

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE


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

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Atelier du 16 avril 2021



GoToMeeting

Intervenant(s) : DREAL PACA

Afficher tout le monde

32

Quelles ambitions partagées ?

- Différenciation
- Redonner de l'ambition aux docs de planif / projets de territoire
- Le « meilleur » SRADET
- Sobriété heureuse
- Sans sur-enchère de prix
- Transition / changement de modèle
- Diffusion de l'objectif / appropriation
- Expliquer les modèles économiques
- Accompagner les territoires
- Dialogues entre territoires complémentarité plutôt que concurrence
- Pédagogie et sensibilisation
- Optimiser le chaînage de la planif au projet urbain
- Exemples positifs, objectifs atteignables et références du terrain
- Propriétaires : comment les atteindre ?
- opérateurs
- Quid pour l'opérateur ? il y a pas d'équivalent au PLU pour le logement → DAP ?
- Cohésion / coordination des acteurs régionaux

Thomas VERMOT - AGAM est en cours de présentation

Micro Camera Pécane Quitter

laper ici pour rechercher

02:11 19/03/2021



1 / Contextes et spécificités régionales

- Mise en évidence des spécificités régionales
- Toute la chaîne de l'aménagement mobilisable
- Mettre l'adhésion des élus, écologistes et comprendre

2 / Ambitions et appropriation de la feuille de route régionale

- Ambition commune
- Feuille de route régionale

Arrangements d'un "quartier" en centre de Métropole

Responsabilité collective → **Levier les contradictions** → **Fluidifier le chaînage de l'aménagement et le dialogue** → **Différencier en l'absence des territoires et des vocations** → **Sensibiliser** → **Responsabilité collective**

Sobriété positive et heureuse

Mettre en réseau les centralités

Principes pour promouvoir faire accepter la densité

Deux ateliers avec les partenaires régionaux les 19/03 et 16/04 pour aboutir à un projet de feuille de route

- Retour sur le 1^{er} atelier du 19 mars 2021
- L'objectif est d'écrire collectivement une feuille de route pour atteindre l'objectif de sobriété foncière
- Une participation des partenaires est donc attendue
- Un atelier pour créer le matériau nécessaire



2050, si loin... si proche



Programme

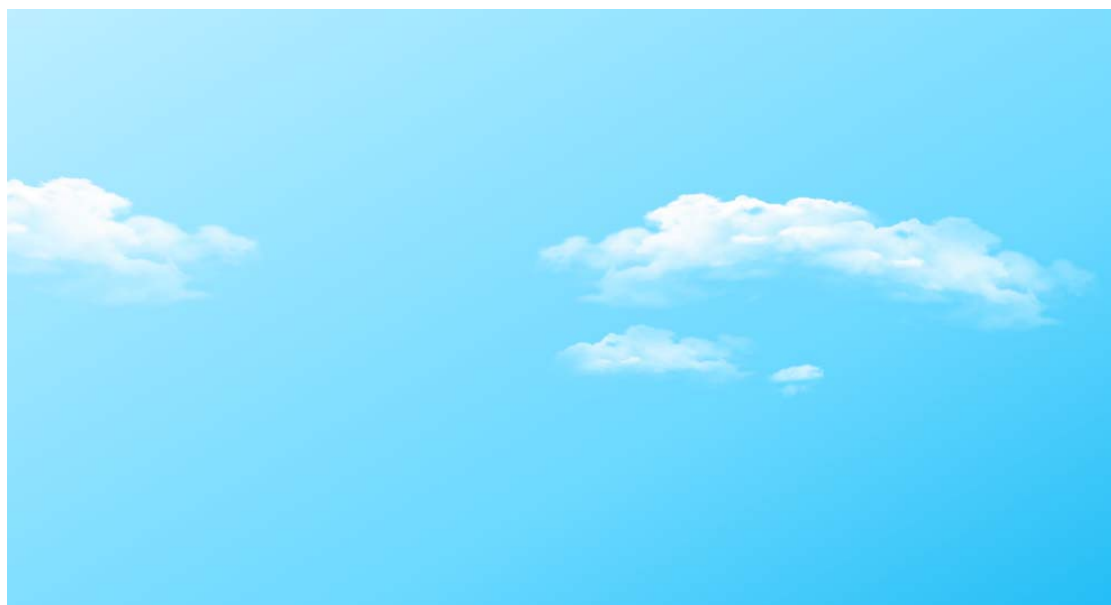


Brainstorm

Un futur à écrire aujourd'hui

Deux ateliers avec les partenaires régionaux les 19/03 et 16/04 pour aboutir à un projet de feuille de route

