

# Sobriété foncière, redirection urbaine : inverser le regard pour ménager le territoire

---

**PUCA**

plan  
urbanisme  
construction  
architecture

# OUVERTURE

Franck LEROY, Président d'Epernay Agglo Champagne,  
Président de la Région Grand Est

Emmanuel AUBER, Sous-préfet d'Epernay

# **APPRENDRE DES TERRITOIRES, ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITES LOCALES PAR LA RECHERCHE ET LE DEPLOIEMENT DE DEMARCHES INNOVANTES**

Dominique CONSILLE, Directrice des programmes  
Action Coeur de Ville et Petites Villes de Demain à l'ANCT

Hélène PESKINE, Secrétaire permanente du PUCA, DGALN

## Echanges et débats

# La ZAN pourquoi ? La ZAN comment ?

# **INSTANTANE : CARTOGRAPHIE DES « CONTROVERSES SUR LA ZAN »**

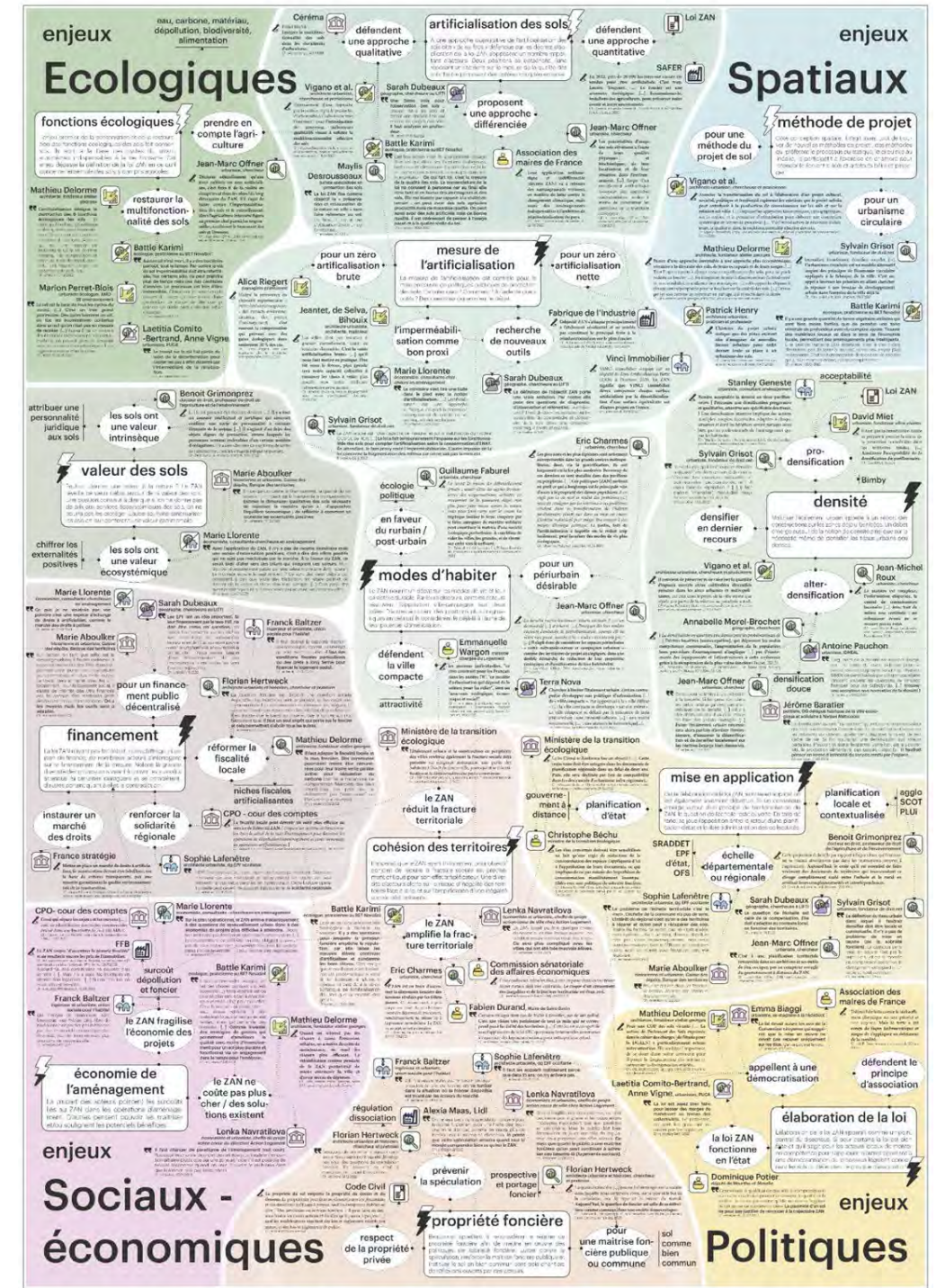
Mathilde FAURE, Urbaniste

Présentation des travaux conduits par un groupe d'étudiants dans le cadre des projets collectifs de l'Ecole Urbaine de Sciences Po, pour Action Logement et le PUCA de septembre 2022 à juillet 2023

