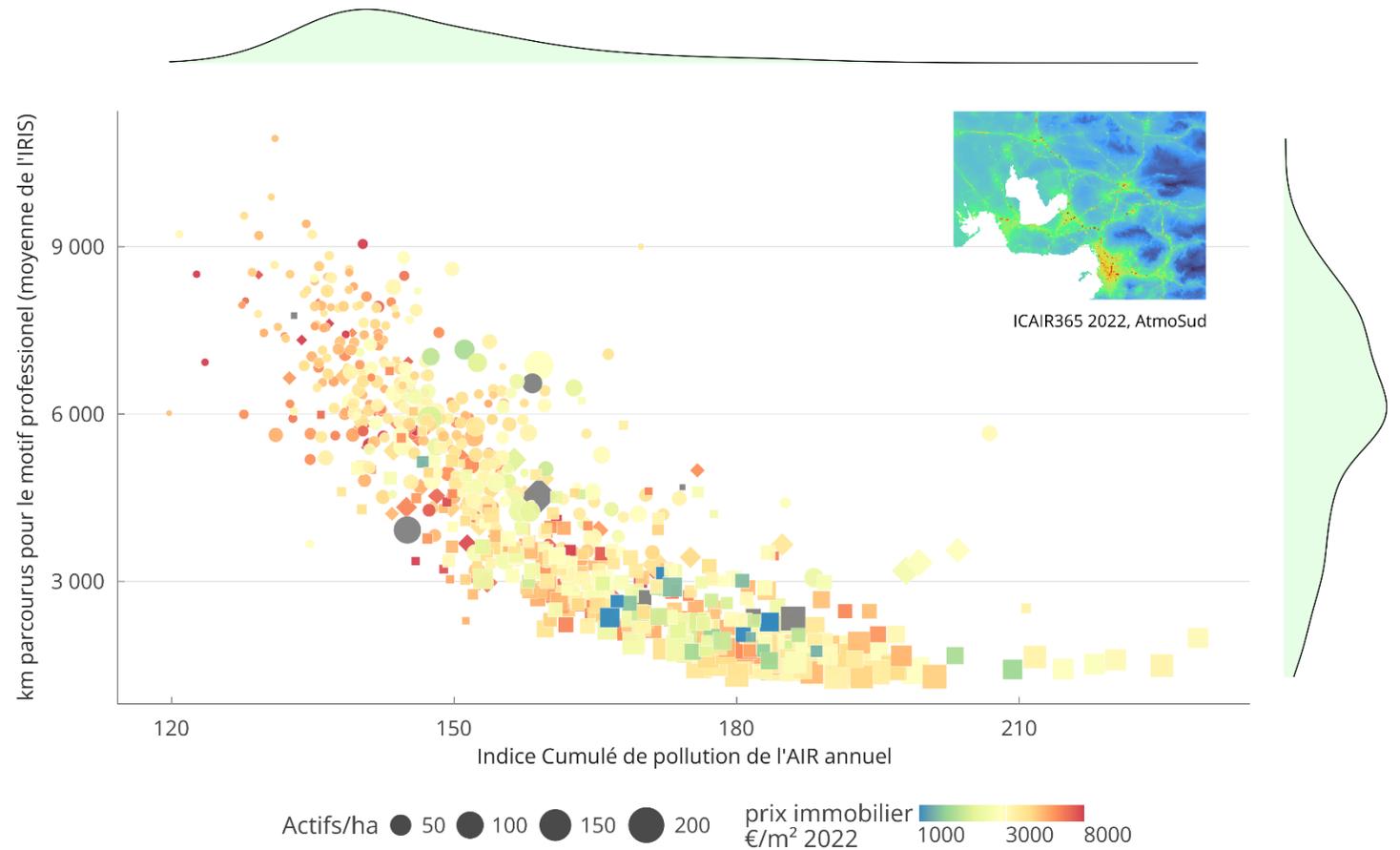


Source : MOBPRO, EMP 2019, C200, OSM, GTFS, DV3F CEREMA, MEAPS. version 5.524
Note : Chacun des points représente un IRIS. Les carrés sont pour la commune de Marseille, les losanges pour la commune d'Aix-en-Provence, les ronds pour les autres communes.

Les quartiers qui subissent le plus la pollution sont ceux dont les habitants polluent le moins (par personne)

EMISSIONS ANNUELLES MOYENNES DE CO2
PAR ACTIF SELON L'INDICE CUMULÉ DE
POLLUTION DE L'AIR
À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS (IRIS)
Métropole Aix-Marseille-Provence

Les secteurs de forte densité
sont plus pollués...
...mais leurs habitants polluent
moins par leurs déplacements
(CO2 par personne, mobilité
domicile-travail).

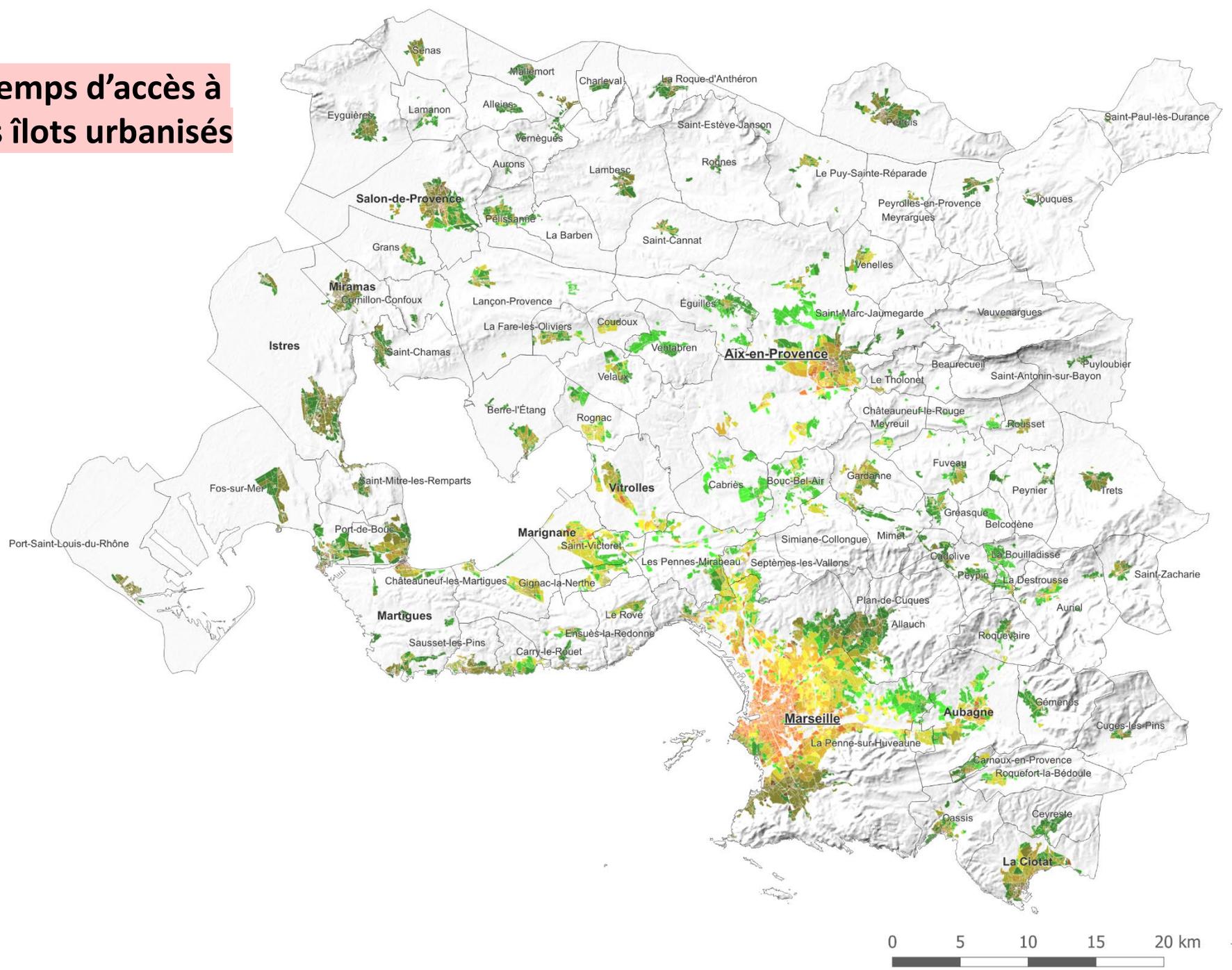


Source : MOBPRO, EMP 2019, C200, OSM, GTFS, DV3F CEREMA, MEAPS. version 5.524
Note : Chacun des points représente un IRIS. Les carrés sont pour la commune de Marseille, les losanges pour la commune d'Aix-en-Provence, les ronds pour les autres communes.

