

Annexe 1

Les tissus urbains peu denses sont divers au sein des villes moyennes : de leurs caractéristiques aux enjeux que la loi ZAN va exacerber mais également aux dynamiques territoriales dans lequel ils s'inscrivent. La diversité de ces tissus appelle à des stratégies d'application de la sobriété foncière différentes et à contextualiser. Cet atlas n'a pas pour ambition d'être exhaustif mais plutôt d'illustrer les différents enjeux que pose le ZAN, en les contextualisant à l'échelle locale et à l'échelle territoriale.

Atlas de tissus urbains peu denses

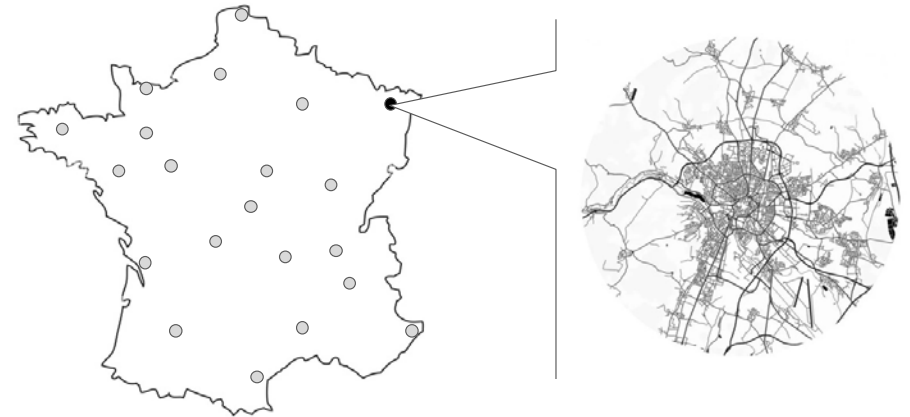
CRITÈRES D'ANALYSE

FICHES ET ENJEUX FACE AU ZAN

1.

Critères d'analyse des tissus

Pour spatialiser les nombreux enjeux qui se posent au regard du ZAN, différents critères peuvent se compléter pour esquisser des situations types. A savoir des critères territoriaux tels que l'attractivité touristique, l'aire d'influence d'une métropole, la croissance démographique ou encore les emplois. Ces critères permettent de comprendre les grandes dynamiques de ces villes moyennes. Ces derniers seront croisés à des critères locaux (vacances, morphologie, destination...) qui permettront de mieux comprendre le tissu peu dense étudié. Une fois combinés, ils nous aideront à faire émerger les différentes problématiques que pose la loi ZAN sur le territoire français.



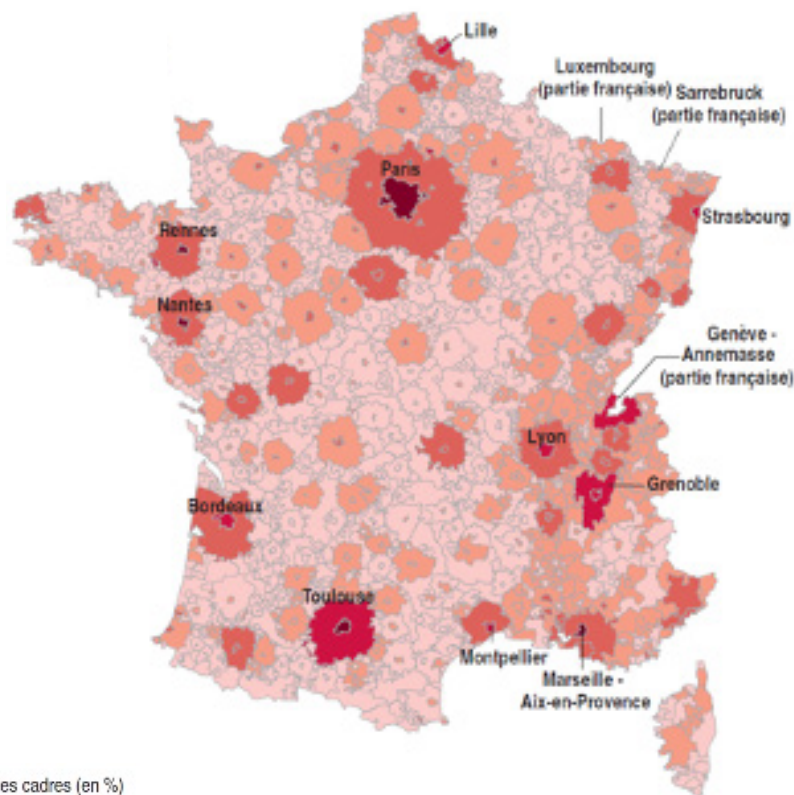
Des critères territoriaux

qui permettent de situer la ville moyenne au sein du territoire national.

Des critères locaux

qui permettent de caractériser le tissu urbain peu dense

Critère territorial: Compris dans l'aire d'influence d'une métropole



Part des cadres (en %)



Source: IGN-INSEE 2020

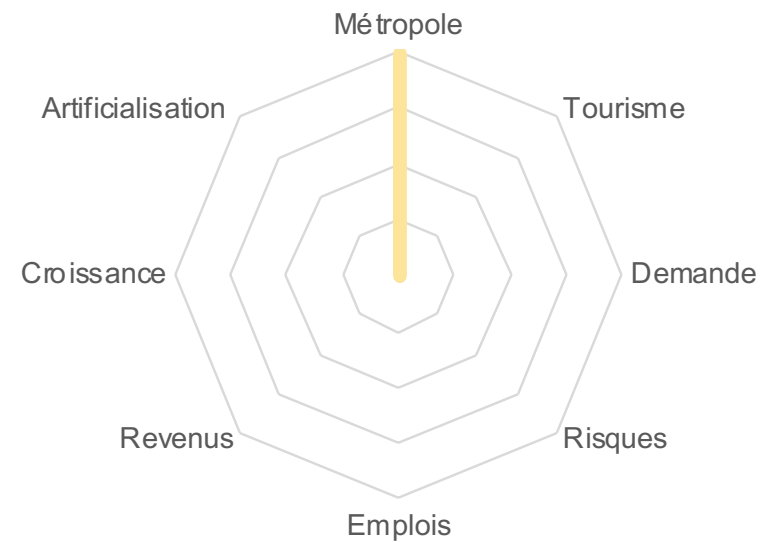
Ce critère est subjectif et vise à apprécier l'influence éventuelle d'une métropole sur le territoire concerné. Cette influence peut avoir plusieurs répercussions: notamment sur les emplois, le dynamisme économique, la vacance...

En effet, les métropoles combinent:

- un poids démographique important, qui souvent se reporte sur les villes moyennes alentour

- des fonctions économiques, pourvoyeuses d'emplois et de revenus. Les catégories socio-professionnelles supérieures comme les cadres se concentrent souvent dans ces métropoles ce qui se traduit par des revenus plus élevés, qui là encore se reportent sur les villes moyennes alentour et leur donne une plus grande puissance économique

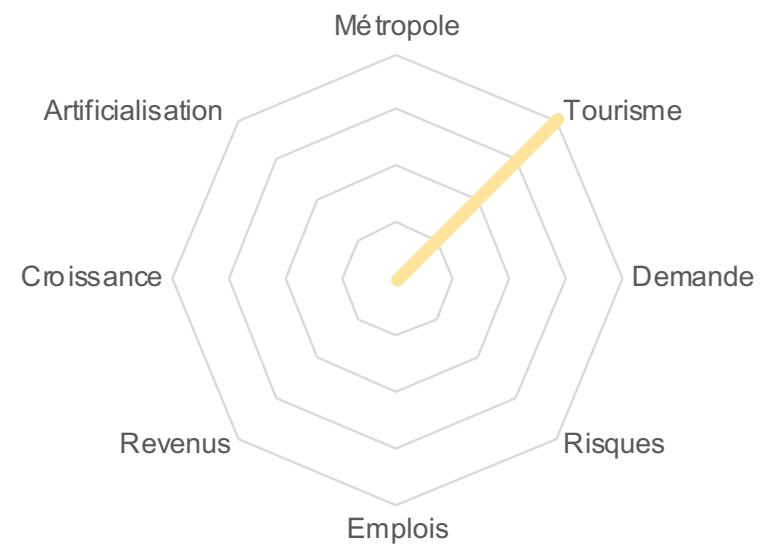
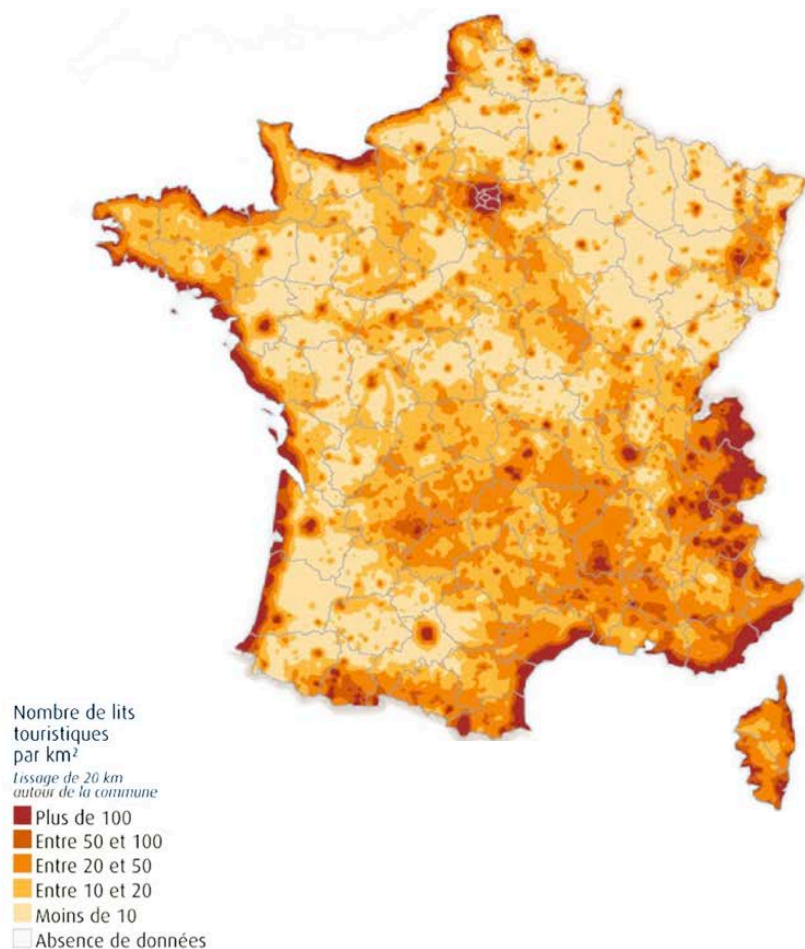
- des fonctions culturelles et politiques, les métropoles concentrent ces fonctions, ce qui en fait à la fois des lieux touristiques prisés mais leur permettent aussi de bénéficier d'un poids plus important dans les politiques publiques. Là encore, ces fonctions peuvent rejaillir sur les villes moyennes situées dans leurs aires d'influences.



Critère territorial: Compris dans l'aire d'attraction du zone touristique

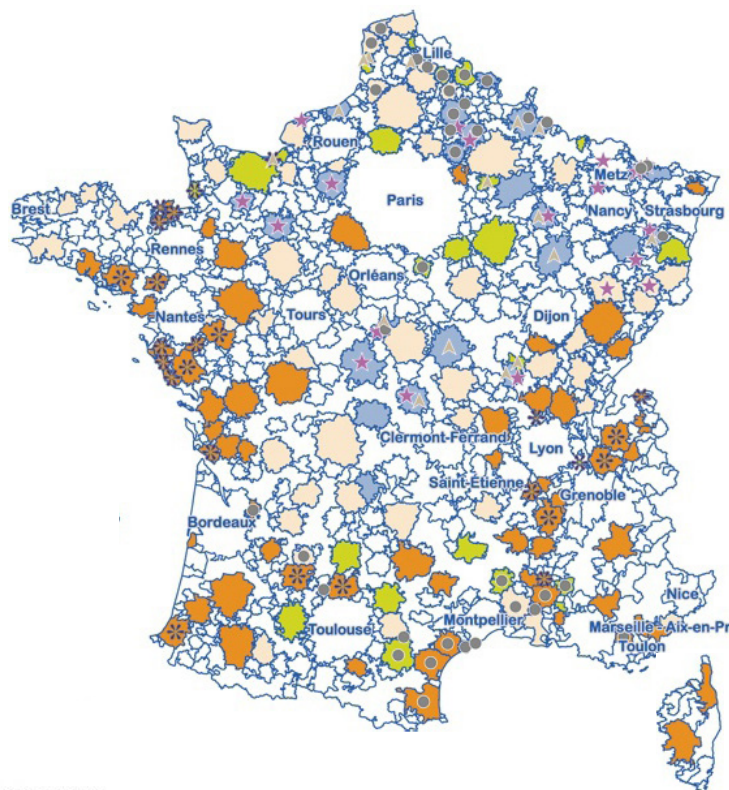
Ce critère est subjectif et vise à apprécier l'attraction éventuelle d'une zone touristique sur le territoire concerné. Cette attraction peut avoir plusieurs répercussions: notamment sur la croissance démographique, le niveau de revenus mais aussi la vacance saisonnière ou la densité...