Cinq étudiants du Cycle d'Urbanisme : Louise Molinier, Quentin Rihoux, Chloé Vertaldi, Rose Villiers et Mathilde Faure

# Phase 1 : Exploration

Mise au point d'un bagage théorique et technique sur le ZAN et la sobriété foncière, pour aboutir à une définition alternative du ZAN et une posture pour la suite



# Constat initial

## Un débat vaste et complexe

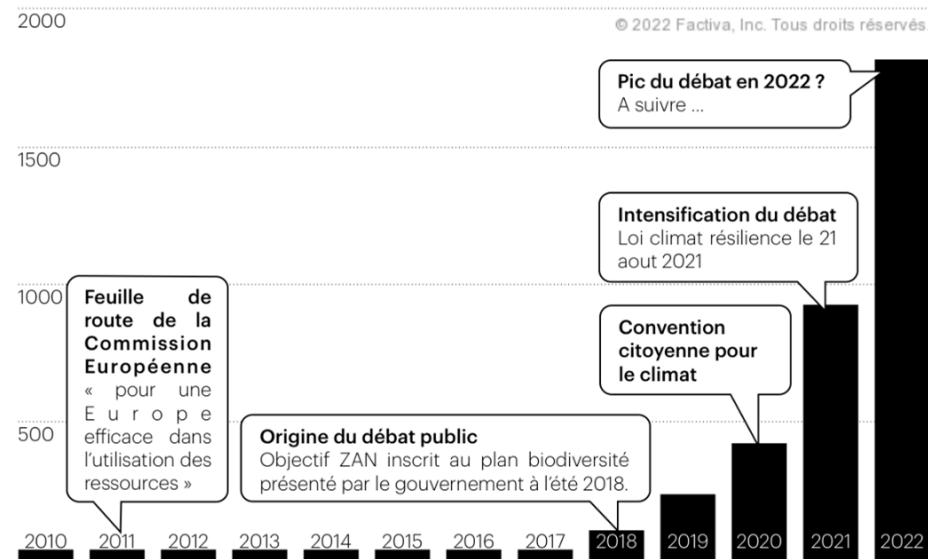
- Diversité des acteurs
- Diversité de la nature des positions - politiques, scientifiques, techniques, morales
- Diversité des enjeux

## Un débat en phase d'intensification

- Depuis sa mise à l'agenda par le gouvernement en 2018

## Comment “trouver prise” sur cette situation ?

- Rendre compte de la complexité
- La rendre lisible
- Pour une prise de position éclairée



# Notre approche : cartographie du débat

Inspirée de la cartographie des controverses de Bruno Latour

La méthode vise à établir des liaisons entre acteurs, enjeux et positions.

Elle croise : revue de littérature, identifications des acteurs, enjeux, entretiens et effort de représentation.