Niveaux de densité et de temps d'accès à 50k emplois à l'échelle des îlots urbanisés

Aix-Marseille-Provence

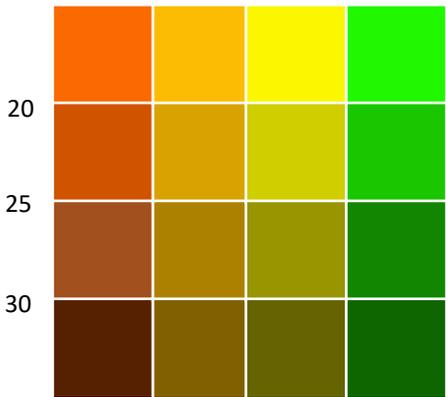
Secteurs les plus denses et les plus accessibles = 20% du parc de logements mais seulement 6% des logements neufs sur 10 ans



Densité (logts/ha)

← 100 40 13 0

Temps d'accès (minutes)





Densité = proximité

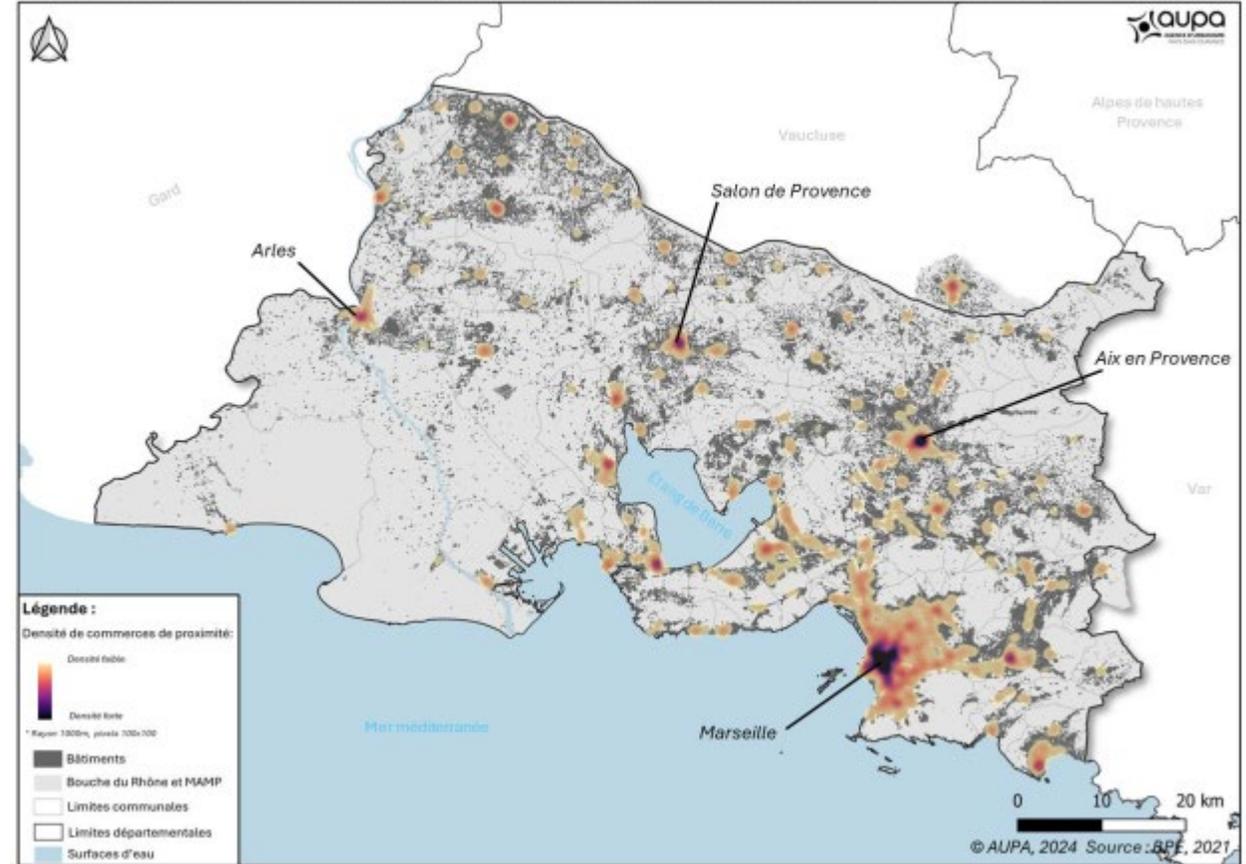
Penser « **la ville du quart d'heure** »

Organiser l'espace résidentiel pour limiter le besoin de déplacements longs:
densité, mixité d'usages, mobilités douces, espaces publics, équipements, commerces et services



La ville du quart d'heure
© Aupa

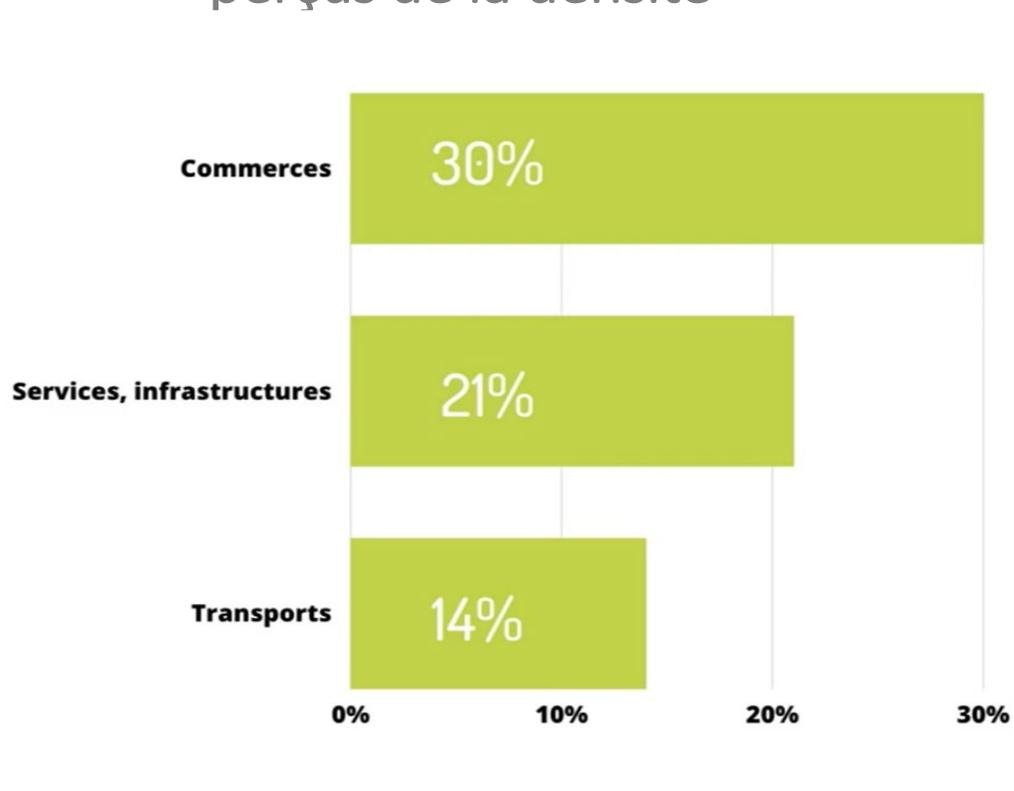
Carte de chaleurs des commerces de proximités dans les Bouches du Rhône et MAMP