En effet, une zone touristique est une aire géographique attractive pour le développement du tourisme, reconnue pour la richesse de son environnement et de son patrimoine. A ce titre, elle attire les populations et le marché de l'habitat y est souvent saturé. Ces zones ont également tendance à cumuler attraction et risques environnementaux puisqu'elles se trouvent souvent dans des villes littorales et/ou montagneuses.



Source: ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer en charge des relations internationales sur le climat et travail personnel

Critère territorial: Propension du territoire à générer de la demande¹



- Villes à trajectoires dynamiques
- Villes suivant la trajectoire nationale
- Villes avec des trajectoires en retrait
- Villes à trajectoires atypiques

... qui font face à une variété d'enjeux, dont :

- ★ de foncier et de logement ;
- ▲ de déprise démographique ;
- ▲ d'emploi ;
- de chômage et de pauvreté.

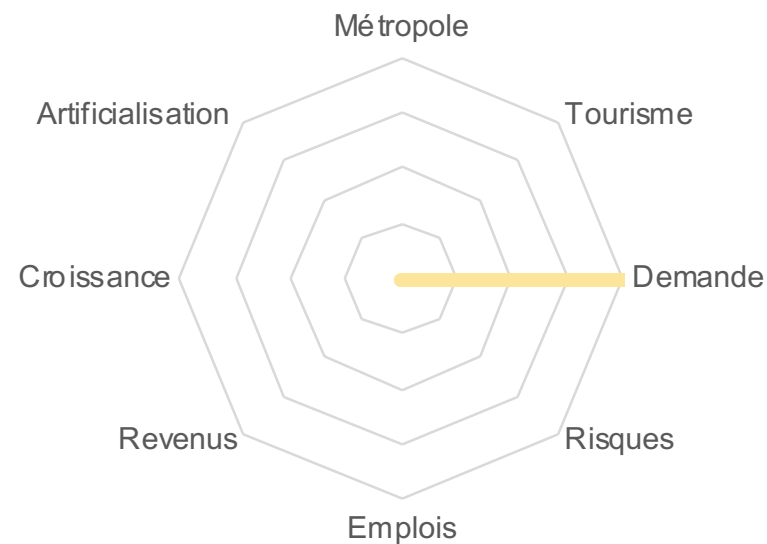
Nantes - Métropole

Ce critère mesure la propension du bassin de vie à générer de la demande. Il combine le dynamisme et le potentiel, ce dernier ayant un poids deux fois plus important que le dynamisme. A titre indicatif, la note maximum obtenue est de 13,96 (zone d'emploi de Paris) et la note minimale est de -3,47 (Forbach).

- Le dynamisme est composé des variables suivantes : variation de l'emploi total, variation de l'emploi marchand, variation démographique, solde migratoire et variation du taux d'emploi

- L'indicateur de potentiel est composé des variables suivantes : emploi total, part des diplômés du supérieur dans la population non scolarisée, part des emplois des fonctions métropolitaines, CVAE / habitant, poids des emplois de la sphère productive et part de revenus des habitants provenant d'une activité économique.

Les notes fournies sur les fiches sont données à titre indicatif et sont une moyenne des villes dans ce type de situation et ne reflètent pas une ville précise. Pour mémoire, la moyenne des villes membres du programme Action Cœur de Ville est de 0,20.

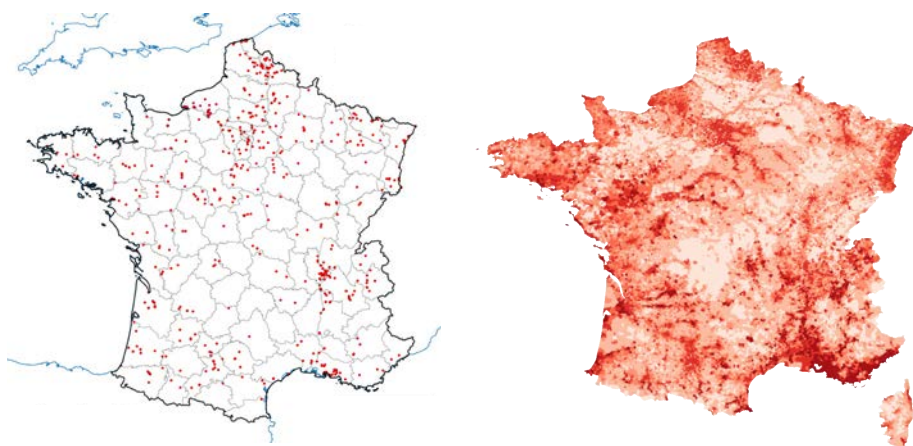


Source: La revanche des villes moyennes, vraiment ? Coline Bouvart, Philippe Frocrain, Claire Rais Assa, Cyril Gomel

1. Tel que définit dans l'observatoire des territoires d'Action Logement

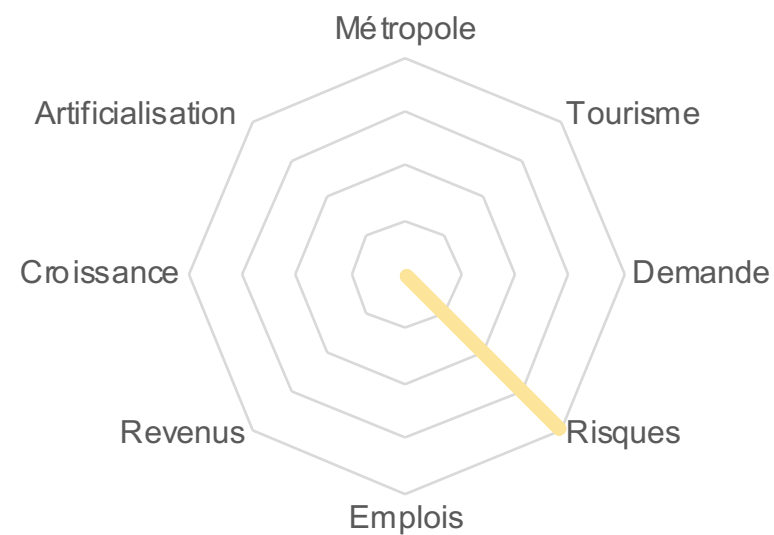
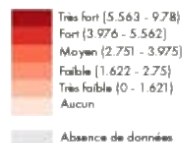
Critère territorial: Exposition aux risques environnementaux ou industriels

Ce critère est obtenu en croisant la liste des sites SEVESO classé en seuil haut, celle des zones identifiées comme soumises aux inondations et au risque de submersion marine du fait du retrait du trait de côtes ou de la proximité avec un plan d'eau ou un fleuve et celle des zones identifiées comme soumise au risque d'érosion ou d'éboulement consécutif à une situation montagnaise.



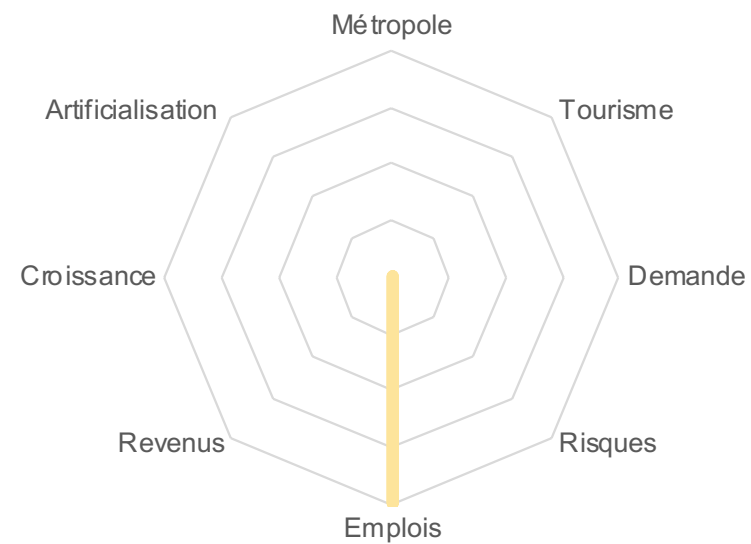
● Site Seveso seuil haut

Indice d'exposition aux risques naturels



Source: Wikipédia et base GASPAREL, Data-Lab janvier 2020, Ministère de la transition écologique et solidaire

Critère territorial: Concentration d'emploi



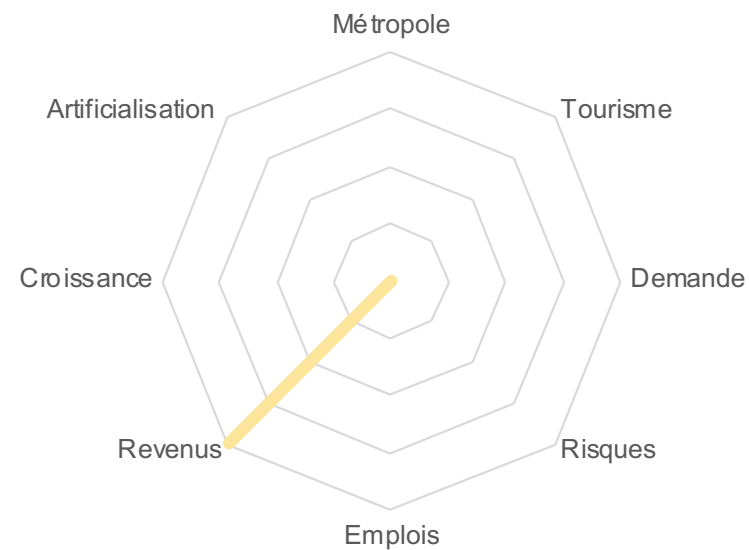
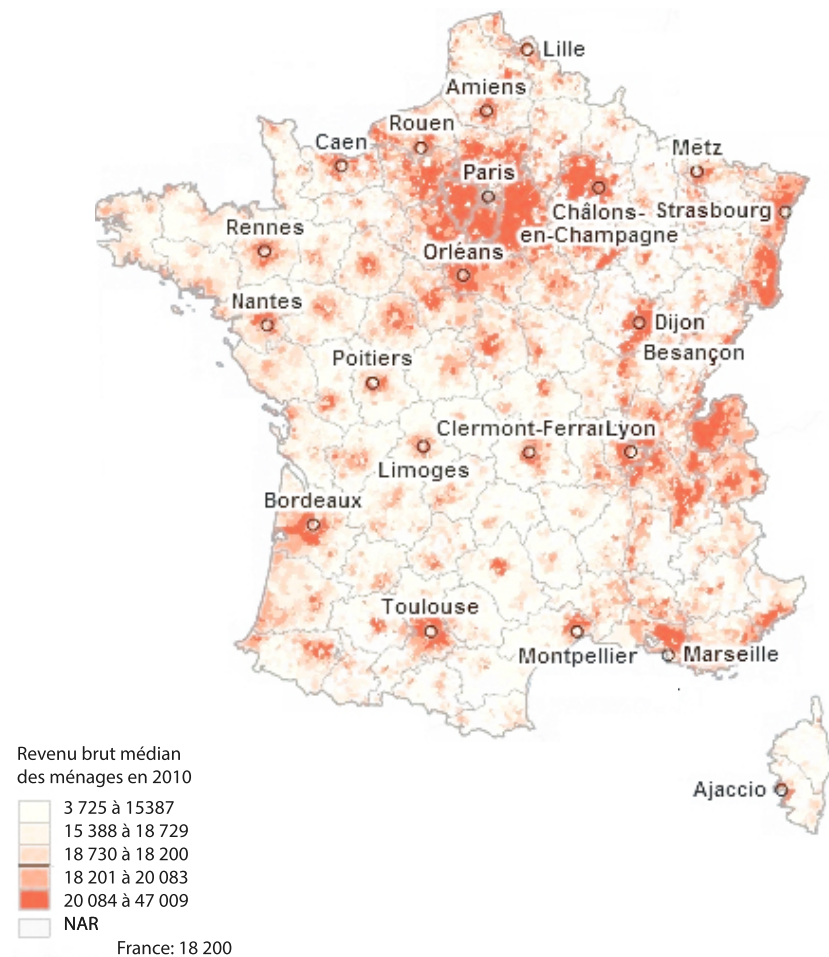
Source: La revanche des villes moyennes, vraiment ? Coline Bouvart, Philippe Frocrain, Claire Rais Assa, Cyril Gornel

Critère territorial: Revenus médians des ménages

Le revenu annuel des ménages à l'échelle du bassin de vie nous renseigne sur le contexte socio-économique du territoire observé. Il peut aussi, par extension, permettre de se faire un avis sur les catégories socio-professionnelles résidant dans ce territoire (en simplifiant, plus le revenu est élevé, plus le territoire est susceptible d'abriter un grand nombre de catégories socio-professionnelles supérieures).