# Les acteurs recensés

acteurs de la recherche	acteurs de la conception	acteurs de l'aménagement	acteurs publics	acteurs politiques	acteurs associatifs	acteurs industriels	actants
<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Jean Marc Offner</li> <li>☞ Maylis Desrousseaux</li> <li>✍ Annabelle Morel-Brochet</li> <li>☞ Florian Hertweck</li> <li>✍ Jean-Michel Roux</li> <li>✍ Eric Charmes</li> <li>✍ Benoit Grimonprez</li> <li>✍ Guillaume Faburel</li> <li>☞ Battle Karimi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✍ Philippe Bihouix, Sophie Jeantet, Clémence de Selva</li> <li>☞ Mathieu Delorme</li> <li>✍ David Miet</li> <li>☞ Sylvain Grisot</li> <li>✍ Patrick Henry</li> <li>☞ Marion Perret-Blois</li> <li>✍ Paola Viganò</li> <li>✍ Alice Riegert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Marie Llorente, consultante</li> <li>✍ Stanley Geneste, consultant</li> <li>✍ Vinci Immobilier</li> <li>☞ Sophie Lafenêtre, EPF</li> <li>☞ Franck Baltzer, USH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✍ Conseil des prélèvements obligatoires (CPO)</li> <li>☞ Emma Biaggi, Fedescot</li> <li>☞ Lenka Navratilova, Action Logement</li> <li>☞ Marie Aboulker, Banque des territoires</li> <li>✍ Ministère de la transition écologique</li> <li>✍ Céréma</li> <li>✍ France Stratégie</li> <li>☞ Laetitia Comito-Bertrand, Anne Vigne, PUCA</li> <li>☞ Jérôme Baratier, Nantes Métropole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✍ Association des Maires de France</li> <li>✍ Emmanuelle Wargon, ministre</li> <li>✍ Commission sénatoriale des affaires économiques</li> <li>☞ Fabien Durand, maire</li> <li>✍ Christophe Béchu, ministre</li> <li>☞ Dominique Potier, parlementaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Antoine Pauchon, IDHEAL</li> <li>☞ Sarah Dubeaux, LIFTI</li> <li>✍ Terra Nova</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Alexia Mas, Lidl France</li> <li>✍ Fédération française du bâtiment</li> <li>✍ SAFER</li> <li>✍ Fabrique de l'Industrie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✍ Loi ZAN</li> <li>✍ Code Civil</li> </ul>



## 13 enjeux

En réaction au débat ZAN nous avons écrit notre propre manifeste : ZAN +

Notre prise de position d'étudiants sur les 13 enjeux : point de départ de notre travail d'application



# Enjeu n°1 : Densité et modes d'habiter

**Marie Llorente**  
économiste, consultante-chercheuse en aménagement

Le ministère a-t-il tiré une balle dans le pied avec la notion d'artificialisation... [L'artificialisation suit une approche au fléau, on peut] la dimension écologique et de qualité de vie qui requiert des écologistes.

**Sarah Dubeaux**  
géographe, chercheuse au IFTI

La définition de l'objectif ZAN porte une vraie ambition. Par contre elle pose des questions de diagnostic, d'observation et référentiel... La mission de l'IFTI est de doter les territoires sur les possibilités de compensation et d'établir un bilan de santé dans une dimension dynamique (ports et qualité).

VINCI Immobilier s'impose un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2030. Le ZAN signifie que VINCI Immobilier devra compenser chaque surface artificialisée par la désartificialisation d'une surface équivalente sur d'autres projets en France.

**Stanley Geneste**  
urbaniste, consultant aménagement

Rendre acceptable la densité en tissu pavillonnaire. [Préconise une densification progressive et qualitative, attentive aux spécificités des tissus.] Une densification alternative implique des actions multiples, simples, innovantes, adaptées à chaque situation et dont les bénéfices seront partagés aussi bien par les professionnels de l'aménagement que par les habitants.

**Loi ZAN**  
acceptabilité

**David Miet**  
urbaniste, fondateur villes vivantes

Il faut que la densification douce se prépare à prendre la relève de la promotion immobilière dans les territoires tendus. [...] Améliorer l'acceptabilité de la densification du pavillonnaire.

**Sylvain Griset**  
urbaniste, fondateur de dist.net

Le no de par, qu'à tout égard, densifier mes quartiers dans les zones de confort-densité. Les questions auxquelles on doit répondre... [A quelle densité, où, comment?] [...] Il faut (avoir) l'essentiel, c'est-à-dire mieux habiter les territoires existants.

**pro-densification**

**Bimby**

**densité**

Maîtriser l'étalement urbain appelle à un report des constructions sur les zones déjà urbanisées. Un débat émerge autour de la notion de densité ainsi que sur la nécessité même de densifier les tissus urbains peu denses.

**densifier en dernier recours**

**Vigano et al.**  
architecte urbaniste, chercheuse et praticienne

Il convient de préserver et de valoriser la qualité d'espaces ouverts et/ou cultivables diversifiés présents dans les aires urbaines et métropolitaines, car c'est dans le projet de la ville même que réside une partie de la solution au paradoxe actuel.

**alter-densification**

**Jean-Michel Roux**  
urbaniste, chercheur

La matière est complexe, l'information dispersée, le cumul de connaissances nécessaire [...] Avec tout de même une certitude : un urbanisme réussi ne se mesure pas au ratio.

**Annabelle Morel-Brochet**  
géographe, chercheuse

La densification en quartiers peu denses pose les problématiques de [Dérives locatives (suroccupation), qui dépassent les seules compétences communales, l'augmentation de la population, l'absence de procédures d'aménagement n'impliquant pas d'ajustements des équipements et infrastructures à cette croissance grâce à la récupération de la plus-value foncière.]