-
- Retour sur le 1^{er} atelier du 19 mars 2021
 - L'objectif est d'écrire collégialement une feuille de route pour atteindre l'objectif de sobriété foncière
 - Une participation des partenaires est donc attendue
 - Un atelier pour créer le matériau nécessaire



2050, si loin... si proche



Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement



La consommation d'espace en 4 chiffres



- + 5 500 ha artificialisés entre 2011 et 2015
- Consommation d'espaces 2 fois plus élevée que l'évolution démographique
- 3 habitants sur 4 se concentrent sur 10% du territoire
- 50% des espaces consommés autour des villes-centres des quatre très grandes aires urbaines de la Région (Marseille, Nice, Toulon, Avignon).



Les freins à la sobriété foncière



- *Quête de foncier abordable et la problématique de la maîtrise foncière*
- *Une consommation d'espace décorélée de la croissance démographique et de la création d'emploi*
- *Le « rêve » de la maison individuelle*
- *Des réticences à la densité*
- *Le « tout voiture »*



- *Une politique fiscale qui favorise les logements neufs*
 - *Un foncier agricole parfois vu comme un capital en devenir pour les agriculteurs*
- + Difficultés de réinvestissement des locaux de centre-ville, Rapports concurrentiels entre les territoires, etc.*



Les freins à la sobriété foncière



- *Quête de foncier abordable et la problématique de la maîtrise foncière*
- *Une consommation d'espace décorélée de la croissance démographique et de la création d'emploi*
- *Le « rêve » de la maison individuelle*
- *Des réticences à la densité*
- *Le « tout voiture »*



- *Une politique fiscale qui favorise les logements neufs*
 - *Un foncier agricole parfois vu comme un capital en devenir pour les agriculteurs*
- + Difficultés de réinvestissement des locaux de centre-ville, Rapports concurrentiels entre les territoires, etc.





La sobriété foncière
2050 nous y sommes...



Zéro Artificialisation Nette

Déconstruction / Reconstruction

Densification horizontale

Densification verticale

Démolition / Renaturation / Compensation



La sobriété foncière

2050 nous y sommes...

- ✓ Lever les contradictions
- ✓ Fluidifier le chaînage de l'aménagement et le dialogue
- ✓ Différencier en fonction des territoires et des vocations
- ✓ Eviter l'écueil de « l'urbanisme calculette »
- ✓ Sensibiliser
- ✓ Rupture nécessaire du modèle d'aménagement
- ✓ Responsabilité collective



**FEUILLE DE ROUTE
2021 ATTEINTE**



La sobriété foncière

2050 nous y sommes...

- ✓ Lever les contradictions
- ✓ Fluidifier le chaînage de l'aménagement et le dialogue
- ✓ Différencier en fonction des territoires et des vocations
- ✓ Eviter l'écueil de « l'urbanisme calculette »
- ✓ Sensibiliser
- ✓ Rupture nécessaire du modèle d'aménagement
- ✓ Responsabilité collective



**FEUILLE DE ROUTE
2021 ATTEINTE**



La sobriété foncière

Le chemin à parcourir



2021

9 ans...



2030

2050

Constat
Prise de conscience

Objectif



Consommation
d'espace ÷ 2

Zéro
Artificialisation
Nette

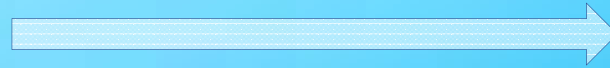
Choix



Résultat

Décision Action Effets
3 ans...