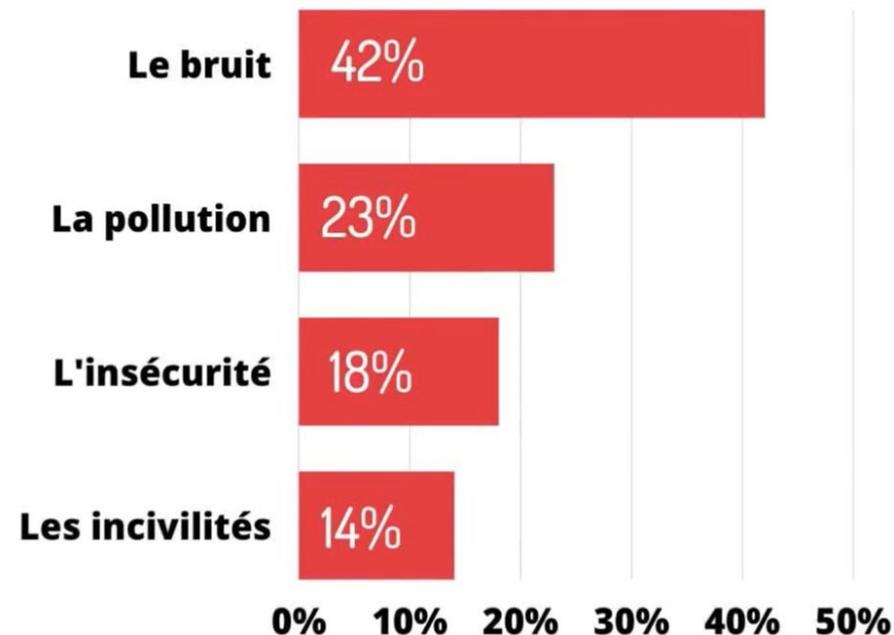
L'avis des citoyens sur la densification

(résultats d'une enquête « Mon avis citoyen »)

Principaux avantages perçus de la densité



Principaux inconvénients perçus de la densité



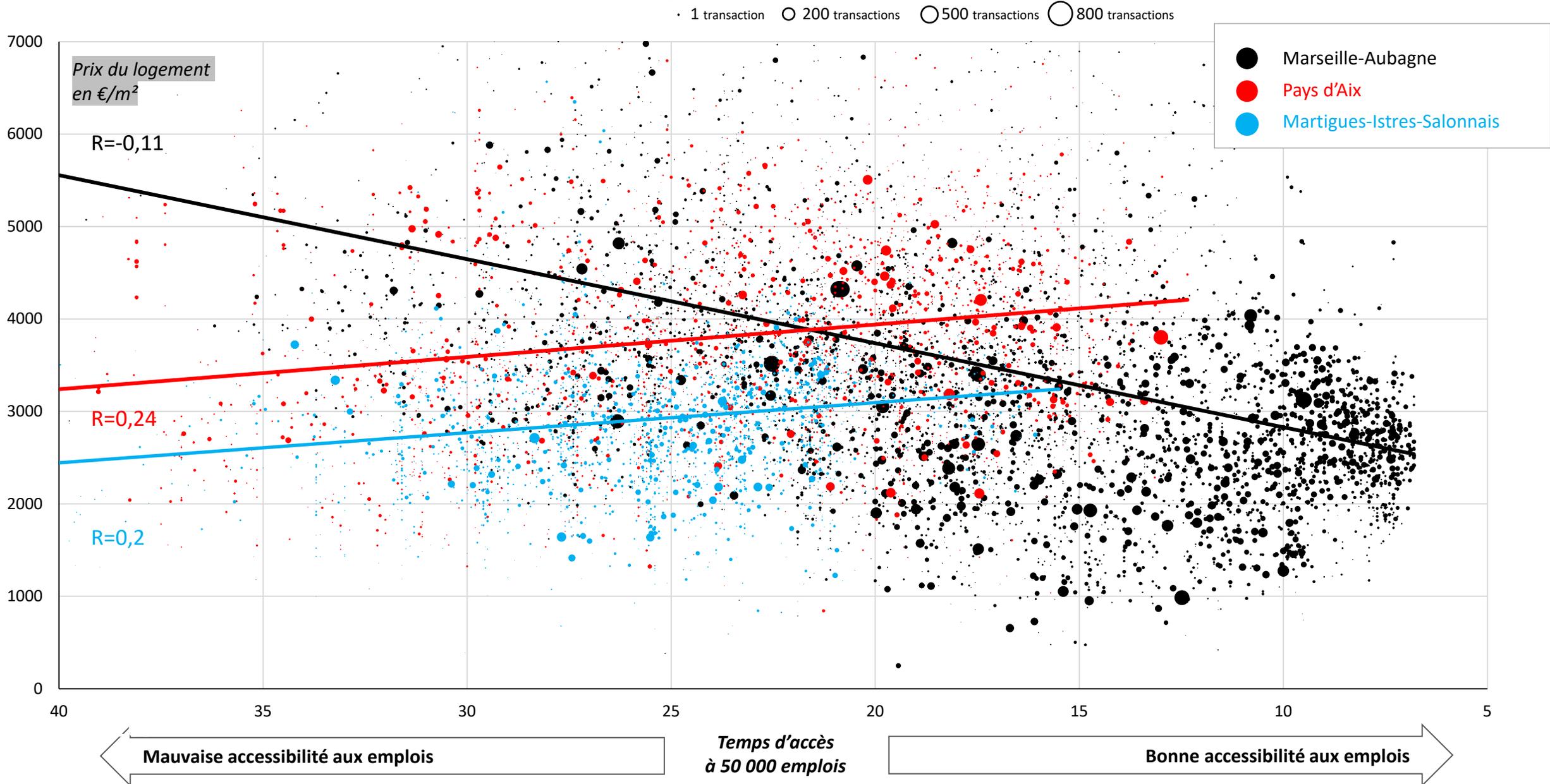
Lien web vers les résultats du sondage (6400 réponses), rapport et motion design : <https://conseil-developpement.ampmetropole.fr/decouvrez-les-resultats-de-lenquete-citoyenne-sur-la-densification-urbaine/>

Prix moyen des logements vendus dans l'ancien (2014-2022) par îlot selon leur temps d'accès à 50 000 emplois