**Antoine Pauchon**  
urbaniste, IDEAL

L'argument de la densité est souvent dévoyé par une partie du lobby immobilier pour se positionner contre le logement social [...] L'initiative BIMBY de densification de divisions parcellaires devrait aborder les questions de réajuster l'offre pour les collectifs [...] Trouver une acceptation non-normative de la densité!

**densification douce**

**Jean-Marc Offner**  
urbaniste, chercheur

On ne peut se limiter à une réflexion à la parcelle, si les gens vont vers les petits bouges ça veut pas pour répondre de la densité [...] 50% à des densités croissantes il faudrait mieux se faire des petits parcs [...] Éviter l'étalement urbain nécessitera alors parfois d'arrêter l'étalement, d'assumer la désertification et de densifier localement sur les centres-bouges bien desservis.

**Jérôme Baratier**  
politiste, DG délégué fabrique de la ville écologique et solidaire à Nantes Métropole

La densification est une transaction, qui implique une notion de valeur des lieux qui forcément économique. La densité est mal vue car les habitants comprennent qu'elle vient dégrader la valeur de leur cadre de vie. Si l'on souhaite une densification sur valeurs partagées il faudra en alléger le spectre, par le biais par la biodiversité, la production alimentaire, des usages collectifs. Il faudrait penser en terme d'intensité du service rendu par l'espace.

**Eric Charmes**  
urbaniste, chercheur

Les plus aisés et les plus diplômés sont nettement surreprésentés dans les grands centres métropolitains, dont, via la gentrification, ils ont largement exclu les plus modestes. Beaucoup de ces derniers se sont installés dans des pavillons en périphérie. [...] Ces politiques [ZAN] mettent en péril ce qui a longtemps été la principale voie d'accès à la propriété des classes populaires. Il ne s'agit pas ici de nier la réalité des problèmes [...] mais de souligner que les solutions à ces problèmes résident dans la transformation de l'habitat pavillonnaire plutôt que dans sa mise en cause. L'habitat individuel peut même être associé à des projets d'écoquartiers. Le jardin, loin de l'artificialisation à laquelle on le réduit trop facilement, peut favoriser des modes de vie plus écologiques.

**pour un périurbain désirable**

**Jean-Marc Offner**  
urbaniste, chercheur

La bataille pour l'étalement urbain délicate et il y a un demi-siècle [...] à dénouer [...] Pourquoi dès lors vouloir toujours combattre la périurbanisation, comme s'il ne s'était rien passé, comme si les « villes » n'avaient pas [...] Il s'agit donc de considérer les espaces périurbains entre métropole-nature et campagnes urbaines comme des territoires de projet stratégiques, dans une double démarche de réduction de leur empreinte écologique et d'amélioration de leur habitabilité.

**Terra Nova**

Chercher à limiter l'étalement urbain, c'est en contrepartie développer une politique d'urbanisation [...] de « ville compacte » Par opposition à la « ville diffuse » [...] la ville compacte se développe « sur elle-même ». La ville compacte se définit par la rencontre de trois phénomènes : une intensité urbaine, [...] une moins forte dépendance [...] une attractivité économique [...].

**Ministère de la transition écologique**

L'étalement urbain et la construction en périphérie des villes renforce également la fracture sociale déjà présente en reléguant notamment une partie des habitants à l'écart du centre-ville, entraînant sa désertification.

**Guillaume Faburel**  
urbaniste, chercheur

La seule la raison du détachement urbain : associer les agents économiques en mouvement de la puissance d'agir, non plus pour faire masse contre la nature mais pour faire corps avec le vivant. Le triptyque habiter la terre, coopérer par le faire, autogérer de manière solidaire peut constituer la matrice d'une société écologique posturbaine. À condition de vidier les villes, les grandes, et de cheminer enfin vers le suffisant.

**écologie politique**

**en faveur du rural / post-urbain**

**modes d'habiter**

Le ZAN nourrit un débat sur les modes de vie et leur caractère durable. Par leurs discours, certains acteurs réactivent l'opposition ville-campagne aux deux pôles. D'autres adoptent des positions plus pragmatiques en cela qu'ils considèrent le déjà-là à l'aune de leur potentiel d'amélioration.

**Emmanuelle Wargon**  
ministre chargée du Logement

Les maisons individuelles, "ce rêve construit pour les Français dans les années 70", "ce modèle d'urbanisation qui dépend de la solution pour les villes", sont un "non-sens écologique, économique et social".