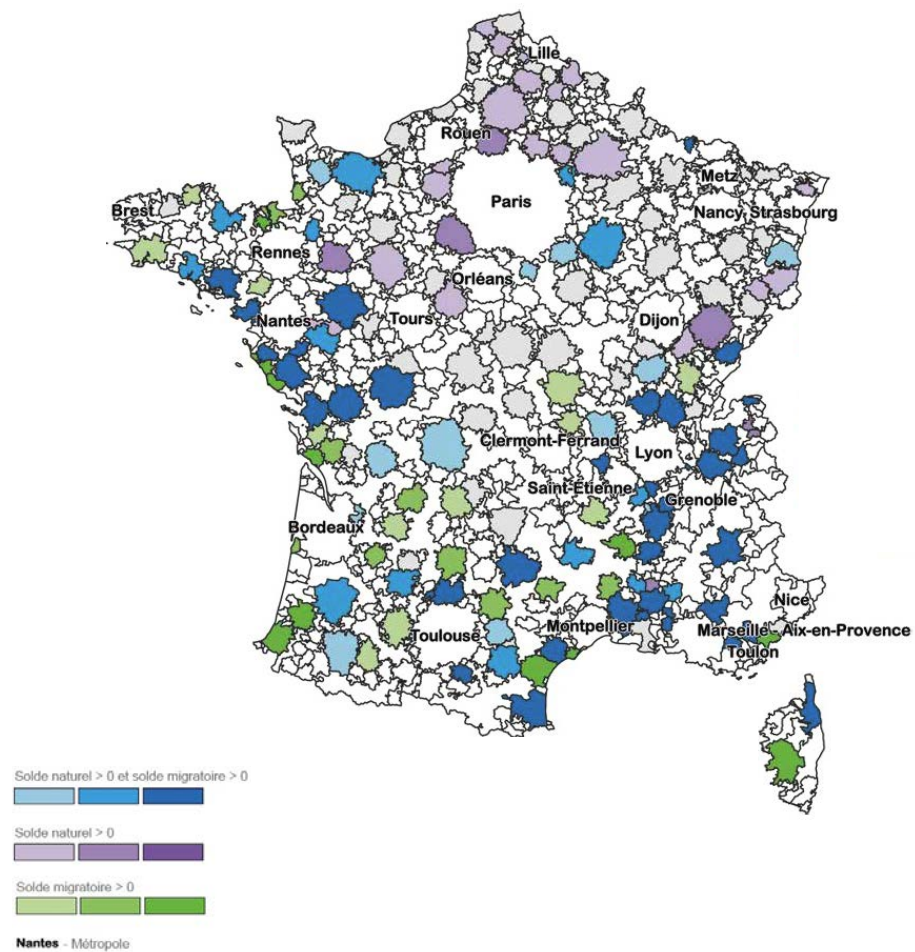
Le revenu donné sur les fiches, annuel, n'est pas caractéristique d'une ville moyenne en particulier mais vise à caractériser la note obtenue par rapport à la moyenne nationale des villes françaises.

Ce revenu médian des ménages est obtenu grâce aux bases de données de l'INSEE.



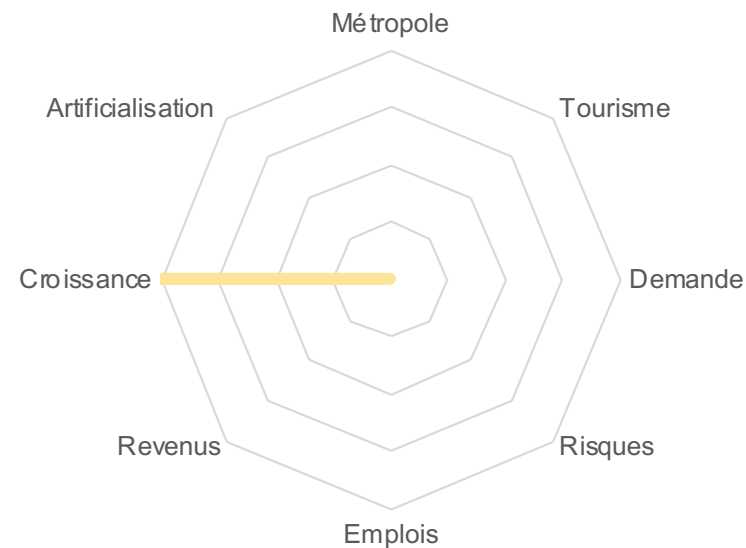
Source: IGN, ministère de l'écologie, du développement durable des transports et du logement et travail personnel

Critère territorial: Croissance démographique



La croissance démographique est donnée à l'échelle de la ville moyenne concernée et correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire, calculé pour une année. L'effectif d'une population augmente quand il y a excédent des naissances sur les décès (solde naturel) et des entrées de migrants sur les sorties (solde migratoire). Ces deux indicateurs pouvant se cumuler ou s'annuler selon les situations et seront précisés dans les fiches le cas échéant. Cette croissance démographique permet de donner une idée à une échelle plus petite que celle du bassin de vie (voir critère: propension du territoire à générer de la demande) de la capacité du territoire à attirer une nouvelle population, à vieillir, à fixer ses habitants ou à maintenir sa population stable. Le chiffre donné en pourcentage, correspond aux nombres de nouveaux habitants par an pour 100 présents l'année précédente. Il permet de caractériser la note obtenue par rapport à la moyenne nationale des villes françaises et ne correspond pas à une situation précise.

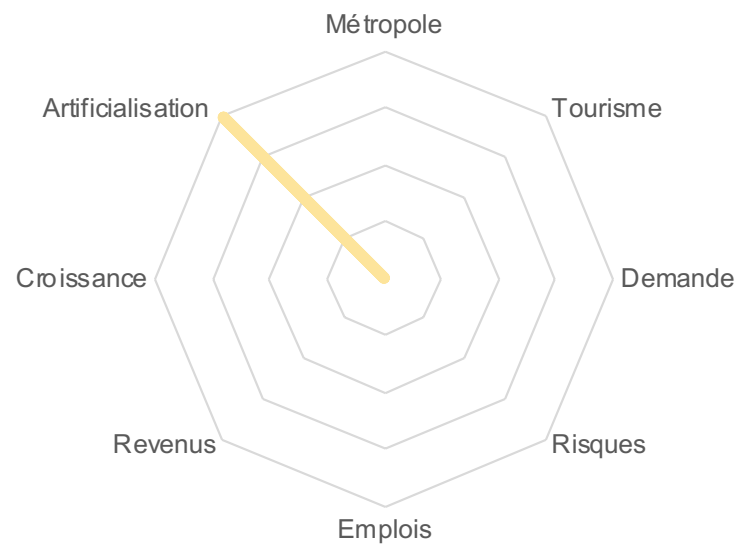
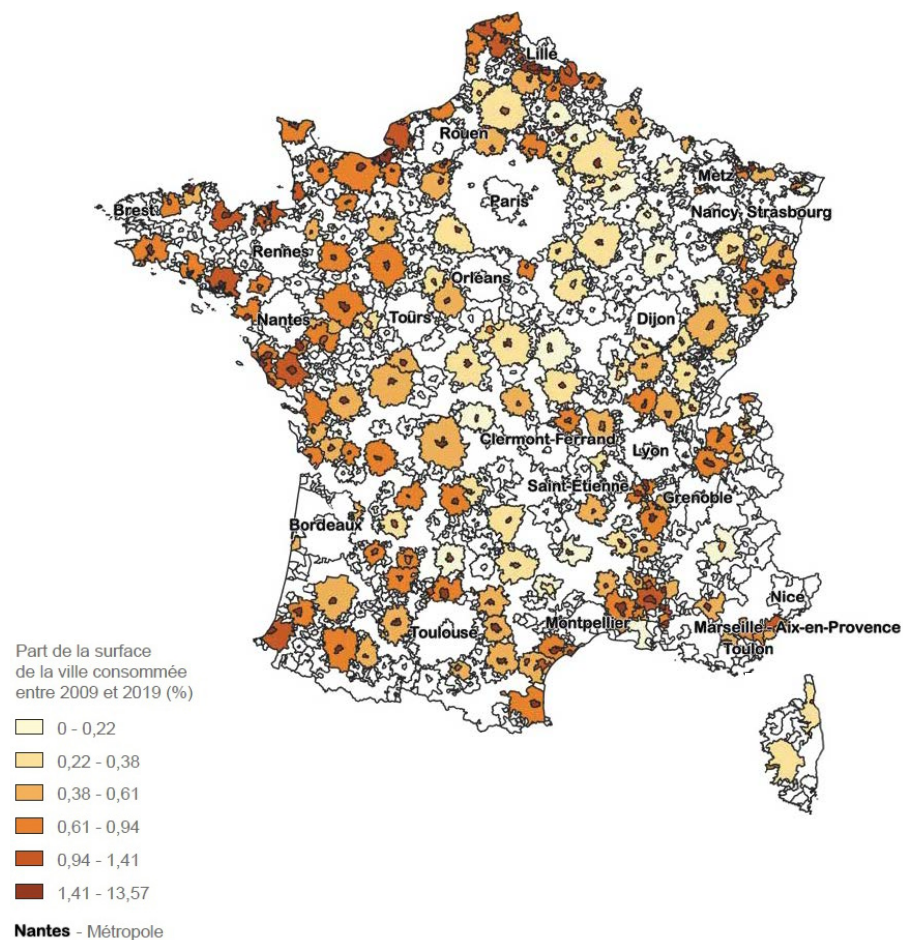
Ce pourcentage est obtenu grâce aux bases de données de l'INSEE, il permet de connaître la variation annuelle moyenne de la population entre 2013 et 2019.



Source: La revanche des villes moyennes, vraiment ? Coline Bouvart, Philippe Frocrain, Claire Rais Assa, Cyril Gomel

Critère territorial: Dynamique d'artificialisation des sols

Le dynamisme d'artificialisation permet d'apprécier le nombre de m² artificialisés par les villes au cours des 10 dernières années. Il permet de connaître l'historique en matière de sobriété foncière des territoires observés et est donné à l'échelle de la commune. Il permet également de comprendre les enjeux pour la commune: son accroissement de population qui lui imposent de construire, des nouvelles activités qui s'y déploient ou sa contrainte en terme de foncier disponible du à des contraintes géographiques ou à son impossibilité de s'étendre davantage en raison de sa situation. Le chiffre qui est donné correspond au m² de terre artificialisé entre 2009 et 2021 et est donné à titre indicatif. Il permet de caractériser la note obtenue par rapport à la moyenne nationale des villes françaises et ne correspond pas à une situation précise. Ce chiffre est obtenu grâce au travail de l'observatoire de l'artificialisation et de sa cartographie des flux de consommation d'espace développé par le CEREMA



Source: La revanche des villes moyennes, vraiment ? Coline Bouvart, Philippe Frocrain, Claire Rais Assa, Cyril Gornel

Critères locaux

Les critères locaux sont multiples et regroupent :

- **La situation du tissu** qui peut être:

- Centre ville
- Entrée de ville
- Périurbain
- Périphérie de la ville...