Source : Fichiers fonciers et DV3F 2023 retraités du CEREMA

Période 2011-2022

MOBPRO, EMP 2019, C200, OSM, GTFS, MEAPS





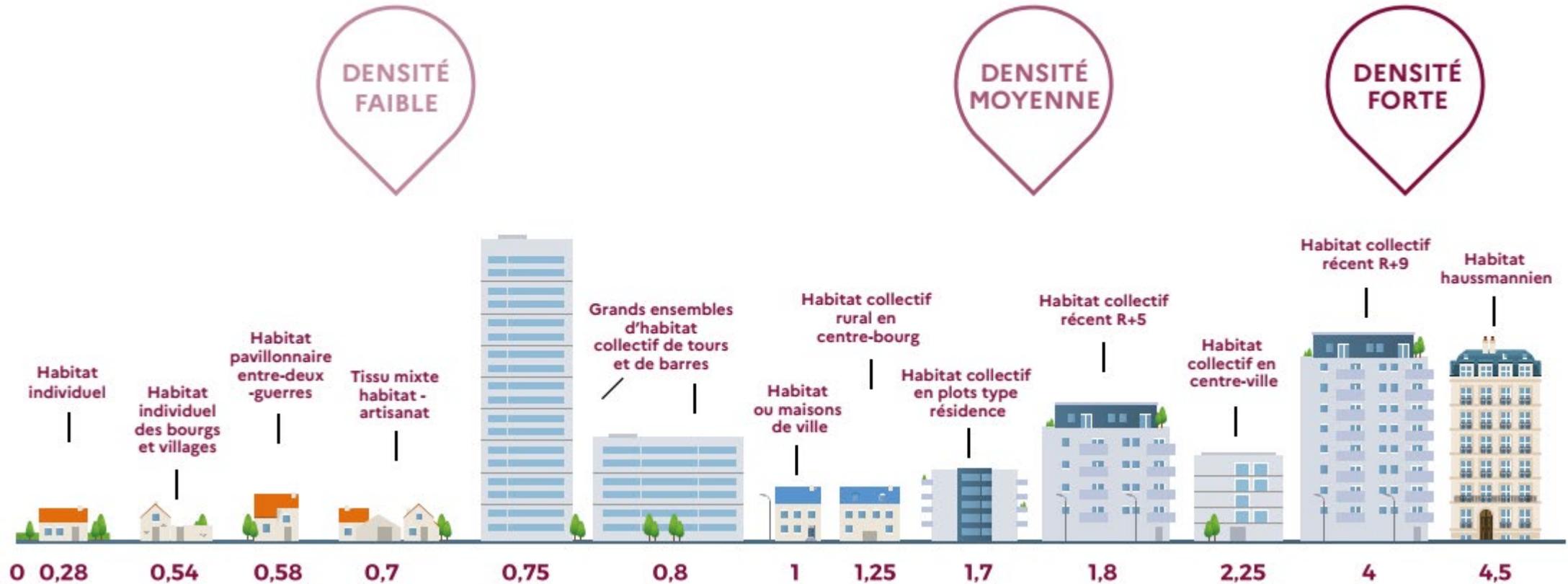
Intensifier l'usage du bâti existant

- **Les logements vacants (équivalents à deux années de construction neuve sur Aix-Marseille-Provence)**
- **23% de logements sous-occupés en France**
- **Un bâtiment de bureau « standard » ouvert 5 jours par semaine de 8 h à 20 h n'est occupé que 33% du temps dans l'année. Un bâtiment d'enseignement secondaire n'est occupé que 20 % du temps...**
- **-271 kg.eq.CO2 / jour de télétravail / personne (ademe) mais impacts territoriaux incertains**



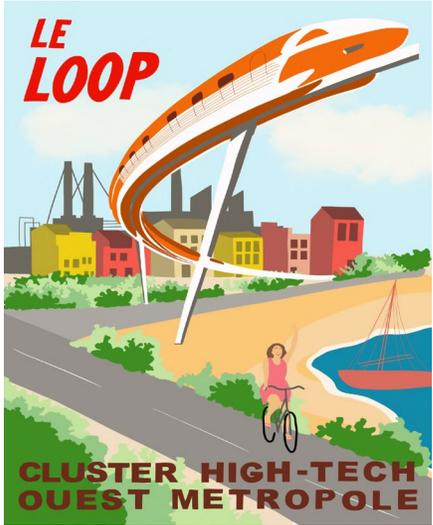


Densité n'est pas synonyme de hauteur



Source: IAU-Idf

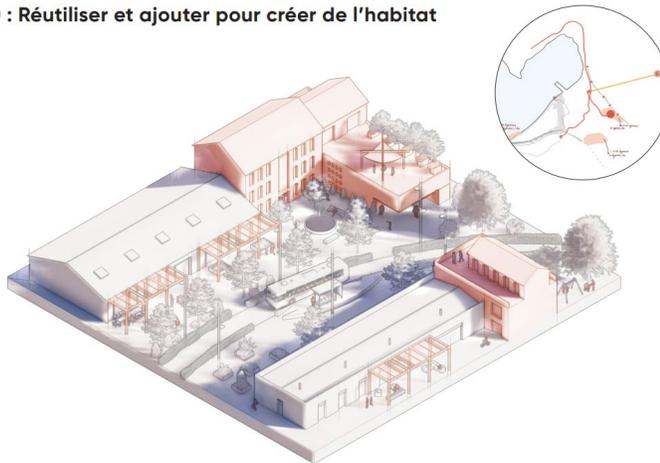
Les idées des étudiants architectes (workshops ENSA-m / AMP)



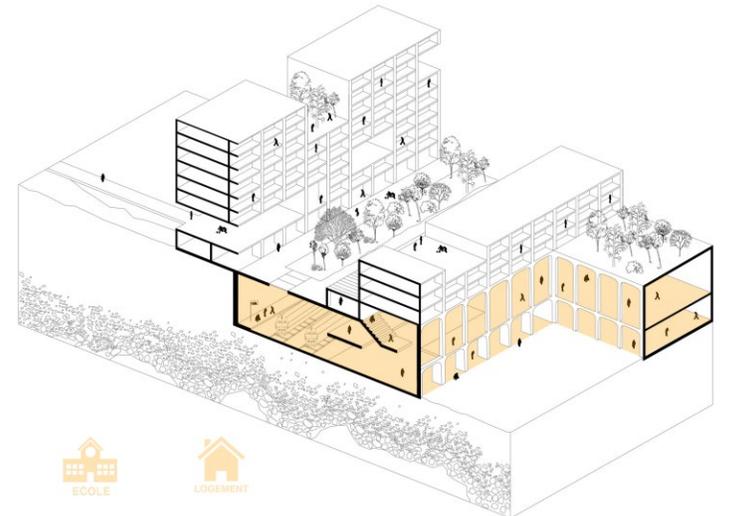
L'autoroute, Intensifier l'intense



2040 : Réutiliser et ajouter pour créer de l'habitat



Trouver une cohérence entre les infrastructures de transports





Manhattan à Vitrolles ?

Superposition à la même échelle



Source: crashtest de Thomas Barbriere

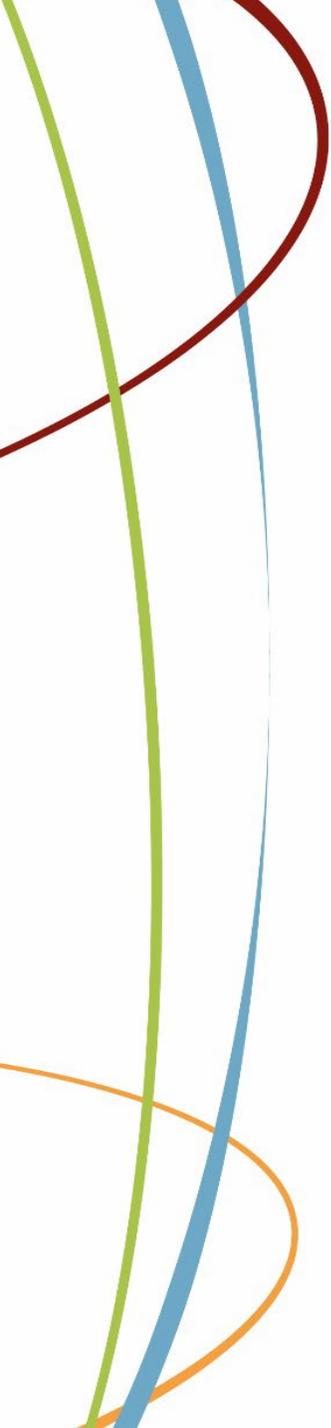
Merci de votre attention

vincent.fouchier@ampmetropole.fr

à suivre sur :
Linked in

Aménager autrement dans un contexte de sobriété foncière à l'échelle d'une commune rurale

Connaissance du territoire – 26 novembre 2024



Sommaire

Appréhender un aménagement nouveau sur une surface réduite : 2 hectares

- Localisation de l'aménagement
- La définition du besoin / bilan de l'existant
- Bras, Lauréate dispositif village d'avenir
- Objectifs de l'aménagement
- Contraintes et enjeux d'aménagement
- Proposition d'aménagement

Localisation de l'aménagement

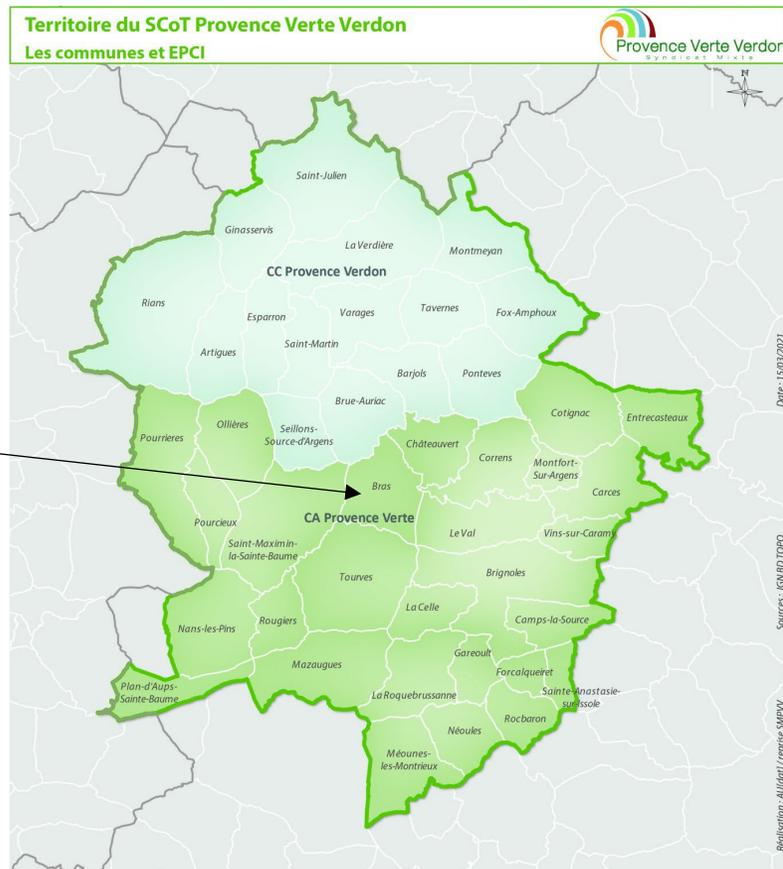
Département :