Aujourd'hui



Demain



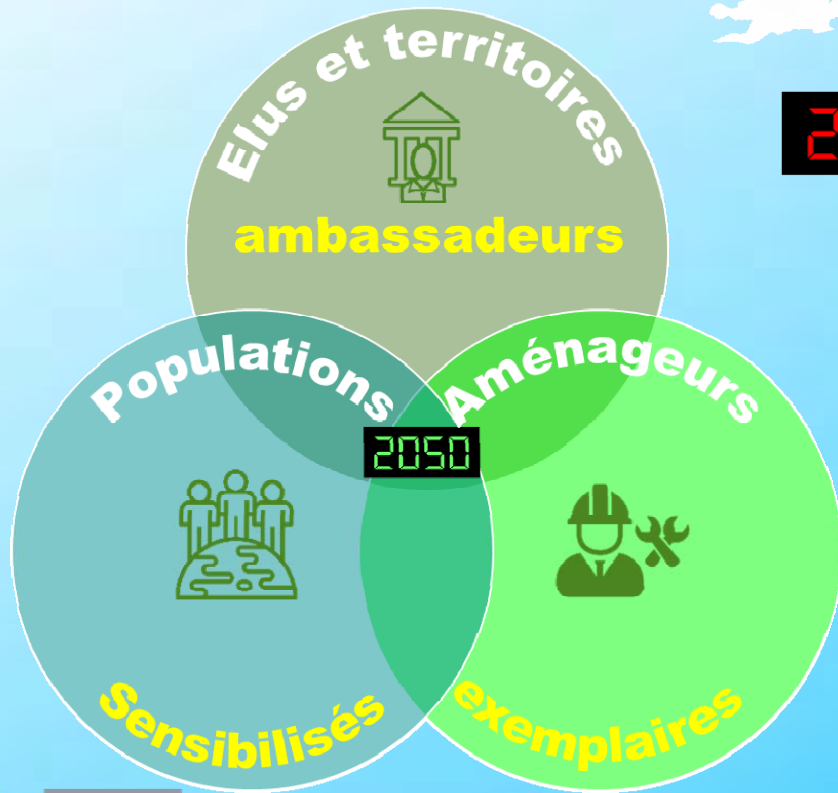


Construire une feuille de route commune autour d'ambitions partagées

1. Sensibiliser et révéler la responsabilité collective
2. Fluidifier le chaînage de l'aménagement
3. Différencier en fonction des territoires et des vocations
4. Faire de « l'urbanisme de projet (de territoire) » une norme partagée



Sensibiliser & révéler la responsabilité collective



2021

2030

2050

1. Sensibiliser et révéler la responsabilité collective
2. Fluidifier le chaînage de l'aménagement
3. Différencier en fonction des territoires et des vocations
4. Faire de « l'urbanisme de projet (de territoire) » une norme partagée





Sensibiliser & révéler la responsabilité collective

- **Des espaces d'échanges et de dialogue efficaces** entre partenaires, professionnels, élus, habitants...
- **Plus de concertation pour favoriser / accompagner les nouvelles opérations** en lien avec les habitants



- ✓ **S'appuyer sur les partenaires et leur mise en réseau** pour sensibiliser l'ensemble des acteurs à des modes de développement peu consommateurs de foncier
- ✓ **Mettre en place des lieux d'échanges partagés et durables** (inter-SCoT, réseau FNAU, Club PLUi... mais aussi plus informels)
- ✓ **Supports de communication** – guides grands publics (Collectivités, CAUE, Services de l'Etat, Agences...)
- ✓ **Accompagner les habitants & propriétaires** dans l'évolution et la transformation du tissu urbain à l'échelle des projets, du quartier (densification, BIMBY, remise sur le marché de logements vacants, airbnb)



Sensibiliser & révéler la responsabilité collective

- *Des espaces d'échanges et de dialogue efficients entre partenaires, professionnels, élus, habitants...*
- *Plus de concertation pour favoriser / accompagner les nouvelles opérations en lien avec les habitants*
- **Récompenser et mettre en lumière des projets et démarches « exemplaires »**
- **Renforcer les liens entre développement territorial, autonomie alimentaire, nouveaux modes de consommation... et la sobriété foncière!**

- ✓ **L'exemplarité de la puissance publique** : localisation, qualité, paysage...
- ✓ **Distinguer les opérations et/ou démarches** (publiques ou privées) : prix (Région, Département), labels
- ✓ **« Sanctuariser » et mettre en valeur des espaces agricoles périurbains... et parfois urbains (ZAP)**
- ✓ **Poursuivre l'élaboration et la couverture du territoire par les PAT (DRAAF, Chambre d'Agriculture, etc.)**