- **La destination dominante** qui peut être:

- Logement
- Activité commerciales
- Activités industrielles
- Friche / dent creuse
- Infrastructure
- Bureau
- Mixte

- **La vacance** qui peut être:

- Forte
- Moyenne
- Faible
- Saisonnière

- **La morphologie dominante** qui peut être:

- Parc d'activité commercial
- Pavillonnaire
- Maison en bande
- Faubourien
- Parc industriel
- Immeuble de faible hauteur

- Quartier de gare
- Maison de ville

- **La densité:** nous pouvons distinguer la densité de bâti et la densité d'usage. La densité de bâti désigne le pourcentage de sol utilisé pour construire des bâtiments en dur. La densité d'usage, permet d'apprécier le taux de fréquentation du tissu au regard de ces usages et de la temporalité de ces usages.







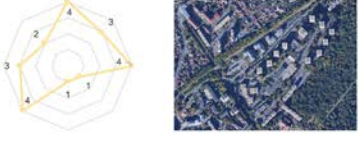
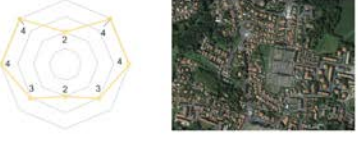
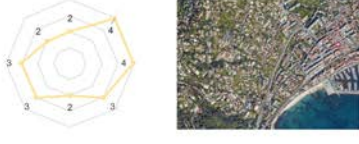









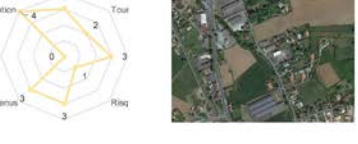
- **La présence d'équipements et/ou de commerces à proximité** qui permet de comprendre de quoi se compose ce tissu, s'il est bien relié à des services et des commerces ou s'il est isolé. Il permet aussi de mesurer son potentiel d'attractivité.

2.

Fiches de tissus urbains peu denses

Ces vingt fiches, loin d'être exhaustives, sont à voir comme un outil que les praticiens pourraient mobiliser pour soulever les enjeux propres à leurs territoires au regard du ZAN. Elles brossent des situations typiques et manichéennes, fruits de nos entretiens, de nos lectures et de nos rencontres.

Vue d'ensemble

<p>Une ville isolée et en déprise... un tissu peu attractif</p> 	<p>Une ville littorale attractive... un tissu dynamique</p> 	<p>Une ville isolée touristique... un tissu de faible qualité</p> 	<p>Une ville à la faible artificialisation... un tissu en centre-ville</p> 
<p>Une ville en difficulté économique... un tissu de faible qualité</p> 	<p>Une ville en déclin... un tissu peu mixte et mité</p> 	<p>Une ville proche d'une métropole... un tissu avec peu d'usages</p> 	<p>Une ville littorale et attractive... un tissu attractif</p> 
<p>Une ville touristique... un tissu avec une forte vacance saisonnière</p> 	<p>Une ville de montagne... un tissu sans continuité</p> 	<p>Une ville au passé industriel... un tissu sans centralité</p> 	<p>Une ville touristique à risque... un tissu proche de la mer</p> 
<p>Une ville faible en emplois... un tissu en centre-ville</p> 	<p>Une ville à l'économie fragilisée... un tissu inutilisé mais à potentiel</p> 	<p>Une ville attractive... un tissu inutilisé dans un quartier attractif</p> 	<p>Une ville en baisse d'attractivité... un tissu inutilisé</p> 
<p>Une ville qui concentre l'emploi... un tissu périphérique</p> 	<p>Une ville en difficulté économique... un tissu à intégrer</p> 	<p>Une ville soumise au risque industriel... un tissu contraint</p> 	<p>Une ville dynamique... un ancien tissu agricole/friche</p> 

Zone commerciale n°1



... UN TISSU PEU ATTRACTIF

• **Situation:** Le tissu se situe en entrée de ville, le long d'un axe structurant qui permet de relier deux villes moyennes. Il s'agit d'un endroit au passage fréquent et aux arrêts quotidiens pour beaucoup d'automobilistes.



Charleville Mezières

• **Destination dominante:** Le tissu est un parc d'activités commerciales, on y trouve aussi bien des petits commerces de quartier (boulangerie, boucherie, primeurs) que des grands magasins.

chaussures" avec de grands hangars implantés sur de grandes surfaces de parking, imperméables et présentant une faible qualité urbaine. Ces tissus sont basés sur l'usage de la voiture.

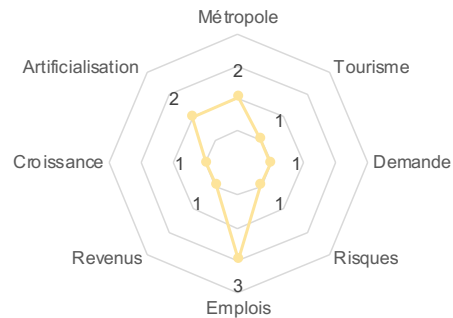
• **Densité:** La densité est relativement faible.

• **Vacance:** On observe une forte vacance notamment dû au déclin économique de la ville mais aussi aux changements des modes de consommation. Les habitants préfèrent vivre en centre-ville.

• **Équipements et commerces à proximité:** on y retrouve des petits commerces comme de grandes chaînes et certains services comme les laveries, stations essence. Il n'y a généralement pas d'équipements publics ni de réel espace public.

• **Morphologie:** La morphologie qui y domine est de types "boîtes à

UNE VILLE ISOLÉE ET EN DEPRISE ...



• **Demande¹:** Bassin de vie peu attractif (-2,3)

• **Emplois²:** ICE: 1,15

• **Revenus³:** Environ 16 800 euros

• **Démographie⁴:** La croissance est de -1%, notamment à cause des migrations.

• **Artificialisation⁵:** Environ 300 000m² artificialisés (habitat)

Enjeux: Ces tissus peu attractifs doivent ils être considéré comme des opportunités foncières pour accueillir de nouveaux usages ?

La restitution des fonctions écologiques du sol (à commencer par sa dés-imperméabilisation) peut - elle participer à cette évolution d'usages ? Ces PAC représentent-ils un mode de vie à sauvegarder et désirable ou doit on repenser notre manière de d'organiser ces espaces ?

1. Propension du bassin de vie à générer de la demande

4. Croissance démographique

2. Indice de concentration d'emplois

5. Entre 2009 et 2021

3. Revenus médians des ménages

Zone commerciale n°2



... UN TISSU DYNAMIQUE ÉCONOMIQUEMENT



• **Situation:** Cette zone commerciale se situe en centre ville, elle bénéficie de la présence d'une importante densité de logements autour et figure comme un objet singulier au sein de ce tissu. Les livraisons et activités logistiques peuvent créer des nuisances pour les tissus alentour. On remarque que ces tissus sont souvent situés le long d'un cours d'eau.

• **Destination dominante:** Il s'agit d'une zone commerciale relativement mixte. Elle est constituée de petits commerces de quartier (boulangerie, boucherie, primeurs) et de grands magasins. Les logements se situent en périphérie de ce tissu.

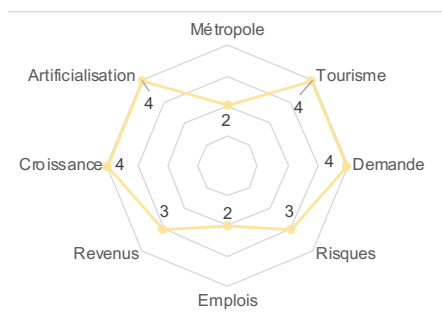
• **Vacance:** La vacance commerciale y est faible.

• **Morphologie:** Les morphologies rencontrées peuvent être multiples, il peut s'agir de "boîtes à chaussures" typiques des parcs d'activités commerciales. Il peut également s'agir d'anciens parcs patrimoniaux comme des caves à vin, d'anciens hangars agricoles...

• **Densité:** La densité y est beaucoup plus faible que pour les tissus alentour.

• **Équipements et commerces à proximité:** Le tissu profite des équipements aux alentours, typique d'un centre-ville de ville moyenne attractive (Poste, banque, mairie...).

UNE VILLE LITTORALE ATTRACTIVE...



• **Demande¹:** Bassin de vie très attractif (2,32)

• **Emplois²:** ICE: 1,0

• **Revenus³:** Environ 19 300 euros

• **Démographie⁴:** La croissance démographique est de +1,5%, notamment à cause des migrations.

• **Artificialisation⁵:** Environ 775 000m² artificialisés (habitat et

Enjeux: Comment repenser ces zones d'activités commerciales dans un contexte de pression foncière forte ?

Les risques associés à ces territoires littoraux doivent ils être vu comme des opportunités pour renaturer ? Ces villes doivent elles pouvoir profiter d'une exception pour risque naturel ? Doit on favoriser une mixité d'usages dans ces zones commerciales ? Comment rendre cette mixité désirable et pour quel type de population ?

1. Propension du bassin de vie à générer de la demande

4. Croissance démographique

2. Indice de concentration d'emplois

5. Entre 2009 et 2021

3. Revenus médians des ménages

Zone commerciale n°3



... UN TISSU OFFRANT UNE FAIBLE QUALITÉ URBAINE

- **Situation:** Le tissu se situe en entrée de ville, souvent le long d'un axe structurant qui permet de relier deux villes moyennes. Il peut constituer un point d'étape quotidien pour beaucoup d'automobilistes.



- **Destination dominante:** Le tissu est un parc d'activités commerciales, on y trouve aussi bien des petits commerces de quartier (boulangerie, boucherie, primeurs) que des grands magasins.

une faible qualité urbaine. Ces tissus sont basés sur l'usage de la voiture.

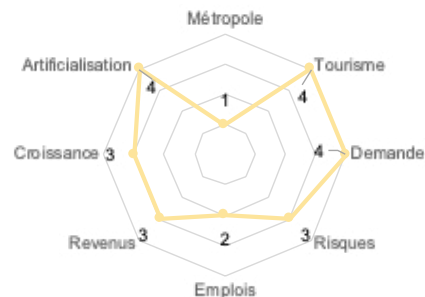
- **Vacance:** La vacance y est relativement faible, le tissu profite du dynamisme de la ville et de la désertification du centre ville.

- **Densité:** La densité d'usage reste relativement faible et se concentre sur le commerce.

- **Morphologie:** La morphologie qui y domine est de types "boîtes à chaussures" avec de grands hangars implantés sur de grandes surfaces de parking, imperméables et présentant

- **Équipements et commerces à proximité:** on y retrouve des petits commerces comme de grandes chaînes et certains services comme les laveries, station essence. Il n'y a généralement pas d'équipements publics ni de réel espace public.

UNE VILLE LITTORALE TOURISTIQUE ...



- **Demande¹:** Bassin de vie peu attractif (2,50)

- **Emplois²:** ICE: 1,10

- **Revenus³:** Environ 20 500 euros

- **Démographie⁴:** La croissance démographique est de 1%, notamment à cause des migrations, on observe un important vieillissement de la population.

- **Artificialisation⁵:** Environ 880 000m² artificialisés (activités)

Enjeux: Comment repenser ces zones commerciales attractives mais de faible qualité urbaine ? La renaturation d'une partie de cette zone est-il un outil mobilisable ? Ces zones, attractives et jugés «pratiques» doivent-elles rester ainsi ou est-ce le rôle de la puissance publique d'y intervenir et d'y amener de nouvelles formes (plus d'espace paysager, de mixité fonctionnelle, de biodiversité, des commerces plus petits..) ?