Var

SCoT : PVV

EPCI : CAPV

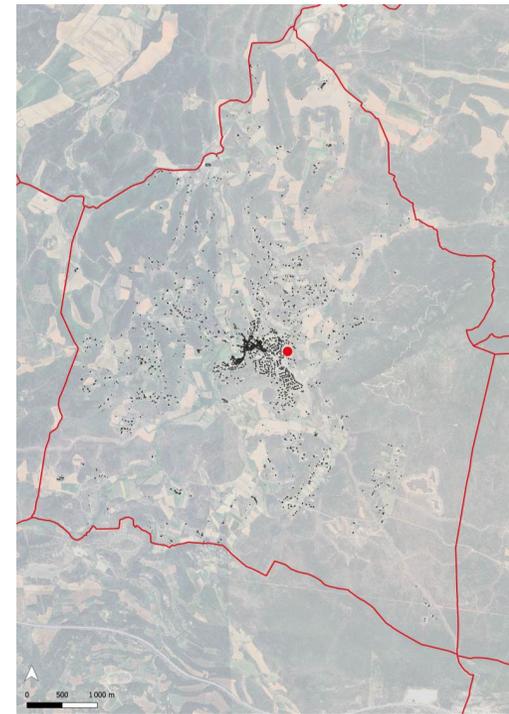
2600 habitants



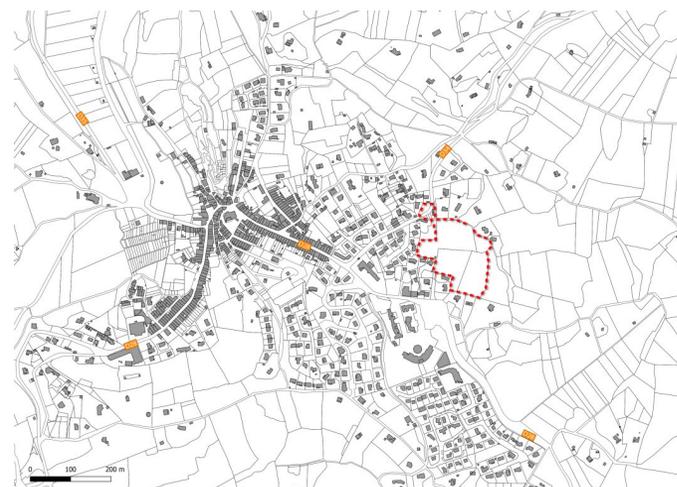
- Limite départementale
- Limite communale
- Limite communauté d'agglomération Provence Verte
- Limite communauté de communes Provence Verdon
- Périmètre du SCoT Provence Verte Verdon

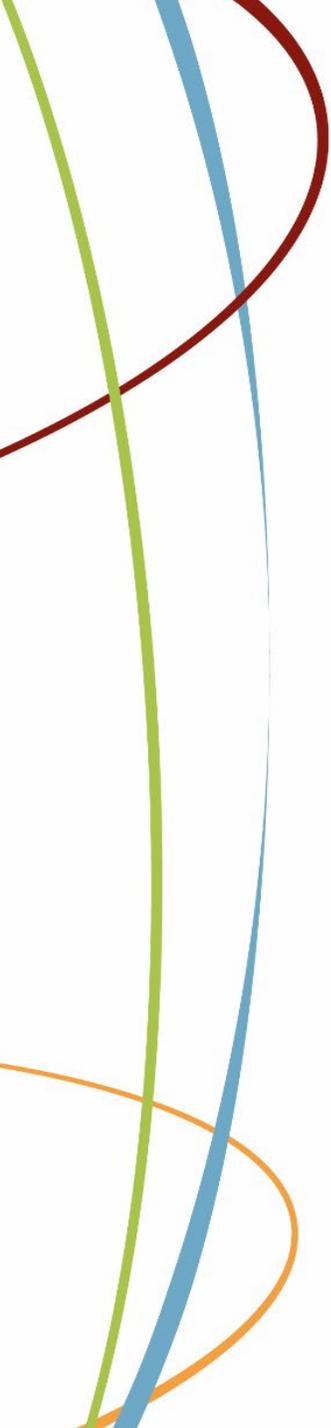
0 9 km

Vue d'ensemble de la commune



localisation du quartier





La définition du besoin / bilan de l'existant

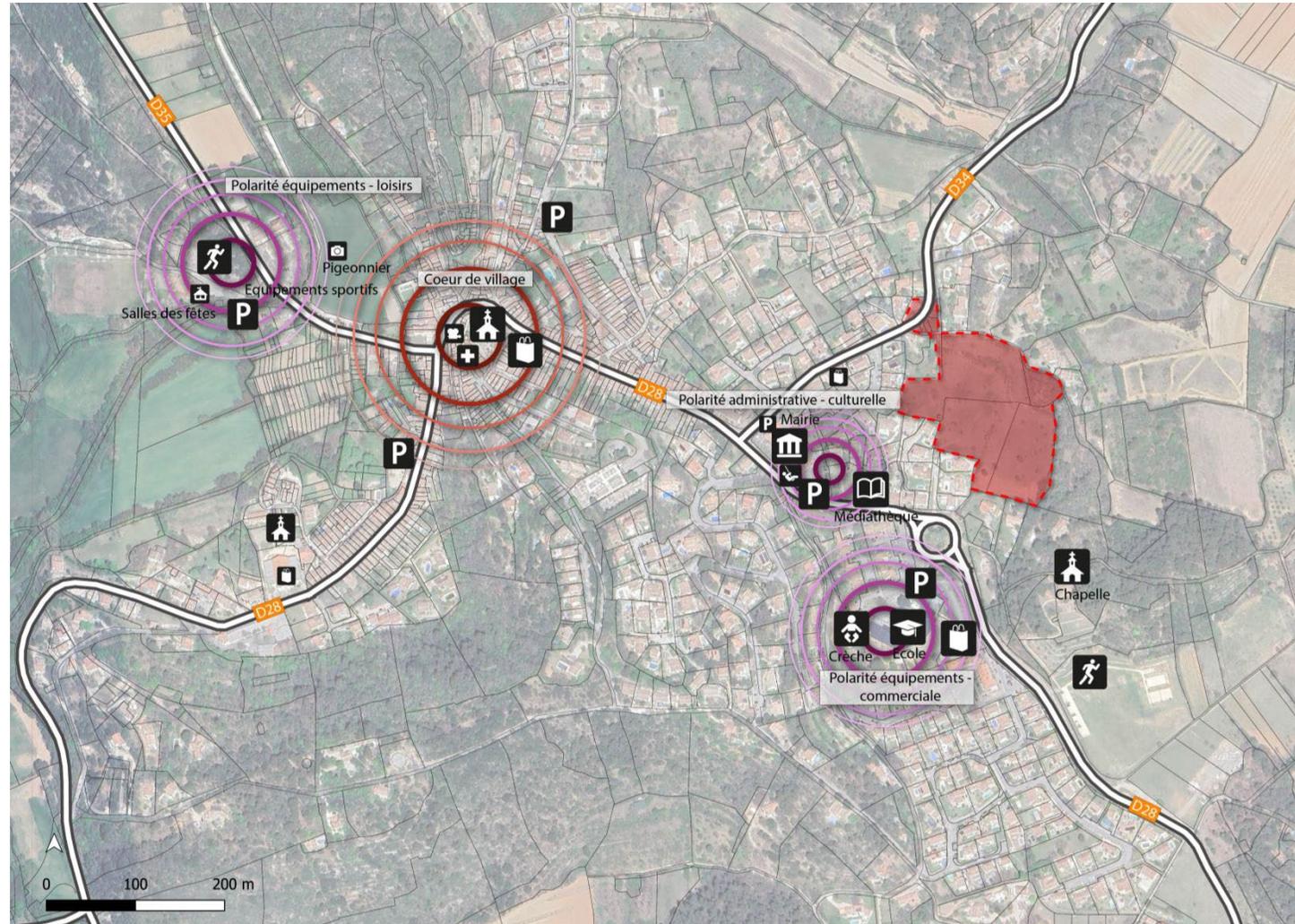
Comme beaucoup de communes rurales, Bras a connu une forte évolution démographique au début des années 2000, accueillant ainsi une population jeune et dynamique. Cette évolution a été principalement absorbée par la création de lotissements et d'habitats diffus créant ainsi un mitage urbain.