Sensibiliser & révéler la responsabilité collective

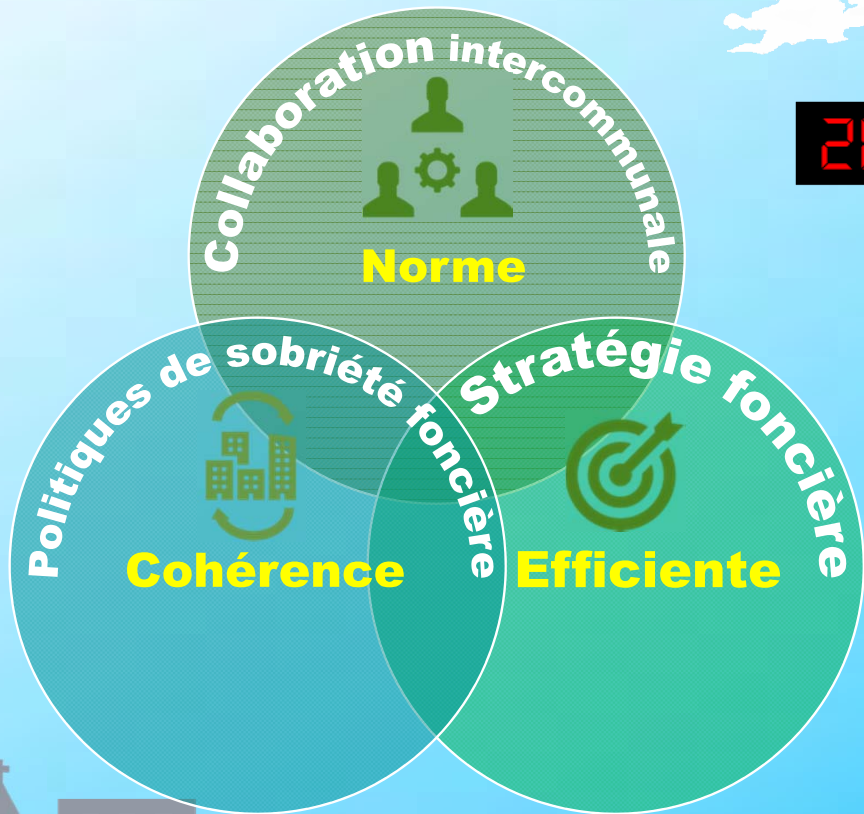


Circuits-Courts
 Club Promouvoir Acteurs
 Réseau Exemplaires Prix
 Lumière ^{Siens} PATENR
 Pédagogie Alimentaire
 Concertation
 Rassurer Labels Partenaires
 Webinaire Publics Echanges
 Animation
 Accompagner





Fluidifier le chaînage de l'aménagement



2021

2030

2050

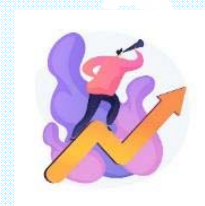
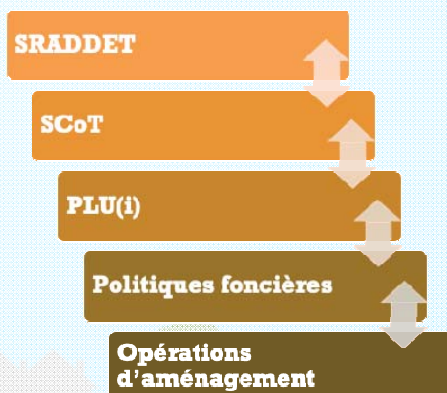
1. Sensibiliser et révéler la responsabilité collective
2. Fluidifier le chaînage de l'aménagement
3. Différencier en fonction des territoires et des vocations
4. Faire de « l'urbanisme de projet (de territoire) » une norme partagée



Fluidifier le chainage de l'aménagement

Garder à l'esprit qu'un document ne peut pas tout !

- **Promotion des documents d'urbanisme intercommunaux (PLUi et SCoT) : échelle, ingénierie, harmonisation, etc.**
- **Cohérence des territoires / limites administratives : mettre le SCoT à la bonne échelle ; un lieu de débats et d'échanges tout autant qu'un document...**



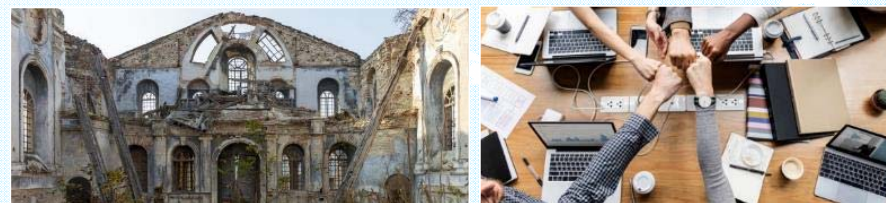
- ✓ **Attribuer en priorité la Dotation Générale de Décentralisation (DGD) Urbanisme aux EPCI qui se lancent dans les documents d'urbanismes intercommunaux**
- ✓ **Rôle des OAP** qui permet le lien entre l'opérationnel et la planification
- ✓ **Une couverture SCoT**
- ✓ **Bilan / évaluation dynamique** qui contribue à faire évoluer le(s) projet(s)



Fluidifier le chainage de l'aménagement

Garder à l'esprit qu'un document ne peut pas tout !