1. Pension du bassin de vie à générer de la demande

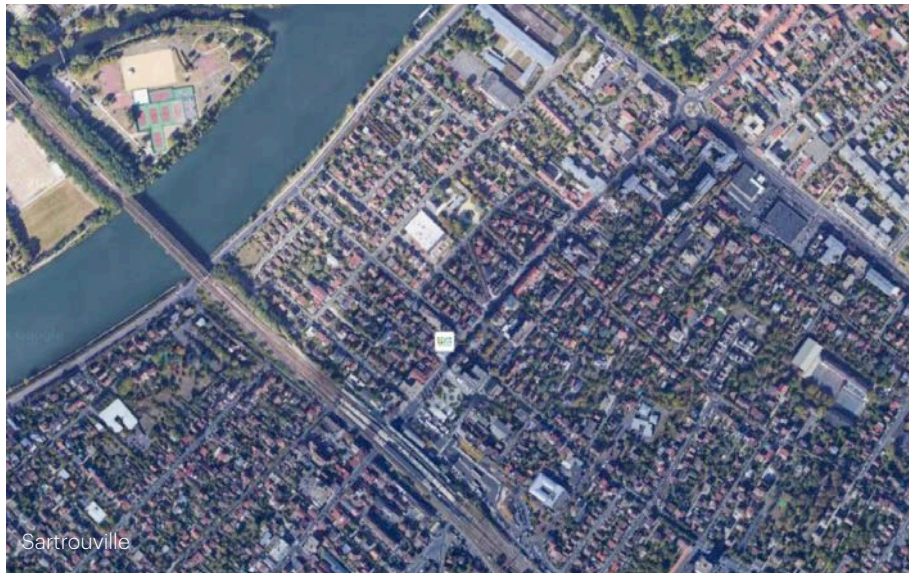
4. Croissance démographique

2. Indice de concentration d'emplois

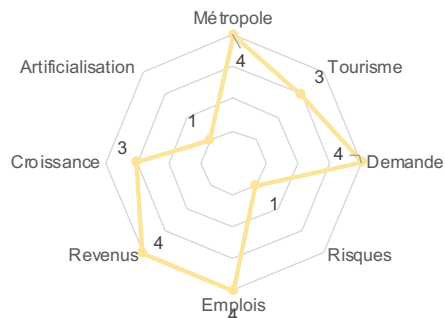
5. Entre 2009 et 2021

3. Revenus médians des ménages

Zone commerciale n°4



UNE VILLE A LA DYNAMIQUE D'ARTIFICIALISATION FAIBLE ...



• **Demande¹:** Bassin de vie très attractif (13,66)

• **Emplois²:** ICE: 1,30

• **Revenus³:** Environ 22 700 euros

• **Démographie⁴:** La croissance démographique est de 0,4%

• **Artificialisation⁵:** Environ 50 000m² artificialisés (activités)

1. Propension du bassin de vie à générer de la demande

2. Indice de concentration d'emplois

3. Revenus médians des ménages

4. Croissance démographique

5. Entre 2009 et 2021

... UN TISSU SITUÉ EN CENTRE VILLE

• **Situation:** Cette zone commerciale se situe en centre ville, elle bénéficie de la présence d'une importante densité de logements. Les livraisons et activités logistiques peuvent créer des nuisances pour les logements alentour.

• **Destination dominante:** Il s'agit d'un tissu mixte, à la fois composé d'équipements, d'espaces publics mais aussi d'un grand nombre de commerces de quartier (boulangerie, boucherie, primeurs). Les logements se situent aux étages des immeubles. Il peut s'agir de logements collectifs mais aussi de logements individuels du type maison de ville.

• **Vacance:** La vacance y est faible.

• **Morphologie:** Il s'agit de commerces le long d'une rue commerçante, les commerces sont situés au RDC. Il y



a souvent une attention particulière accordé aux espaces piétons avec des trottoirs qui peuvent être plus larges qu'ailleurs.

• **Densité:** La densité y est relativement importante sans que ce tissu puisse être considéré comme dense pour autant. La densité d'usage y est importante.

• **Équipements et commerces à proximité:** Le tissu profite des équipements aux alentours, typique d'un centre-ville de ville moyenne attractive (Poste, banque, mairie...)

Enjeux: Doit-on densifier nos zones commerciales en centre ville pour lutter contre l'artificialisation dans un contexte où le foncier est de moins en moins disponible mais que la pression sur le marché de l'habitat reste forte ? Comment rendre désirable la hauteur avec les problèmes d'ensoleillement qu'elle comporte ? Peut-on envisager d'ouvrir les étages des bâtiments à des activités commerciales ?

Zone industrielle



... UN TISSU PERIPHÉRIQUE



• **Situation:** Cette zone industrielle commerciale se situe loin du centre ville. C'est un tissu excentré notamment à cause des livraisons et activités logistiques qui peuvent créer des nuisances pour les tissus alentour. On remarque que ces tissus sont souvent situés le long d'un cours d'eau.

moins denses et plus ou moins artificialisés. Ces industries peuvent être polluantes et/ou à risques et induire un périmètre de protection pour les autres activités humaines.

• **Destination dominante:** Il s'agit d'une zone industrielle. Les autres activités comme le logement et les commerces sont jugés incompatibles avec les nuisances que l'activité industrielle crée.

• **Densité:** La densité y est très faible et l'activité est concentrée durant la journée. La nuit, le site est souvent désert. Le chrono-urbanisme peut ici concentrer un véritable enjeu.

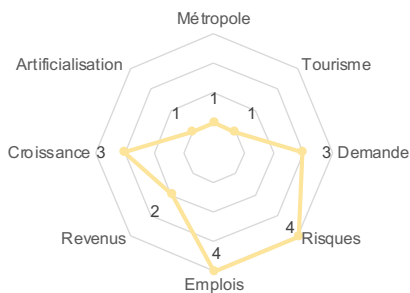
• **Vacance:** La vacance y est faible, la zone industrielle est relativement dynamique et irrigue souvent la ville en emplois.

• **Équipements et commerces à proximité:** On ne trouve aucun équipement ou commerce à proximité. Le site peut être desservi par des transports en commun qui permettent de faire la navette avec les zones d'habitation.

• **Morphologie:** Les morphologies rencontrées peuvent être multiples, il peut s'agir d'ensembles industriels plus ou moins étendus, plus ou

Enjeux: Comment repenser ces zones industrielles, excentrées ? Doit-on voir ces zones urbanisées comme des opportunités pour y implanter de nouvelles fonctions ? Comment concilier nuisances logistiques avec habitat ? La multi-fonctionnalité est-elle vraiment possible dans des contextes de site industriel ? Comment penser ces sites à la lumière du chrono-urbanisme ?

UNE VILLE QUI CONCENTRE LES EMPLOIS...



• **Demande¹:** Bassin de vie attractif (0,13)

• **Emplois²:** ICE: 1,20

• **Revenus³:** Environ 17 800 euros

• **Démographie⁴:** La croissance démographique est de 0%

• **Artificialisation⁵:** Environ 100 000m² artificialisés (activités)

1. Propension du bassin de vie à générer de la demande

2. Indice de concentration d'emplois

3. Revenus médians des ménages

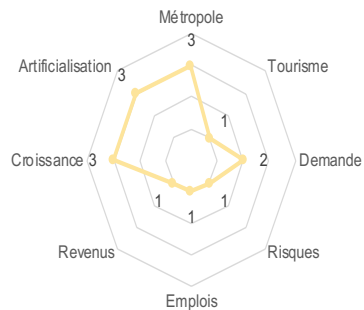
4. Croissance démographique

5. Entre 2009 et 2021

Quartier de gare n°1



UNE VILLE EN DIFFICULTE ÉCONOMIQUE ...



- **Demande¹:** Bassin de vie peu attractif (-1,60)
- **Emplois²:** ICE: 0,91
- **Revenus³:** Environ 16 300 euros
- **Démographie⁴:** La croissance démographique est de 0,5%
- **Artificialisation⁵:** Environ 350 000m² artificialisés (habitat et activités)

1. Propension du bassin de vie à générer de la demande

2. Indice de concentration d'emplois

3. Revenus médians des ménages

4. Croissance démographique

5. Entre 2009 et 2021

... UN TISSU BÉNÉFICIAIRE D'UNE FAIBLE QUALITÉ URBAINE

• **Situation:** Il s'agit d'un quartier de gare situé en bordure immédiate du centre ville.

• **Destination dominante:** Pôle de mobilité, à la fois ferroviaire mais aussi routier. Il peut comporter différents commerces typiques des quartiers de gare comme des cafés, restaurants ou bar-tabac. Des logements sont situés en deuxième ligne.

• **Vacance:** La vacance y est importante, notamment aux heures creuses. Les prix des loyers sont moins élevés que dans d'autres quartiers à cause du manque d'espace public et paysager qualitatif et d'un manque de qualité urbaine.

• **Morphologie:** La morphologie est typique des quartiers de gares, on y



trouve des friches infrastructurelles, la gare, de grands espaces de parking relais, quelques commerces au RDC d'immeubles d'habitation ou dans de petits bâtiments isolés. Les bâtiments des gares sont souvent patrimoniaux et d'une belle qualité architecturale.

• **Densité:** La densité y est beaucoup plus faible que pour les tissus du centre ville.

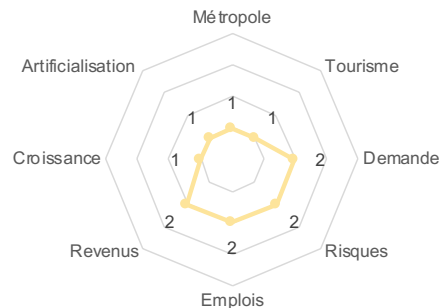
• **Équipements et commerces à proximité:** Le tissu profite des équipements aux alentours, typique d'un centre-ville de ville moyenne attractive (Poste, banque, mairie...)

Enjeux: Comment concilier ZAN et besoin d'espace public qualitatif dans un contexte urbain dense ? Comment arbitrer entre besoin d'espace public et besoin de logement quand le ZAN ne nous permettra pas d'étendre nos villes ? Le ZAN ne risque-t-il pas d'augmenter le phénomène de ville dortoir en limitant l'espace dédié aux équipements et à l'espace public ?

Quartier de gare n°2



UNE VILLE QUI SUBIT UN FORT DECLIN DEMOGRAPHIQUE ...



• **Demande¹**: Bassin de vie peu attractif (1,17)

• **Emplois²**: ICE: 1,00

• **Revenus³**: Environ 18 500 euros

• **Démographie⁴**: La croissance est de -1% notamment à cause des migrations

• **Artificialisation⁵**: Environ 130 000m² artificialisés (habitat et activités)

1. Propension du bassin de vie à générer de la demande

2. Indice de concentration d'emplois

3. Revenus médians des ménages

4. Croissance démographique

5. Entre 2009 et 2021

... UN TISSU PEU MIXTE ET MITÉ

• **Situation**: Il s'agit d'un quartier de gare situé en bordure immédiate du centre ville.

• **Destination dominante**: Pôle de mobilité, à la fois ferroviaire mais aussi routier. Il peut comporter différents commerces typiques des quartiers de gare comme des cafés, restaurants ou bar-tabac. Des logements sont situés en deuxième ligne.

• **Vacance**: La vacance y est importante, la gare accueille de moins en moins de voyageurs et les commerces qui en vivent périclitent. Les prix des loyers sont moins élevés que dans d'autres quartiers à cause du manque d'espace public et paysager qualitatif et d'un manque de qualité urbaine.

• **Morphologie**: La morphologie est



typique des quartiers de gares, on y trouve des friches infrastructurelles, la gare, de grands espaces de parking relais, quelques commerces au RDC d'immeubles d'habitation ou dans de petites bâtiments isolés. Les bâtiments des gares sont souvent patrimoniaux et d'une belle qualité architecturale.

• **Densité**: La densité y est beaucoup plus faible que pour les tissus du centre ville.

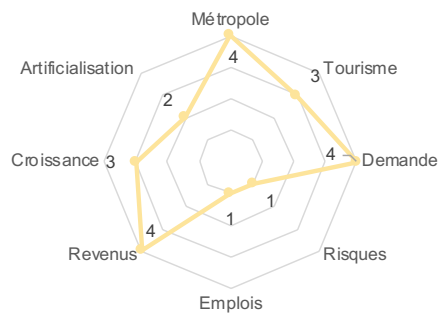
• **Équipements et commerces à proximité**: Peu d'équipements subsistent dans ce centre urbain peu attractif. Le quartier de gare est donc peu irrigué.

Enjeux: Comment envisager la mutation d'un quartier de gare peu attractif mité par de nombreux espaces de stationnement ? Comment arbitrer les besoins en stationnement dans un contexte de rarification du foncier et mobilités renouvelées ? Peut-on penser des espaces de parking comme des objets perméables, pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle et vecteur de biodiversité ?