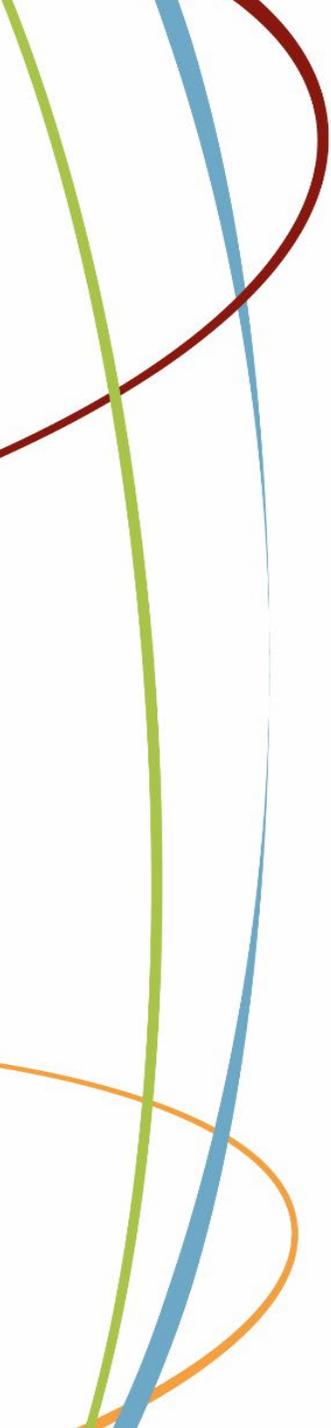
Aujourd'hui, le constat est le suivant :

- Habitat et population :
 - Prix du foncier en nette évolution
 - Pas de logement adapté aux jeunes et/ou au 1^{er} achat
 - Vieillesse de la population
 - Forte baisse des effectifs scolaires (286 à 231 élèves en 10 ans)
- Des nouvelles attentes :
 - Plus de services
 - Plus de commerces de proximité
 - Améliorer l'offre médicale
 - Répondre aux besoins de la population vieillissante

Bras, Lauréate dispositif village d'avenir

Face à ce constat, la commune a candidaté et a été retenue au dispositif « village d'avenir » afin d'aménager un quartier de 2ha situé en zone Au.





Objectifs de l'aménagement

L'aménagement du quartier doit répondre aux objectifs suivants :

- Conforter la centralité du cœur de village,
- Un développement en cœur du tissu urbanisé, rationnel en termes de développement de l'espace urbanisé et de sobriété foncière
- Offrir une offre résidentielle complémentaire, apte à permettre le parcours résidentiel à Bras
- Compléter l'offre commerciale et de services
- Proposer des logements accessibles aux personnes âgées par la création d'une résidence sénior
- Préserver la qualité paysagère et l'identité du village

Contraintes et enjeux d'aménagement



□ Périmètre du site

Paysage, topographie et patrimoine

■ Configuration du site en plateaux à prendre en compte dans la conception du projet

— Restanques

■ Bâti remarquable à conserver

> Cônes de vues sur le grand paysage à préserver

■ Massif boisé à conserver

Accessibilité et desserte

⊙ Polarité attractive à proximité

□ Accès au site à privilégier

□ Accès secondaire contraint

→ Accès piéton à créer

Aléas et risques

■ Zone boisée soumis à autorisations

■ Zone impactée par le risque inondation

■ Epaisseur paysagère à créer permettant de gérer les eaux pluviales

Proposition d'aménagement

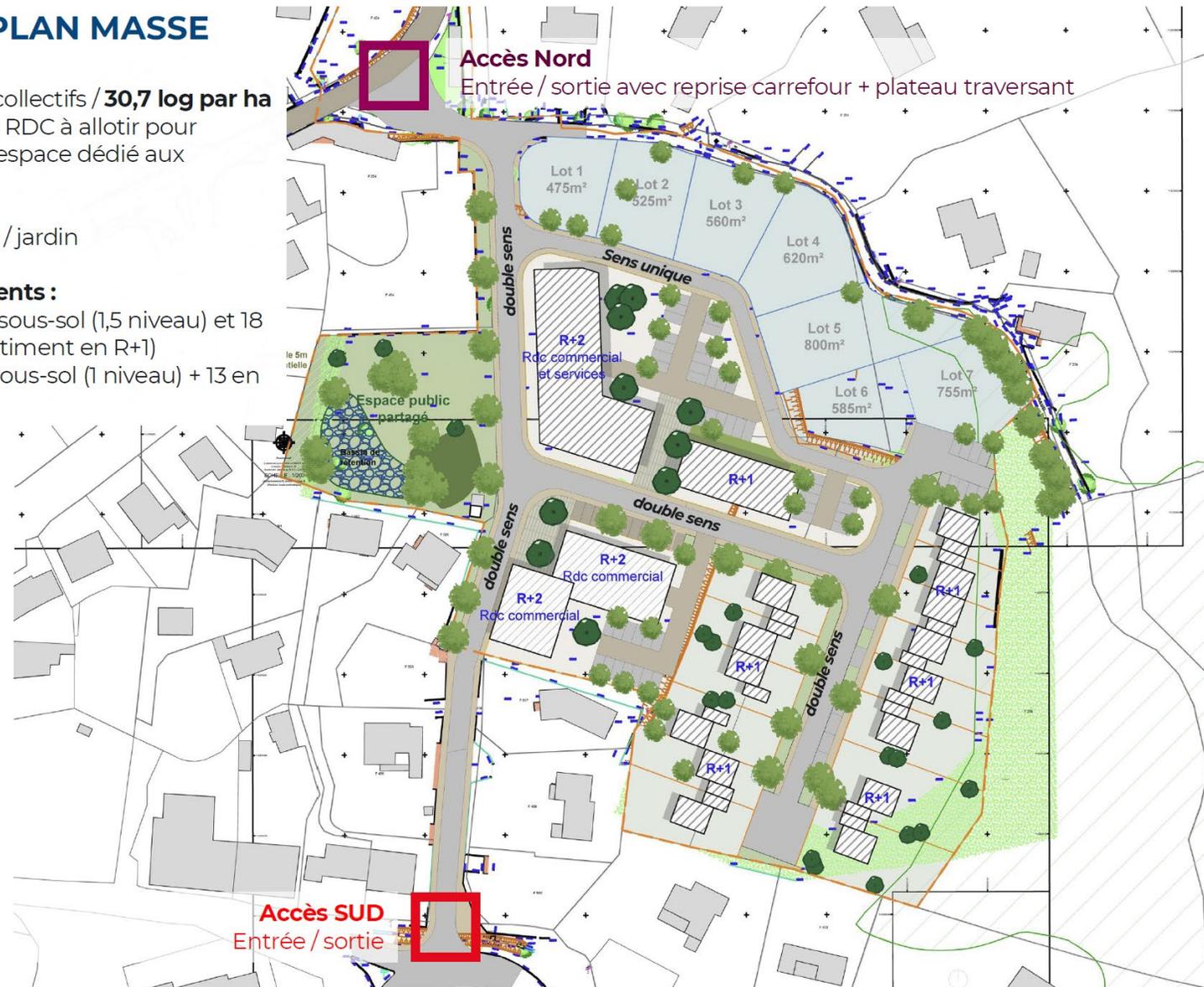
VARIANTE 1 / PLAN MASSE

Chiffres clés

- **73 logements** dont 52 collectifs / **30,7 log par ha**
- **920m² sdp** d'espace en RDC à allotir pour commerces / services / espace dédié aux résidences-services
- **4 141m² sdp** logement
- **2150m²** espace partagé / jardin
- **Stationnement logements :**
 - **Nord :** 46 places en sous-sol (1,5 niveau) et 18 places en aérien (bâtiment en R+1)
 - **Sud :** 28 places en sous-sol (1 niveau) + 13 en aérien

Ratios :

- Logt collectif : 65m² / log
- Groupé : 90 m² / log
- Indiv : 150m² / log



A map of the Provence-Alpes-Côte d'Azur region is shown, overlaid with numerous green and orange teardrop-shaped icons containing a black silhouette of a factory. The map includes road networks and geographical features. On the right side, a photograph of an industrial building with a balcony and graffiti is visible. In the top left corner of the map, there are navigation controls: a plus sign for zoom in, a minus sign for zoom out, and a square with four arrows for full screen.