**Ministère de la transition écologique**

**attractivité**

**défendent la ville compacte**

**in Griset**  
fondateur de dist.net

Y repose sur notre capacité de mesurer, et sur la stabilisation de modèles de l'ON. [...] La loi a fait temporairement l'impasse sur les fonctionnaires seuls pour compter l'artificialisation selon la consommation d'ENAF, et donc, le bon proxy reste l'imperméabilisation. L'autre impasse de la scène la fragmentation des milieux car on ne sait pas la mesurer.

**me**  
le géographe  
ité locale et  
communales  
re réaménagée  
erte marquée

# Enjeu n°2 : Fonctions écologiques

## fonctions écologiques

L'enjeu premier de la conservation et de la restauration des fonctions écologiques des sols fait consensus. Ils sont à la base des cycles du vivant, eux-mêmes indispensables à la vie humaine. Cet enjeu dépasse la définition de la loi ZAN en ce qu'il concerne l'ensemble des sols, y compris agricoles.

**Mathieu Delorme**  
architecte, fondateur atelier georges



« L'artificialisation désigne la destruction des 6 fonctions écologiques des sols (1) celle qui filtre l'eau, (2) celle qui a des qualités pour l'alimentation (3) celle qui a la capacité à stocker du carbone, (4) celle qui est une réserve de biodiversité (5) le sol comme matériau de construction et enfin (6) le sol de dépollution : celui qui "digère", ocupe les polymères de pollution.  
Cf. entretien 01/22/2022

**Marion Perret-Blois**  
urbaniste écologue, AMO - BE environnement



« Le sol est la base de tous les cycles du vivant. (...) C'est un très grand patrimoine. Dès qu'on bétonne un sol, on tue les écosystèmes contenus dans un sol qu'on n'est pas en mesure de recréer. (...) Aujourd'hui, on arrive à des frontières techniques par rapport au mythe qu'on pouvait gérer en coupant avec les services écosystémiques. Il y a urgence à arrêter d'artificialiser.  
Cf. entretien 25/01/2022

## restaurer la multifonctionnalité des sols



**Battle Karimi**

écologue, praticienne au BET NovaSol

« Aucun sol n'est mort, il y a des bactéries partout, tout le temps. Par contre la vie du sol imperméabilisé doit être refertilisée. Sur certains sols, ça peut prendre plus de temps mais pas des centaines d'années. Le processus est loin d'être irréversible. Clairement je pense que la plupart du temps ça dure moins d'une génération. Le risque de dire que ça prendra un siècle c'est s'interdire l'effort d'essayer.  
Cf. entretien 20/01/2022

**Laetitia Comito**

-Bertrand, Anne Vigne,  
urbanistes, PUCA

« Le travail sur le sol fait partie du sujet de la décarbonation pour capter les gaz à effet de serre par l'intermédiaire de la renaturation.  
Cf. entretien 04/01/2022

## prendre en compte l'agriculture

**Jean-Marc Offner**  
urbaniste, chercheur



« Déclarer officiellement qu'une terre cultivée est non artificialisée, c'est faire fi de la réalité en s'empêtrant dans les objectifs trop divergents du ZAN. S'il s'agit de lutter contre l'imperméabilisation des sols et le ruissellement, alors l'agriculture intensive figure au premier chef parmi les responsables, accélérant le tassement des sols et l'érosion.  
Cf. Jean-Marc Offner, ZAN, comment ça passe niveau urbanisme, 22 août 2022.

**Alice Riegert**  
paysagiste praticienne

« Malgré la promotion du dispositif réglementaire « éviter/réduire/compenser » des impacts environnementaux des projets d'aménagement, c'est souvent la compensation qui prévaut avec des gains écologiques dans seulement 20 % des cas.  
Cf. Alice Riegert, Vers une ingénierie de la circularité Métropolitiques, 02/06/2022

# Enjeu n°3 : Cohésion des territoires





# TABLE RONDE ET ECHANGES AVEC LA SALLE

## Pourquoi la ZAN fait sens dans les territoires moins denses, villes petites et moyennes ?

Avec :