Quartier de gare n°3



UNE VILLE COMPRISE DANS L'AIRE D'ATTRACTION D'UNE METROPOLE...



• **Demande¹:** Bassin de vie très attractif (2,70)

• **Emplois²:** ICE: 0,75

• **Revenus³:** Environ 22 000 euros

• **Démographie⁴:** La croissance démographique est de 1%

• **Artificialisation⁵:** Environ 220 000m² artificialisés (activités)

1. Propension du bassin de vie à générer de la demande

2. Indice de concentration d'emplois

3. Revenus médians des ménages

4. Croissance démographique

5. Entre 2009 et 2021

... UN TISSU CARACTÉRISÉ PAR UNE FAIBLE DENSITÉ D'USAGES

• **Situation:** Il s'agit d'un ancien quartier de gare situé en périphérie du centre-ville soit l'ancienne centralité de la ville.

• **Destination dominante:** Il s'agit de quartiers souvent composés de friches infrastructurelles, de parking, de logements pouvant être délabrés.

• **Vacance:** La vacance y est importante, le quartier souffre d'une mauvaise réputation et de très faibles qualités urbaines et paysagères. Les prix des loyers sont moins élevés que dans d'autres quartiers et concentrent une population précaire.

• **Morphologie:** La morphologie est typique des quartiers de gares, on y trouve des friches infrastructurelles, la gare désaffectée, de grands espaces de parking. Les bâtiments



des gares sont souvent patrimoniaux et d'une belle qualité architecturale mais sont mal entretenus.

• **Densité:** La densité y est beaucoup plus faible que pour les tissus du centre ville.

• **Équipements et commerces à proximité:** Très peu d'équipements subsistent dans ce centre urbain peu attractif.

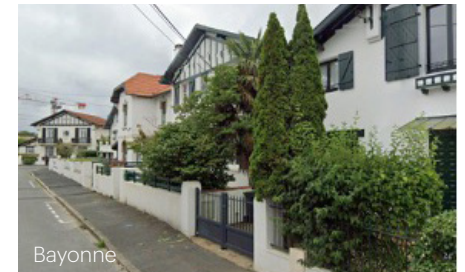
Enjeux: Comment envisager la renaturation d'un quartier très peu attractif et manquant d'espaces paysagers dans un contexte de pression foncière menée par une grande métropole ? Le ZAN peut-il permettre de faire rentrer la réhabilitation de ces quartiers dans l'équation de l'aménagement ? Doit-on préserver certains bâtiments patrimoniaux dans une zone fléchée pour la renaturation ?

Quartier pavillonnaire n°1



... UN TISSU ATTRACTIF

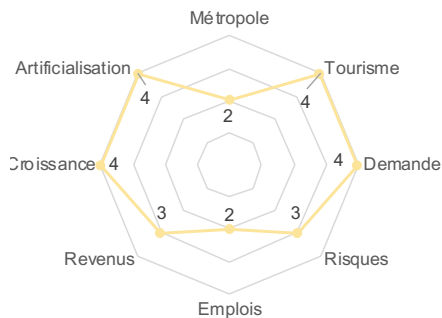
- **Situation:** Il s'agit d'un tissu relativement excentré, en périurbanisation de la ville moyenne.
- **Destination dominante:** Il s'agit d'un quartier de logements. Les logements sont en majorité des logements individuels.
- **Vacance:** La vacance y est faible, le marché du logement est sous tension dans cette ville attractive et ce quartier pavillonnaire typique répond aux rêves de la maison pavillonnaire avec jardins de nombreux de français. Les prix des loyers y sont assez élevés.
- **Morphologie:** La morphologie est celle d'un quartier pavillonnaire. Il est relativement anarchique et composé de maisons, donnant sur des rues secondaires et regroupés le long de ces axes. Le tissu, très lâche, alterne entre habitation et bosquet ou de champs ou encore plaine laissé libre



d'urbanisation mais où il est possible que ce tissu pavillonnaire s'étende pour répondre à la demande.

- **Densité:** La densité est faible à l'échelle macro mais les maisons sont très proches voir mitoyennes les unes des autres.
- **Équipements et commerces à proximité:** Peu d'équipements à proximité à part quelques commerces épars.

UNE VILLE LITTORALE ET ATTRACTIVE ...



- **Demande¹:** Bassin de vie très attractif (2,32)
- **Emplois²:** ICE: 1,0
- **Revenus³:** Environ 19 300 euros
- **Démographie⁴:** La croissance démographique est de +1,5%, notamment à cause des migrations.
- **Artificialisation⁵:** Environ 775 000m² artificialisés (habitat et activités)

Enjeux: Comment densifier un secteur pavillonnaire dans un contexte de marché en forte tension et de besoin logement ? Comment rendre cette densité acceptable ? Comment conserver les attraits du périurbain ? Le modèle des logements collectifs est-il acceptable partout ? Doit-on s'inspirer des barres de logements dans un grand parc des années 60 ?

1. Propension du bassin de vie à générer de la demande

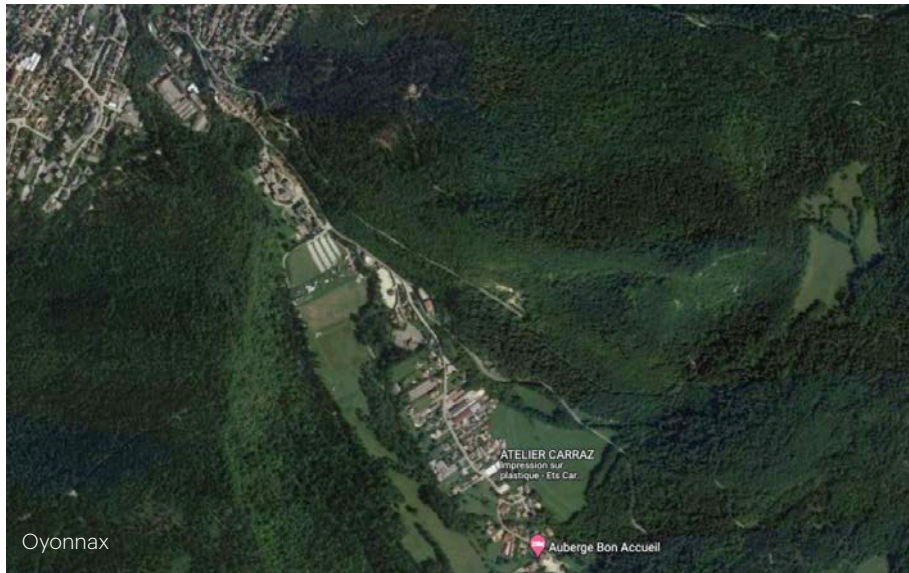
4. Croissance démographique

2. Indice de concentration d'emplois

5. Entre 2009 et 2021

3. Revenus médians des ménages

Quartier pavillonnaire n°2



... UN TISSU À MIEUX INTÉGRER

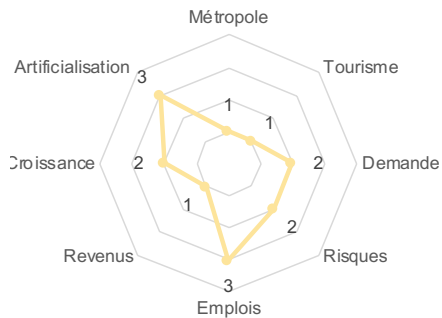
- **Situation:** Il s'agit d'un tissu relativement excentré, en périurbanisation de la ville moyenne.
- **Destination dominante:** C'est un quartier de logements qui peuvent être individuels ou collectifs.
- **Vacance:** La vacance y est relativement faible, les prix sont faibles en raison de l'éloignement du centre ville.
- **Morphologie:** La morphologie est celle d'un quartier pavillonnaire le long d'un axe radial par rapport au centre ville. Cet axe n'est pas structurant et se termine en impasse (souvent en s'ouvrant sur un équipement touristique ou une forêt). Ce tissu est relativement anarchique et est un véritable objet singulier dans cette urbanisation. Il peut commencer à s'étendre le long de voies tertiaires pour répondre aux besoins en logements. Il ne dispose



d'aucune centralité.

- **Densité:** La densité est faible à l'échelle macro mais les maisons sont très proches voir mitoyennes les unes des autres.
- **Équipements et commerces à proximité:** Aucun équipement à proximité à part quelques commerces épars ou des équipements touristiques.

UNE VILLE EN DIFFICULTÉ ÉCONOMIQUE ...



- **Demande¹:** Bassin de vie peu attractif (-1,30)
- **Emplois²:** ICE: 1,10
- **Revenus³:** Environ 17 000 euros
- **Démographie⁴:** La croissance démographique est de 0% et supporté grâce au solde naturel.
- **Artificialisation⁵:** Environ 400 000m² artificialisés (activités et

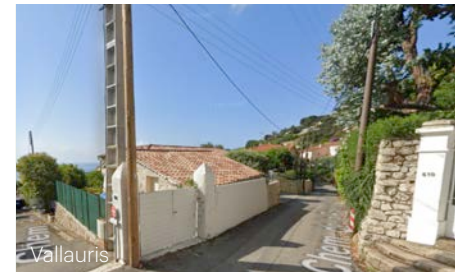
Enjeux: Comment intégrer ces morphologies urbaines linéaires à un projet plus vertueux ? Comment la ZAN peut il permettre l'évolution d'un contexte existant ? Comment créer de nouvelles centralités sans artificier ? Comment peut on financer le ZAN dans une ville au contexte économique déjà difficile ? Le ZAN est il une opportunité pour réanchanter ces villes ?

1. Propension du bassin de vie à générer de la demande
2. Indice de concentration d'emplois
3. Revenus médians des ménages
4. Croissance démographique
5. Entre 2009 et 2021

Quartier pavillonnaire n°3



... UN TISSU SOUMIS A UNE VACANCE SAISONNIERE ÉLEVÉE



• **Situation:** Il s'agit d'un tissu relativement excentré, littoral et soumis aux risques de submersion.

• **Destination dominante:** Il s'agit d'un quartier de logements qui peuvent être individuels ou collectifs.

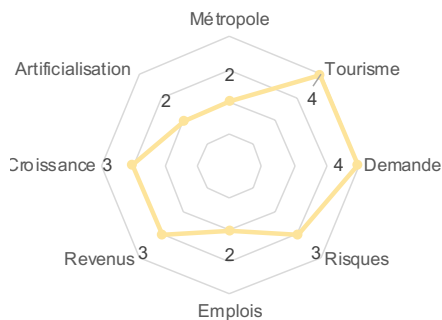
• **Vacance:** La vacance y est relativement faible, la ville est attractive et le quartier bénéficie de sa proximité avec le bord de mer. En revanche, la vacance saisonnière y est importante.

• **Morphologie:** La morphologie est celle d'un quartier pavillonnaire, on y trouve des maisons pavillonnaires et des immeubles de faible hauteur. La morphologie est compacte et la taille des jardins est limitée en raison de la pression foncière.

• **Densité:** La densité est relativement importante. On y trouve néanmoins peu d'usages autres que l'habitation.

• **Équipements et commerces à proximité:** Il y a très peu d'équipements et de commerces à proximité qui se concentrent dans le centre ville, néanmoins, en se rapprochant du bord de mer on peut trouver quelques commerces et des bars ou restaurants liés à l'activité touristique.

UNE VILLE TOURISTIQUE ...



• **Demande¹:** Bassin de vie très attractif (2,4)

• **Emplois²:** ICE: 1,01

• **Revenus³:** Environ 20 000 euros

• **Démographie⁴:** La croissance démographique est de 0,6% et supporté grâce à la migration.

• **Artificialisation⁵:** Environ 300 000m² artificialisés (habitat)

Enjeux: Comment concilier les risques littoraux dans une ville où la pression foncière est forte due à l'attraction touristique et à un taux de vacance saisonnier important ? Doit-on légiférer sur la vacance saisonnière ? Avec la pression sur le marché du logements, doit-on continuer avec le modèle de la maison secondaire ? Peut-on envisager de nouveaux modes d'habiter dans ces aires touristiques ?