- *Promotion des documents d'urbanisme intercommunaux (PLUi et SCoT) : échelle, ingénierie, harmonisation, etc.*
- *Cohérence des territoires / limites administratives : mettre le SCoT à la bonne échelle ; un lieu de débats et d'échanges tout autant qu'un document...*
- *Veiller à la **mise en place d'une stratégie foncière** qui répond aux objectifs du projet de territoire*
- *Toutes les échelles sont garantes & agissent de la **sobriété foncière** (du SRADDET aux opérations d'aménagement en passant par les SCoT et les PLU(i) + les PLH, les PDU, les PCAET)*



- ✓ **Faire plus d'anticipation** pour plus d'efficience
- ✓ **Mobilisation systématique des dispositifs d'accompagnement** : fonds friches, action cœur de ville, petites villes de demain, ... qui permet de limiter les situations de blocage (coût de dépollution)





Fluidifier le chaînage de l'aménagement

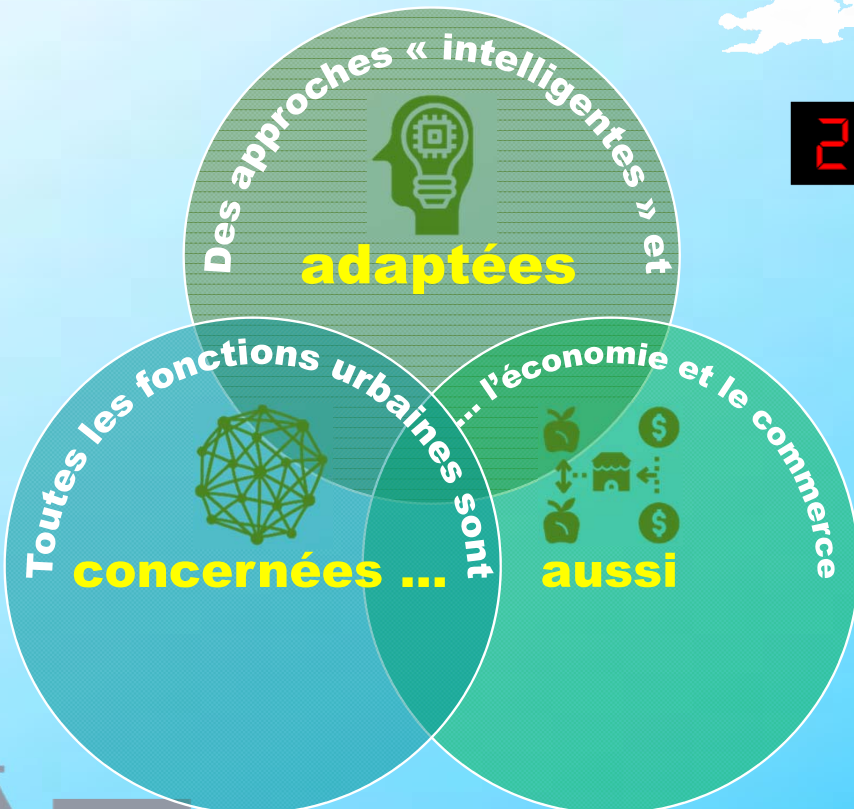


Débat
Collaboration
Interco
Efficient
Recyclage
SCoT
Friches
Ingénierie
Capacités
Observation
Cohérence
Programmer
Stratégie
Mesure
Besoins





Différencier en fonction des territoires et des vocations



2021

2030

2050

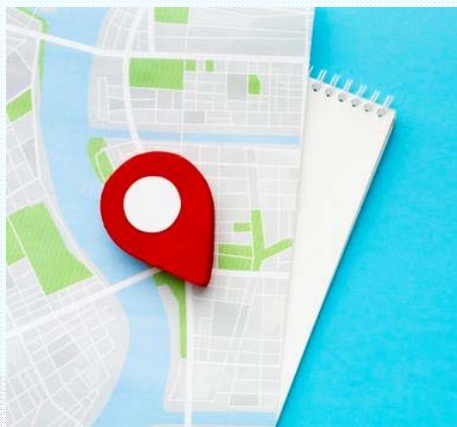
1. Sensibiliser et révéler la responsabilité collective
2. Fluidifier le chaînage de l'aménagement
3. Différencier en fonction des territoires et des vocations
4. Faire de « l'urbanisme de projet (de territoire) » une norme partagée