Christian DAUTEL, Maire de Pont-Aven

Elsa MARTIN, Sociologue, Maîtresse de conférence à l'université de Lorraine

Magaly SIMON, Directrice Action Cœur de Ville chez Action Logement

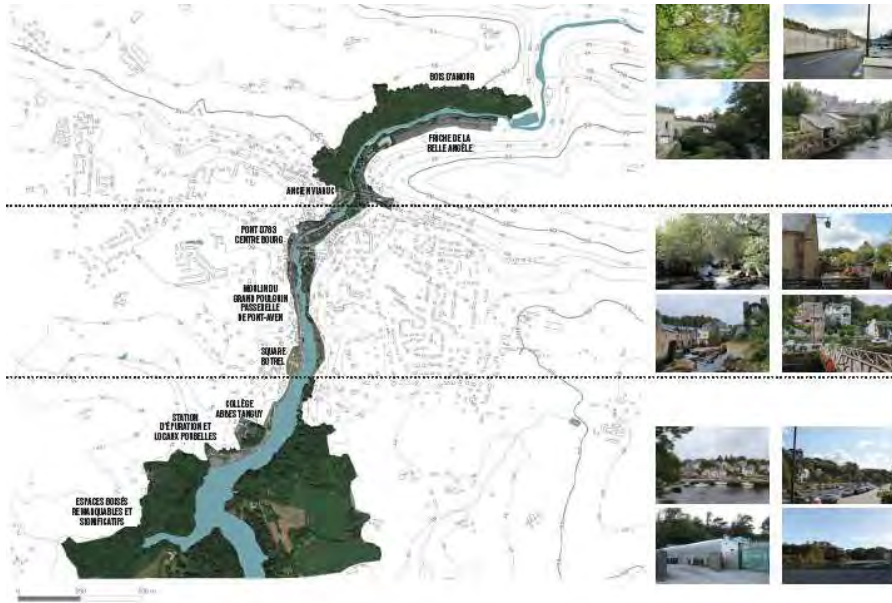
Alain TOUBOL, Directeur général de l'Établissement Public Foncier de Grand Est

## **PRESENTATION SUCCINTE DE PROJETS COMMUNAUX VILLE DE PONT-AVEN (29930)**

**PUCA**

plan  
urbanisme  
construction  
architecture

# DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE - LABORATOIRE URBAIN



@ AtelierPont-Aven 2020

# SCHÉMA DIRECTEUR ET STRATÉGIQUE 2020-2026

Renouvellement urbain, centralités, réhabilitation du bâti, transition écologique, application de l'objectif ZAN.



# PROJETS INTÉGRÉS AU DISPOSITIF « PVD »

CCA GGLOMÉRATION  
CONCARNEAU CORNOUAILLE

Petites villes de demain - Zonage d'opération et de revitalisation  
PONT-AVEN - Centre-Ville