1. Propension du bassin de vie à générer de la demande

2. Indice de concentration d'emplois

3. Revenus médians des ménages

4. Croissance démographique

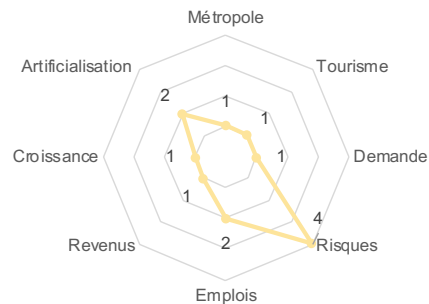
5. Entre 2009 et 2021

Quartier pavillonnaire n°4



Saint-Dié-des-Vosges

UNE VILLE EN CONTEXTE MONTAGNARD ET PEU ATTRACTIVE...



• **Demande¹:** Bassin de vie très peu attractif (-2,09)

• **Emplois²:** ICE: 1,01

• **Revenus³:** Environ 17 000 euros

• **Démographie⁴:** La croissance démographique est de -0,7%, le solde naturel ne parvient pas à compenser les migrations.

• **Artificialisation⁵:** Environ 300 000m² artificialisés (habitat et

... UN TISSU SANS CONTINUITÉ ET COMPRENANT DE NOMBREUSES FRICHES

• **Situation:** Il s'agit d'un tissu périurbain, en continuité avec le centre ville.

• **Destination dominante:** Il s'agit d'un quartier de logements qui sont principalement des logements individuels.

• **Vacance:** La vacance y est très forte, la ville pâtit de sa faible attractivité. Ce quartier pavillonnaire reste relativement attractif en comparaison avec le centre ville en raison des espaces de jardins et des grandes maisons qu'il offre.

• **Morphologie:** La morphologie est celle d'un quartier pavillonnaire, on y trouve des maisons pavillonnaires, le tissu est très desserré et contraint



Saint-Dié-des-Vosges

par la montagne. Il semble s'être développé sans réel plan régulateur.

• **Densité:** La densité est relativement faible. On y trouve peu d'usages autres que l'habitation.

• **Équipements et commerces à proximité:** Il y a très peu d'équipements et de commerces à proximité, ils se concentrent dans le centre ville.

Enjeux: Comment des espaces résidentiels mités dans un contexte économique difficile peuvent ils inventer un nouveau modèle de développement grâce au ZAN ? Dans une ville contrainte de part sa géographie (montagne) et ne disposant pas de friches, comment concilier ZAN et objectifs SRU ?

1. Propension du bassin de vie à générer de la demande

2. Indice de concentration d'emplois

3. Revenus médians des ménages

4. Croissance démographique

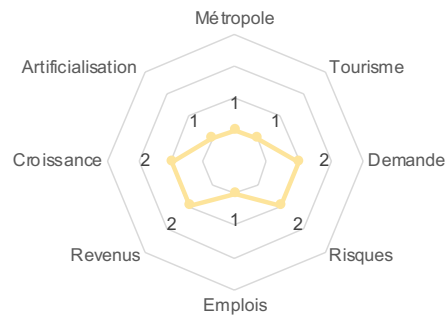
5. Entre 2009 et 2021

Quartier pavillonnaire n°5



Valencienne

UNE VILLE AU PASSÉ INDUSTRIEL ...



- **Demande¹:** Bassin de vie peu attractif (-1,37)
- **Emplois²:** ICE: 0,96
- **Revenus³:** Environ 18 000 euros
- **Démographie⁴:** La croissance démographique est de 0%
- **Artificialisation⁵:** Environ 150 000m² artificialisés (habitat et activités)

1. Propension du bassin de vie à générer de la demande

2. Indice de concentration d'emplois

3. Revenus médians des ménages

4. Croissance démographique

5. Entre 2009 et 2021

... UN TISSU LINÉAIRE SANS CENTRALITÉ

- **Situation:** Il s'agit d'un tissu faubourien, en continuité direct avec le centre ville.

- **Destination dominante:** Il s'agit d'un quartier de logements. Les logements sont des maisons faubourienne ou des immeubles de faibles hauteurs.

- **Vacance:** La vacance y est très forte, la ville pâtit de sa faible attractivité. Ce quartier pavillonnaire reste relativement attractif en comparaison avec le centre ville en raison des quelques espaces de jardins qu'il offre.

- **Morphologie:** La morphologie est celle d'un quartier pavillonnaire le long d'un axe structurant qui permet de relier deux villes moyennes. Il s'agit d'un endroit au passage fréquent et continu. Il peut commencer à



s'étendre le long de voies secondaires. Il ne dispose d'aucune centralité. Les maisons donnent directement sur la rue.

- **Densité:** La densité est faible à l'échelle macro et le tissu comprend de nombreuses friches. Néanmoins, en front d'axe, les maisons sont mitoyennes. On y trouve peu d'usages autres que l'habitation.

- **Équipements et commerces à proximité:** Il y a très peu d'équipements et de commerces, ils se concentrent dans le centre ville. On trouve néanmoins de temps à autre des petits commerces de proximité.

Enjeux: Comment apporter de la qualité urbaine et des espaces publics dans le cas d'un quartier pavillonnaire linéaire ? Comment intégrer ces nouveaux tissus à un schéma global sans artificialiser ? Le ZAN n'est il pas une condamnation pour ces tissus à de venir «la branche morte» de l'arbre que serait la ville ?

Quartier pavillonnaire n°6



... UN TISSU PROCHE DE LA MER

• **Situation:** Il s'agit d'un tissu relativement excentré, littoral et directement concerné par le risque de submersion.

• **Destination dominante:** Il s'agit d'un quartier de logements, avec un taux important de résidences secondaires.

• **Vacance:** La vacance y est relativement faible, la ville est attractive et le quartier bénéficie de sa proximité avec le bord de mer. En revanche, la vacance saisonnière y est importante. De plus, avec les risques de submersion, il est à prendre en compte que la vacance risque de s'installer en raison de la fréquence accrue des inondations.

• **Morphologie:** La morphologie est celle d'un quartier pavillonnaire, on y trouve des maisons pavillonnaires et



des immeubles de faible hauteur. La morphologie est compacte et la taille des jardins est limitée en raison de la pression foncière.

• **Densité:** La densité est relativement importante. On y trouve néanmoins peu d'usages autres que l'habitation.

• **Équipements et commerces à proximité:** Il y a très peu d'équipements et de commerces à proximité qui se concentrent dans le centre ville, néanmoins, en se rapprochant du bord de mer on peut trouver quelques commerces et des bars ou restaurants liés à l'activité touristique.

UNE VILLE TOURISTIQUE SOUMISE AU RISQUE ...

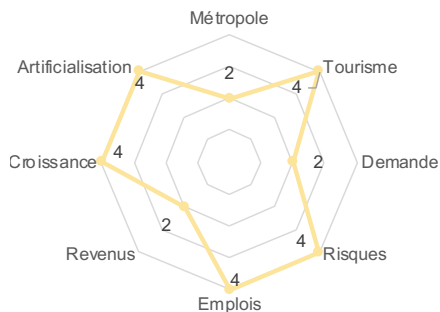
• **Demande¹:** Bassin de vie attractif (0,01)

• **Emplois²:** ICE: 1,22

• **Revenus³:** Environ 18 300 euros

• **Démographie⁴:** La croissance démographique est de 2,7%, notamment grâce à la migration, on remarque un important vieillissement de la population.

• **Artificialisation⁵:** Environ 950 000m² artificialisés (habitat et



1. Propension du bassin de vie à générer de la demande

2. Indice de concentration d'emplois

3. Revenus médians des ménages

4. Croissance démographique

5. Entre 2009 et 2021

Enjeux: Comment s'applique la loi ZAN dans le cas d'un territoire soumis à un risque de submersion ? Les zones submergées seront elles considérées comme des zones «renaturées» ? Où reloger ces habitants d'ici à 2050 si les prévisions se maintiennent si on ne peut plus artificialiser ? Doit on renaturer dès maintenant ces zones qui seront submergées d'ici 50 ans ? Selon quel modèle économique ?

Quartier pavillonnaire n°7



... UN TISSU CONTRAINT ET D'UNE QUALITÉ URBAINE MÉDIOCRE

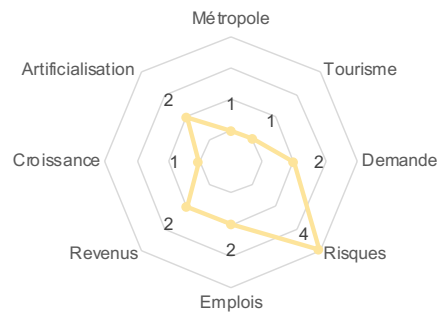
- **Situation:** Il s'agit d'un tissu périurbain, en continuité avec le centre ville.
- **Destination dominante:** Il s'agit d'un quartier de logements qui sont principalement individuels.
- **Vacance:** La vacance y est importante, la ville pâtit de sa faible attractivité. Ce quartier pavillonnaire est en plus peu attractif en raison de sa proximité avec l'usine. Les nuisances y sont en effet fréquentes.
- **Morphologie:** La morphologie est celle d'un quartier pavillonnaire, on y trouve des maisons pavillonnaires, le tissu est très desserré et présente de nombreuses friches. Il est contraint par le plan de protection des risques. Les maisons sont de plus de faible qualité architecturale en raison du



peu d'attrait du tissu.

- **Densité:** La densité est relativement faible. Le périmètre de protection, induit par le risque SEVESO laisse de larges espaces à l'état de friches.
- **Équipements et commerces à proximité:** Il y a très peu d'équipements et de commerces à proximité qui se concentrent dans le centre ville.

UNE VILLE SOUMISE AU RISQUE INDUSTRIEL ...



- **Demande¹:** Bassin de vie peu attractif (-1,65)
- **Emplois²:** ICE: 1,09
- **Revenus³:** Environ 18 000 euros
- **Démographie⁴:** La croissance démographique est de -1,6%, notamment à cause de la migration.
- **Artificialisation⁵:** Environ 300 000m² artificialisés (habitat)

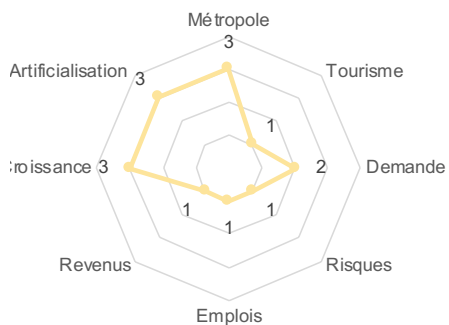
Enjeux: Ces parcelles, proche du risque doivent elles être considérées comme des opportunités pour éviter une extension urbaine ? Est ce acceptable de vivre avec ces risques ? Quels types d'activités humaines pourraient prendre place ici ? Doit on déplacer ces activités ? Où ? N'est ce pas déplacer le problème ?

1. Propension du bassin de vie à générer de la demande
 2. Indice de concentration d'emplois
 3. Revenus médians des ménages
 4. Croissance démographique
 5. Entre 2009 et 2021

Quartier en centre ville



UNE VILLE DANS L'AIRES D'INFLUENCE D'UNE MÉTROPOLIS ET AU FAIBLE TAUX D'EMPLOIS ...



• **Demande¹:** Bassin de vie peu attractif (-1,60)

• **Emplois²:** ICE: 0,90

• **Revenus³:** Environ 16 300 euros

• **Démographie⁴:** La croissance démographique est de 0,5%

• **Artificialisation⁵:** Environ 350 000m² artificialisés

1. Propension du bassin de vie à générer de la demande

2. Indice de concentration d'emplois

3. Revenus médians des ménages

4. Croissance démographique

5. Entre 2009 et 2021

... UN TISSU EN CENTRE URBAIN

• **Situation:** Il s'agit d'un tissu urbain.

• **Destination dominante:** Il s'agit d'un quartier de logements, composé de maisons de ville et d'immeubles de faible hauteur. On y trouve quelques commerces et quelques équipements. La ville est néanmoins principalement dédiée à l'habitat, c'est une "ville dortoir" située dans l'aire d'attraction d'une métropole.

• **Vacance:** La vacance est relativement faible, à part pour la vacance commerciale. Ce quartier est attractif en raison de la proximité du pôle de mobilité reliant la métropole.

• **Morphologie:** La morphologie est celle d'un quartier pavillonnaire, on y trouve des maisons pavillonnaires, le tissu est très desserré et présente de nombreuses friches. Il semble s'être développé sans réel plan régulateur.