OBSERVATOIRE RÉGIONAL DES FRICHES

Journée régionale Connaissance et Avenir du territoire

26 Novembre 2024

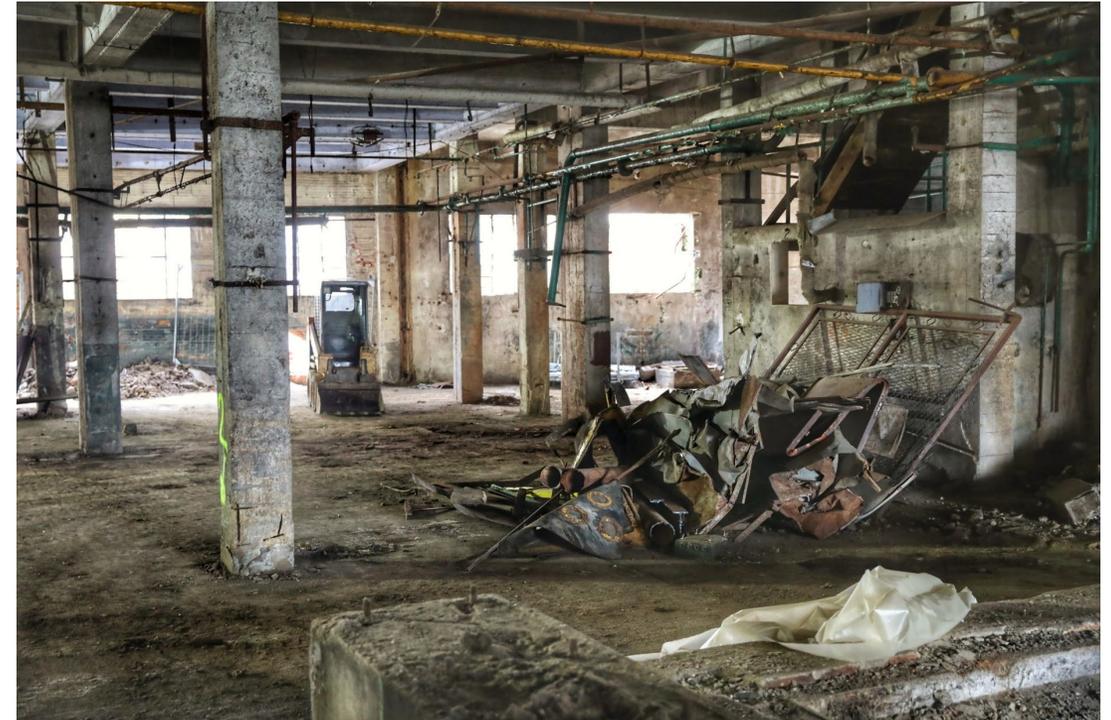
LES FRICHES, de quoi parle-t-on ?

Définition d'une friche

(art L.111-26 du code de l'urbanisme)



*tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, **inutilisé** et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans **un aménagement ou des travaux préalables***



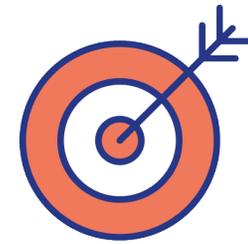
© Frédéric Bukajlo/CAPA Pictures

Friche industrielle // d'habitat // commerciale // militaire // agro-industrielle, etc...
(standard [CNIG](#))



Hors friches agricoles

POURQUOI inventorier les friches ?



Enjeux de connaissance pour les communes et EPCI

- **Dans l'élaboration des PLU(i) :** potentiel de densification des zones déjà urbanisées // renouvellement urbain
- **Dans l'élaboration des PLH :** Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OFH)
- **Gisements stratégiques pouvant être mobilisés pour :**



*logements /
équipements*



réindustrialisation

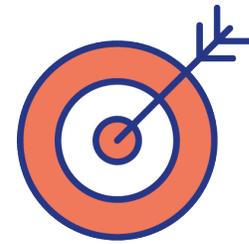


EnR



renaturation

POURQUOI un observatoire régional ?



Constat : absence d'observatoires alimentant l'inventaire national Cartofriches

- **Enjeux de connaissance :**
 - Echelle régionale : SRADDET
 - Documents de planification → SCoT, PLU(i)
- **Mutualisation / économie d'échelle :**
 - Démarche structurée et homogène
 - Mise en place d'outils pour tous
 - Animation

PARTENARIAT Région Sud - Cerema - Safer PACA



Trois phases :

1. Constitution d'une « base socle » de friches
2. Articulation d'outils facilitant les remontées terrain
3. Animation de l'observatoire

COMMENT s'organise l'observatoire ?



Application mobile et portail cartographique permettant de déclarer des friches, urbaines & agricoles

Tout le monde peut contribuer



URBANSIMUL

Outil en ligne permettant de valider les friches provenant d'OpenFricheMap + déclarer de nouvelles friches urbaines

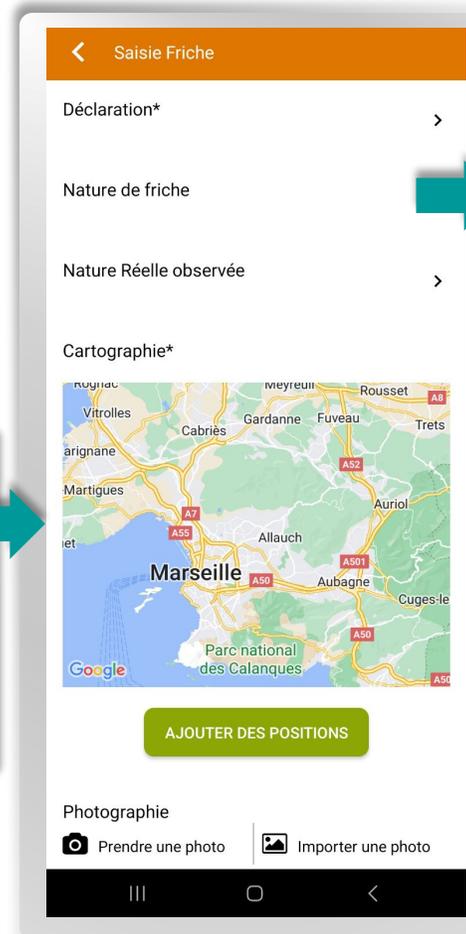
Collectivités, services de l'Etat, agences d'urbanisme, etc...



Cartofriches : inventaire national des friches

Tout le monde peut y accéder

COMMENT s'organise l'observatoire ?



- Standard CNIG
- Industrielle
 - Commerciale
 - Hospitalière
 - Agro-Industrielle
 - Carrière ou mine
 - Militaire
 - ...
 - D'habitat
 - ...
 - Logistique
 - ...
 - Loisir tourisme
 - ...