@ AtelierPont-Aven 2020

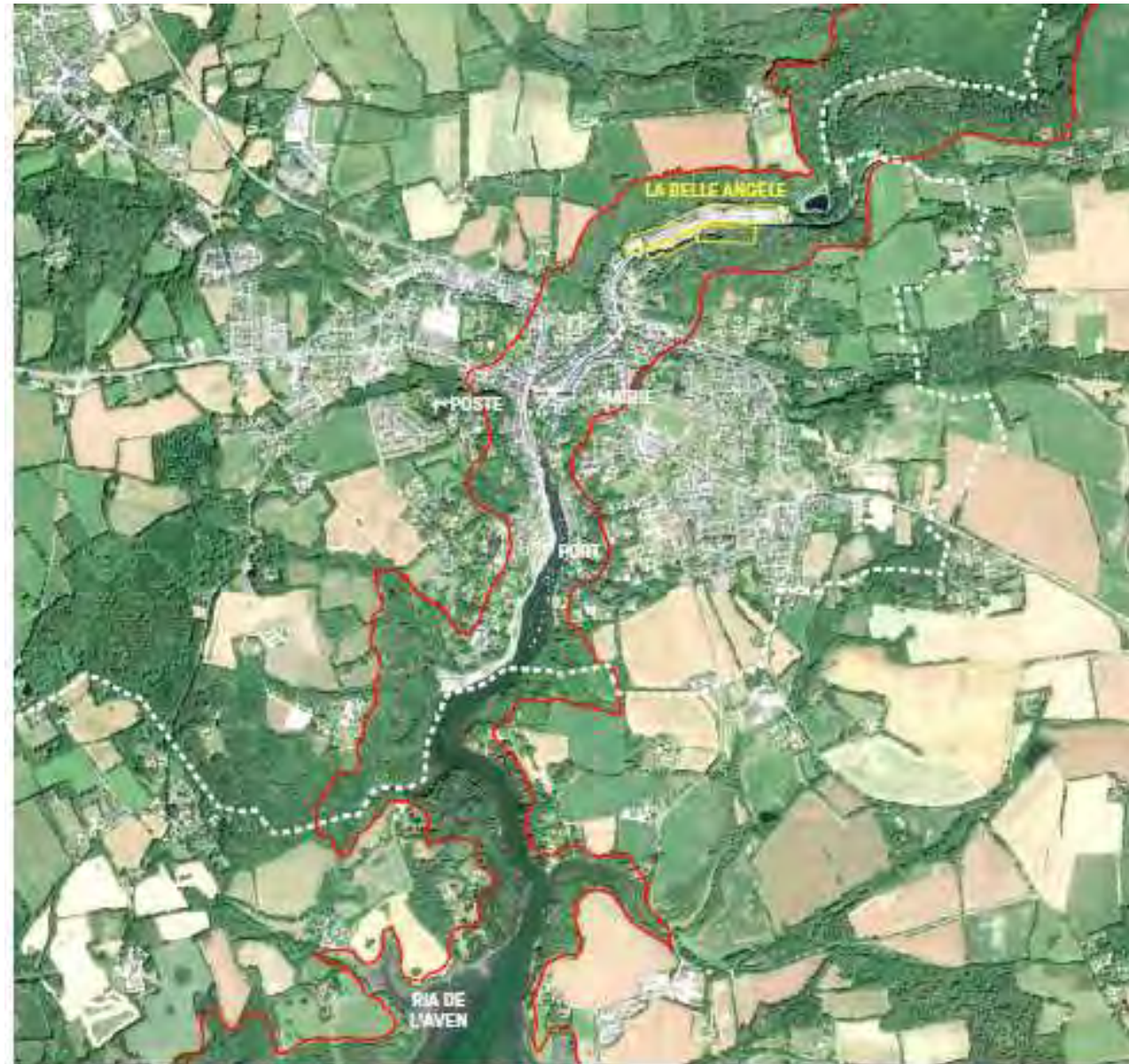
# DEMARCHE OPERATIONNELLE LA BELLE ANGELE – RECONVERSION D’UN SITE INDUSTRIEL



Opération menée avec le soutien de :



## SITUATION DE LA FRICHE INDUSTRIELLE





# VUES AÉRIENNES DE LA VILLE



# ACQUISITION ET PORTAGE FONCIER PAR L'EPF BRETAGNE

*Convention de portage foncier en juillet 2021*

*Acquisition du site en décembre 2021*



*Travaux de déconstruction en partie Sud de la friche courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2023*



# PARTICIPATION AU CONCOURS EUROPAN

*Dossier de candidature, organisation du concours, puis sélection des lauréats en 2021 et début 2022.*



**N**

**Thème « Villes vivantes »**

27 projets reçus (1<sup>er</sup> site Français / 2<sup>ème</sup> site européen)

Résultats du concours:

<b>BEATMATCHING</b> Projet lauréat	<b>MAGNETISME SALIN</b> Projet lauréat	<b>THE INVISIBILITY OF THE VISIBLE</b> Projet mentionné
		

# ATELIER PUBLIC DE LA BELLE ANGELE - DEMARCHE DE CONCERTATION

Description des ambitions de l'étude urbaine préliminaire menée par l'Atelier public de La Belle Angèle :

*Opportunité*

*Déjà-là*

*Projet pilote*

*Hybridation*

*Trait d'union*

*Cohabitation des écosystèmes*

*Habitat inédit*

*Attirer, expérimenter*

*Activation sur le très court et le très long terme*

*Coordination*

# ATELIER PUBLIC DE LA BELLE ANGELE - DEMARCHE DE CONCERTATION

*Concertation et réunions publiques thématiques courant 2022*



# ATELIER PUBLIC DE LA BELLE ANGELE

## ORIENTATIONS D'ACTIVATION ET DE RESTRUCTURATION DU SITE

### 1 ACTIVATION DU PROJET, GOUVERNANCE

Montage juridique et opérationnel du projet  
Atelier Public de La Belle Angèle, maison du  
projet Graphisme, communication de projet  
Activation événementielle du site

### 2 REAPPROPRIATION, REEMPLOI

Rendre les abords du site accessibles au public  
Scénographier l'histoire industrielle des conserveries  
Stratégie de conservation, déconstruction  
et réemploi du site (bâti)  
Accueil de plateforme de réemploi pour  
stockage, tri, revente de matériaux

### 3 AVEN, PAYSAGE, ECOSYSTEME

L'énergie hydraulique comme bien  
commun Régénération du sol  
Pépinière sur site  
L'humain, la faune et la flore  
Réalisation d'un Plan de gestion de la biodiversité