Différencier en fonction des territoires et des vocations

- **La densification, la reconversion, la mutation... ne sont pas réservées aux centres urbains**
- **La densification, la reconversion, la mutation... ne sont pas réservées aux secteurs d'habitat**



- ✓ **L'armature urbaine permet de différencier les territoires concernant l'accueil du développement**
- ✓ **Toutes les formes du recyclage urbain sont mobilisées : reconversion, intensification, démolition/reconstruction,, démolition/renaturation**
- ✓ **Du grand territoire à l'échelle du projet**
- ✓ **Tenir compte de l'environnement voisin et en s'intégrant dans le paysage, pour sortir de la densification aux "mauvais endroits" et au coup par coup.**
- ✓ **Un regard permanent sur les effets, les formes de la densification dans la ville**



Différencier en fonction des territoires et des vocations

- *La densification, la reconversion, la mutation... ne sont pas réservées aux centres urbains*
- *La densification, la reconversion, la mutation... ne sont pas réservées aux secteurs d'habitat*
- **Sortir la stratégie économique de l'angle mort de la planification territoriale**



- ✓ **L'armature urbaine permet de différencier les territoires concernant l'accueil de population... et d'activités**
- ✓ **Évaluer les capacités des espaces économiques existants et les tissus urbains mixtes à accueillir des emplois**
- ✓ **Développer la réflexion sur les formes urbaines économiques économes en espace et sur la mixité fonctionnelle pour sortir du zonage**
- ✓ **Un moratoire commercial national**
- ✓ **Espace de dialogue (SCoT, inter SCoT) pour à terme se doter d'outils de stratégie de développement économique**



Différencier en fonction des territoires et des vocations



Planification
Échelle
Armature
Moratoire
Fonction
urbaine
fonctionnelle
Adaptation
Différenciation

contexte
Mixité





Faire de l'urbanisme de projet de territoire une norme / « ~~Urbanisme calculette~~ »



2021

2030

2050

1. Sensibiliser et révéler la responsabilité collective
2. Fluidifier le chaînage de l'aménagement
3. Différencier en fonction des territoires et des vocations
4. Faire de « l'urbanisme de projet (de territoire) » une norme partagée



Faire de l'urbanisme de projet de territoire une norme / « ~~Urbanisme calculette~~ »

- La **densité et la proximité** comme moyens pour viser la qualité du cadre de vie
- La **"nature en ville", une condition à l'acceptation de sobriété foncière**



- ✓ Proposer des espaces de vie, des espaces partagés pour **faire accepter les opérations plus denses**
- ✓ **Travailler sur l'espace public** : la place des modes actifs, des enfants, des seniors, la question du bruit, la place du végétal
- ✓ Travailler aussi sur l'intimité et limiter les impacts visuels et auditifs par **des aménagements adéquats**
- ✓ Utiliser toute la **palette des formes de nature** dans l'espace urbain : toitures végétalisées, balcons et rue végétalisées, parking ou cours d'écoles désimperméabilisées...
- ✓ **Des espaces dédiés à l'agriculture urbaine** qui assure végétalisation, fonctionnement écologique des sols et circuits-courts
- ✓ Recenser des espaces pouvant constituer un **potentiel de renaturation / désimperméabilisation**



Faire de l'urbanisme de projet de territoire une norme / « ~~Urbanisme calculette~~ »

- *La densité et la proximité comme moyens pour viser la qualité du cadre de vie*
- *La "nature en ville", une condition à l'acceptation de sobriété foncière*
- **Réinvestir** les logements et locaux vacants
- **"Penser Projet"** & oser l'urbanisme transitoire



- ✓ **Réinterroger les fonctions** notamment dans les centres anciens
- ✓ **Bonus de constructibilité** accordé pour le réinvestissement de logements vacants, friches, délaissés urbains..
- ✓ **Modularité des bâtis / réversibilité** pour s'adapter en permanence aux besoins
- ✓ **Utiliser temporairement** (temps de l'aménagement) des espaces de projet par une occupation naturelle



Faire de l'urbanisme de projet de territoire une norme



Proximité
Modularité
Cadre
transitoire
Réversibilité
projet
Acceptation
vie
ville
Urbanisme
Renaturation
Nature
Désimperméabilisation
Densité



Et la suite ?



MERCI DE VOTRE ATTENTION & DE VOTRE PARTICIPATION