OPEN DATA

Potentiel signalé

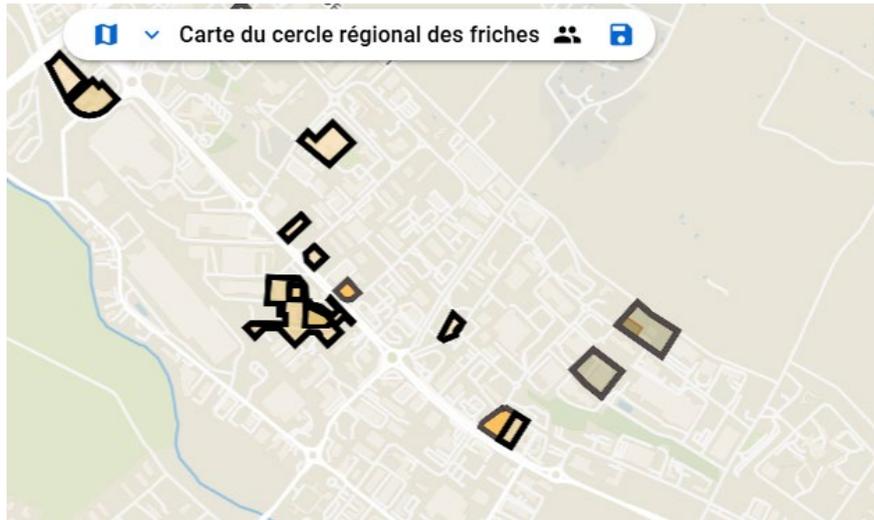
Export mensuel dans UrbanSIMUL

Potentiel à valider

Travail d'animation

Safer en lien avec les 780 communes couvertes par le dispositif de veille foncière (CIF)

COMMENT s'organise l'observatoire ?



Friches

> Friches urbaines à qualifier

Friches agricoles (SAFER)

Friches (Cartofriches)

Consolider données de la « base socle »

Consolider les remontées issues d'Openfrichemap

Déclarer la friche dans Cartofriches

Données en Open Data

Oui

Non

Déclarer de nouvelles friches

Qualifier les friches (type de friche, pollution, etc.)

Statut de la friche

Friche potentielle

Friche sans projet

Friche avec projet

Friche reconvertie

Ce n'est pas une friche

COMMENT s'organise l'observatoire ?



Intérêts de contribuer à Cartofriches ?

Enrichir les données de son observatoire local

Mettre en visibilité les friches de son territoire, y compris les friches récemment réhabilitées



dans Cartofriches !

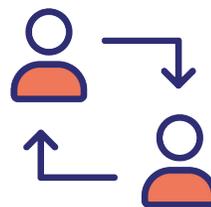
SYNTHESE - PRINCIPES CLÉS de l'observatoire

- **Facilité de contribution**

2 outils, dont 1 grand public accessible sans création de compte

- **Contributeurs multiples**

Contributions communes, EPCI, réseau associatif
+ Région, Cerema, Safer



- **Fiabilité et confidentialité des données**

Consolidation de l'observatoire au sein d'UrbanSIMUL, au sein d'un cercle de collaboration



- **Possibilité de diffusion grand public en opendata**

Sur les friches de son choix, mise en visibilité sur Cartofriches pour trouver un porteur de projet ou mettre en avant une opération de réhabilitation en cours ou terminée



FACILITER LA RECONVERSION des friches

Enjeux : travailler sur la mutabilité des friches recensées

- Caractériser au mieux les friches
- Adapter son projet en fonction de la friche & des besoins du territoire

Etre outillé pour mobiliser la reconversion des friches
comme un des leviers de sobriété foncière au profit de
son projet de territoire



Merci de votre attention



Temps d'échanges

Aménager – Innover dans un contexte de sobriété foncière

Réaction

Brigitte VAUTRIN, Cheffe adjointe Service Connaissance, Aménagement Durable et Evaluation, DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur

Des textes qui évoluent, des enjeux qui persistent (et s'aggravent)



= équivalent de la surface de Porquerolles

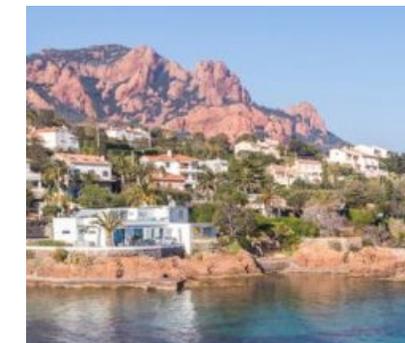
Impacts multiples et transversaux



surchauffe
pollutions
risques
biodiversité
vulnérabilité
inondations
étalement

change ment
aggravation
GES
climat
banalisation

fragilité
éloignement



CONNAÎTRE pour MIEUX ORIENTER L'ACTION ?

2016-2020 : **7 %** de la production de logements s'est faite sur de très faibles densités (< 5 log / hectare), représentant **LA MOITIE** (47%) du foncier résidentiel consommé sur cette période

ET SI ON FAISAIT MIEUX ?

Repenser l'habitat individuel

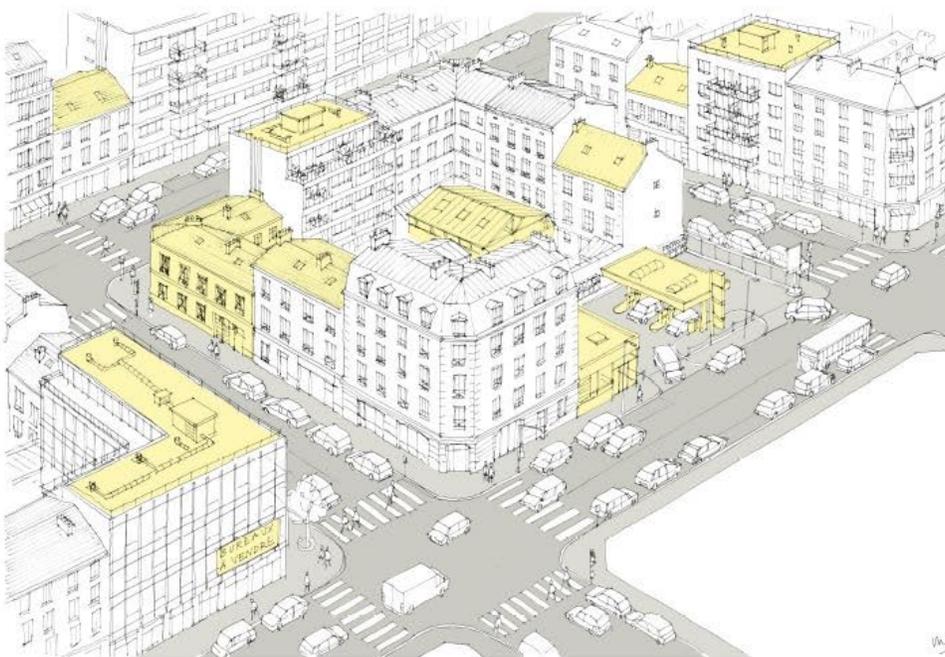


DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur

CONNAÎTRE pour MIEUX ORIENTER L'ACTION ?

Etude sur 7 communes : Créer **2 à 3 logements** supplémentaires **en 10 ans** sur les espaces déjà urbanisés de la commune permettrait de répondre aux besoins au fil de l'eau sur la décennie...

ET SI « L'EFFORT » du RENOUVELLEMENT URBAIN était faisable, et même souhaitable ?



QUELQUES CLÉS DE RÉUSSITE



UNE FEUILLE DE ROUTE CONSTRUITE COMME UNE OFFRE DE SERVICES



Une démarche partenariale pour accompagner les territoires dans la mise en œuvre de la sobriété foncière



2023 ►
Une centaine de ressources en ligne capitalisées en seul document



2024 ►
Les réponses pragmatiques aux préoccupations des collectivités (à venir)

- A. PLANIFIER
- B. S'INSPIRER
- C. ANALYSER
- D. PASSER À L'ACTION
- E. RÉUSSIR

VALORISONS LES RÉUSSITES DE NOS TERRITOIRES !




**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR**
*Liberté
Égalité
Fraternité*


**AGENCE RÉGIONALE
BIODIVERSITÉ
ENVIRONNEMENT**
Nature Environnement Sol

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

MISE EN ŒUVRE À TRAVERS

14 OPÉRATIONS EXEMPLAIRES

EN PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR

PREMIÈRE ÉDITION
DE LA BANQUE DE PROJETS RÉGIONALE
« SOBRIÉTÉ FONCIÈRE »

MARS 2024