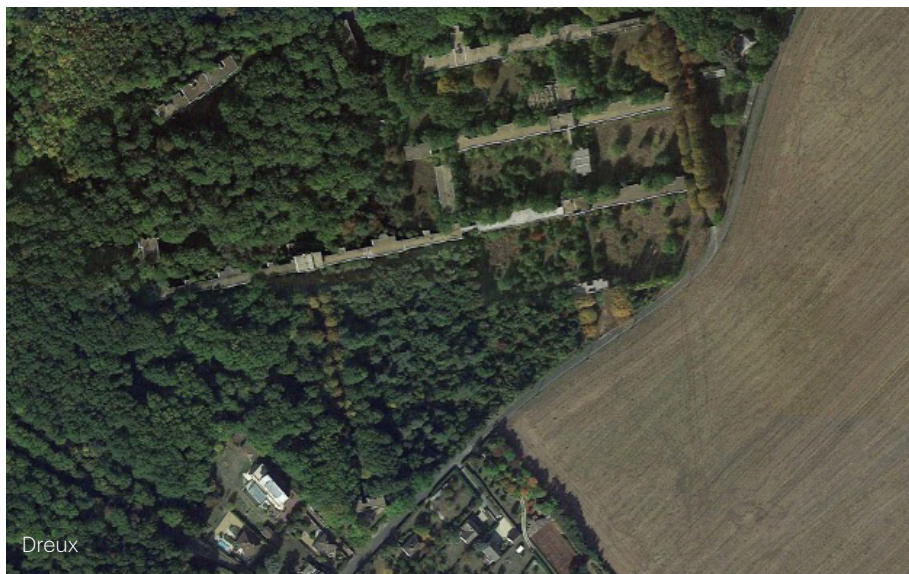


• **Densité:** La densité est relativement importante mais très mitée par des friches et des dents creuses. On y trouve d'autres usages que celui de l'habitation.

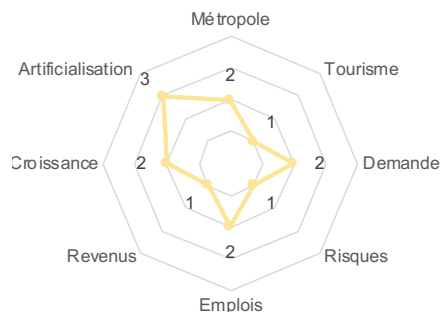
• **Équipements et commerces à proximité:** Il y a très peu d'équipements et de commerces à proximité qui se concentrent dans la métropole.

Enjeux: Comment amener de la densification dans une ville dortoir ? Comment continuer à rendre ces villes attractives alors que les personnes qui s'y installent fuient précisément la densité des métropoles ? Doit-on inventer un modèle péri-urbain plutôt que de calquer des règles et des formes propres à l'urbain ? Comment ne pas faire du péri-urbain un «urbain dégradé» ?

Ancien équipement n°1



UNE VILLE A L'ÉCONOMIE FRAGILISÉE ...



• **Demande¹:** Bassin de vie peu attractif (-1,61)

• **Emplois²:** ICE: 1,01

• **Revenus³:** Environ 16 300 euros

• **Démographie⁴:** La croissance démographique est de -0,4%, notamment à cause de la migration.

• **Artificialisation⁵:** Environ 430 000m² artificialisés (activités et

1. Propension du bassin de vie à générer de la demande

2. Indice de concentration d'emplois

3. Revenus médians des ménages

4. Croissance démographique

5. Entre 2009 et 2021

... UN TISSU INUTILISÉ MAIS À FORT POTENTIEL

• **Situation:** périphérique, éloigné du centre ville, proche des limites de la commune.

• **Destination dominante:** Il s'agit d'un ancien équipement aujourd'hui désaffecté. Son usage, s'il subsiste, est avant tout informel. La destination originale pouvait être des équipements à usages médicaux (sanatorium, hôpitaux), de loisirs ou militaires (haras, piste d'aviation, caserne)...

• **Vacance:** La vacance est totale puisque le site est désaffecté.

• **Morphologie:** La morphologie est singulière et dépend de la destination d'origine.

• **Densité:** La densité de bâti peut être importante et dépend de la destination d'origine. La densité



d'usage est elle quasi nulle et informelle voire illégale quand le site est considéré comme dangereux.

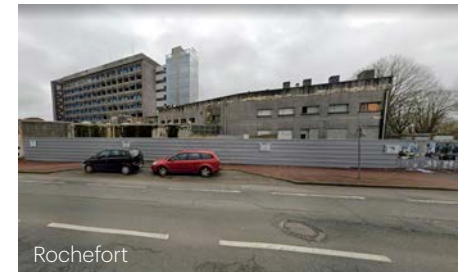
• **Équipements et commerces à proximité:** Il y a très peu d'équipements et de commerce à proximité qui se concentrent dans le centre ville ou dans le tissu périurbain.

Enjeux: Comment accompagner la transformation d'anciens équipements ? Doivent-ils être vus comme des espaces à renaturer ou comme une opportunité de développement ? Doit-on considérer que ces lieux sont renaturés et que la nature s'est «guérie» d'elle-même ? Doit-on ramener des engins de chantier dans ces zones «réparées» au risque de bouleverser à nouveau la biodiversité qui y est revenue ?

Ancien équipement n°2



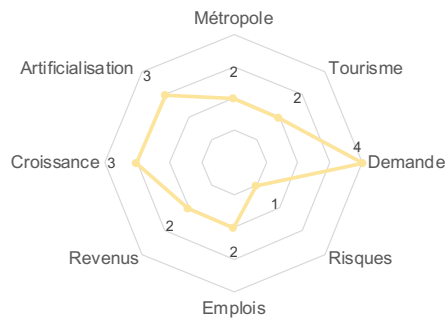
... UN TISSU INUTILISÉ SITUÉ DANS UN QUARTIER ATTRACTIF



- **Situation:** Centre urbain
- **Destination dominante:** Il s'agit d'un ancien équipement aujourd'hui désaffecté. Son usage, s'il subsiste, est avant tout informel. La destination originale pouvait être des équipements à usages médicaux (hôpitaux), administratifs (hôtel de ville) ou militaire (ancienne caserne).
- **Vacance:** La vacance est totale puisque le site est désaffecté.
- **Morphologie:** La morphologie est singulière et dépend de la destination d'origine.
- **Densité:** La densité de bâti peut être importante et dépend de la destination d'origine. La densité d'usage est elle quasi nulle et informelle voire illégale quand le site est considéré comme dangereux.

- **Équipements et commerces à proximité:** Ils sont nombreux à proximité. Le site est bien relié en infrastructures routières ou en transports en commun le cas échéant.

UNE VILLE ATTRACTIVE ...



- **Demande¹:** Bassin de vie attractif (0,02)
- **Emplois²:** ICE: 1,08
- **Revenus³:** Environ 18 300 euros
- **Démographie⁴:** La croissance démographique est de 0,5%, notamment due à la migration.
- **Artificialisation⁵:** Environ 350 000m² artificialisés (activités et

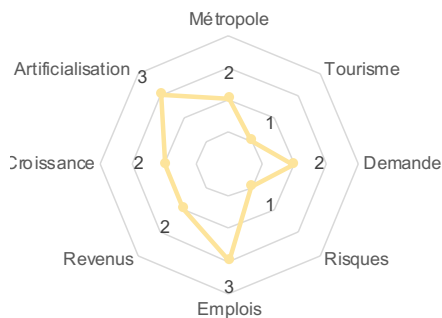
Enjeux: Comment accompagner la transformation d'anciens équipements dans un contexte de pression foncière ? Ces équipements vont-ils devenir le terrain d'une spéculation foncière accrue de la part des opérateurs car désignés comme les « derniers tissus » où une opération est possible ? Comment encadrer cette spéculation et à qui doit elle profiter ?

1. Propension du bassin de vie à générer de la demande
2. Indice de concentration d'emplois
3. Revenus médians des ménages
4. Croissance démographique
5. Entre 2009 et 2021

Friche industrielle



UNE VILLE EN BAISSÉ D'ATTRACTIVITÉ ...



• **Demande¹:** Bassin de vie peu attractif (0,02)

• **Emplois²:** ICE: 1,16

• **Revenus³:** Environ 18 000 euros

• **Démographie⁴:** La croissance démographique est de -0,1%.

• **Artificialisation⁵:** Environ 300 000m² artificialisés (Habitat et quelques activités)

1. Propension du bassin de vie à générer de la demande

2. Indice de concentration d'emplois

3. Revenus médians des ménages

4. Croissance démographique

5. Entre 2009 et 2021

... UN TISSU INUTILISÉ MAIS BÉNÉFICIAIRE D'UNE PROXIMITÉ AVEC LE CENTRE VILLE

• **Situation:** Périurbain, relativement proche du centre ville.

• **Destination dominante:** Il s'agit d'un ancien parc d'activités industrielles. Son usage, s'il subsiste est avant tout informel.

• **Vacance:** La vacance est totale puisque le site est désaffecté. Il peut parfois rester quelques activités éparses comme de petits ateliers ou manufacture.

• **Morphologie:** La morphologie est singulière et dépend de l'industrie pratiquée. Il peut s'agir de vastes hangars, de cuves ou encore de plus petits bâtiments.

• **Densité:** La densité de bâti peut



être importante et dépend de la destination d'origine. La densité d'usage est elle quasi nulle et informelle voire illégale quand le site est considéré comme dangereux.

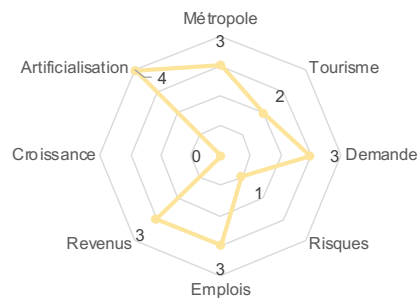
• **Équipements et commerce à proximité:** On trouve quelques équipements et commerces à proximité. Le site est bien relié en infrastructures routières ou en transports en commun le cas échéant.

Enjeux: Doit-on voir ces friches industrielles comme des opportunités pour créer des espaces publics ou paysagers ? Peut-on envisager que ces friches soient cédées aux communes pour éviter la spéculation ? Comment inventer de nouveaux usages ? Doit-on conserver ces sites comme des zones à vocation industrielle pour soutenir le maintien d'activités productives en ville ?

Friche agricole



UNE VILLE DYNAMIQUE ...



• **Demande¹:** Bassin de vie attractif (0,45)

• **Emplois²:** ICE: 1,13

• **Revenus³:** Environ 19 700 euros

• **Démographie⁴:** La croissance démographique est de -0,1%.

• **Artificialisation⁵:** Environ 1 200 000m² artificialisés (Habitat et activités)

1. Propension du bassin de vie à générer de la demande

2. Indice de concentration d'emplois

3. Revenus médians des ménages

4. Croissance démographique

5. Entre 2009 et 2021

... UN ANCIEN TISSU AGRICOLE À L'ÉTAT DE FRICHE

• **Situation:** Périurbain, relativement proche du centre-ville.

• **Destination dominante:** Il s'agit d'un ancien terrain agricole, aujourd'hui revenu à l'état de friche

• **Vacance:** La vacance est totale.

• **Morphologie:** La morphologie est singulière, la parcelle est non bâtie, à l'exception parfois de petits bâtiments agricoles. Le site peut être plus ou moins important.

• **Densité:** La densité est très faible, des usages de promenades ou de potager communautaire peuvent exister.

• **Équipements et commerces à proximité:** On trouve peu d'équipements et de commerces



à proximité, qui se concentrent dans le centre-ville. Le site est bien relié en infrastructures routières ou en transports en commun le cas échéant.

Enjeux: Comment transformer ces friches agricoles dans un contexte périurbain peu dense ? Doivent-elles être cédées pour urbanisation ou doivent-elles conserver leur rôle de zone «verte» ? Ont-elles encore de vrais qualités éco-systémiques après des décennies de culture intensive ?

Sources

- INSEE
- IGN
- Ministère de l'écologie
- Base GAS- Observatoires de territoires (Agence nationale de la cohésion territoriale)
- Observatoire de l'artificialisation (CEREMA)
- Observatoire des territoires (Action Logement)
- Coline Bouvart, Philippe Frocrain, Claire Rais Assa, Cyril Gomel (2022), *La revanche des villes moyennes, vraiment ?*