### 4 ACCROCHE URBAINE, ESPACE PUBLIC

Connexions et cheminements  
actifs Connexions motorisées  
La route départementale  
Formes et usages des espaces publics

### 5 HABITER, FONCIER INEDIT

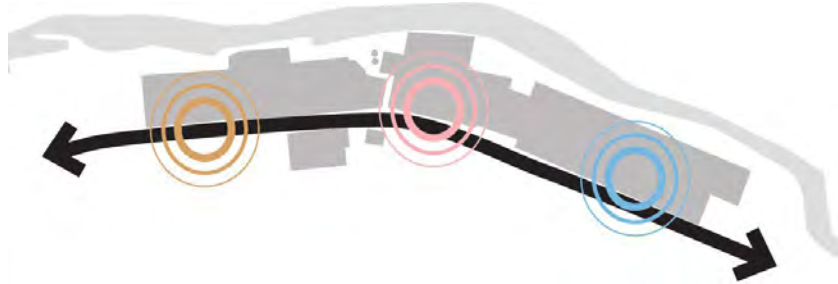
Renouveler les modes d'habiter  
(saisonnalité...) Principes architecturaux  
Programmation chronotopique

### 6 ECOSYSTEME PRODUCTIF ET CULTUREL

Une stratégie de programmation  
économique Diversification des activités  
productives  
Principe d'hybridation : économie, habitat, culture  
Programmation culture et loisirs

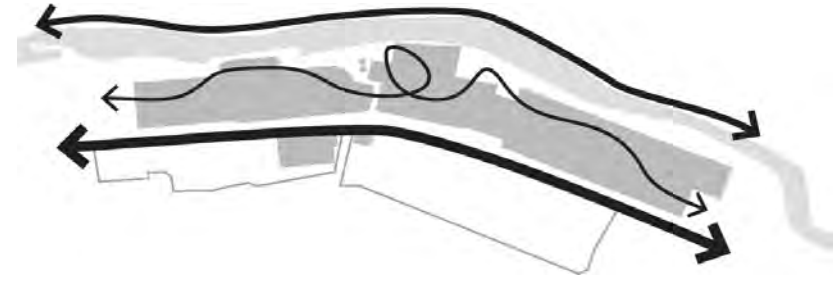
# ATELIER PUBLIC DE LA BELLE ANGELE – PRINCIPES DE COMPOSITION

## 3 séquences composites



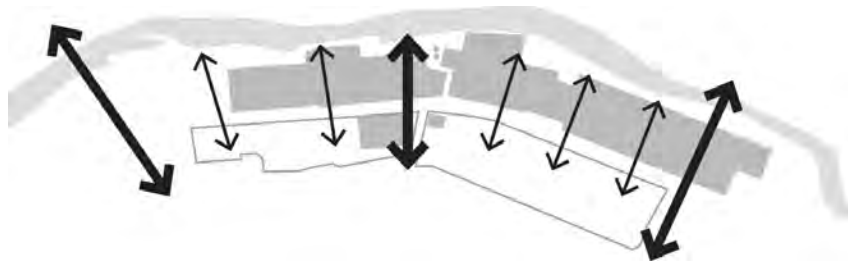
La séquence Habitat, la séquence Équipement - Commerce et la séquence Production sont définis pour cibler 3 types de fonciers différents qui renvoient à 3 montages économiques spécifiques. Ces entités spatiales distinctes doivent être cependant composites et hybrides en termes d'usages et de programmation.

## 3 lignes parallèles : 2 rues et 1 promenade



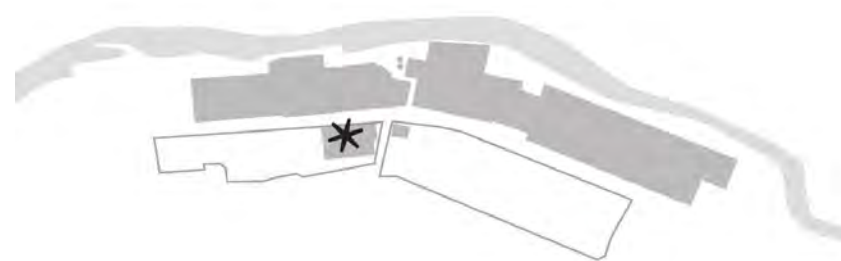
La rue de la Belle Angèle, la venelle intérieure et la promenade le long de l'Aven. Ces 3 espaces publics linéaires sont complémentaires et se développent parallèlement.

## 3 espaces publics: des passages transversaux



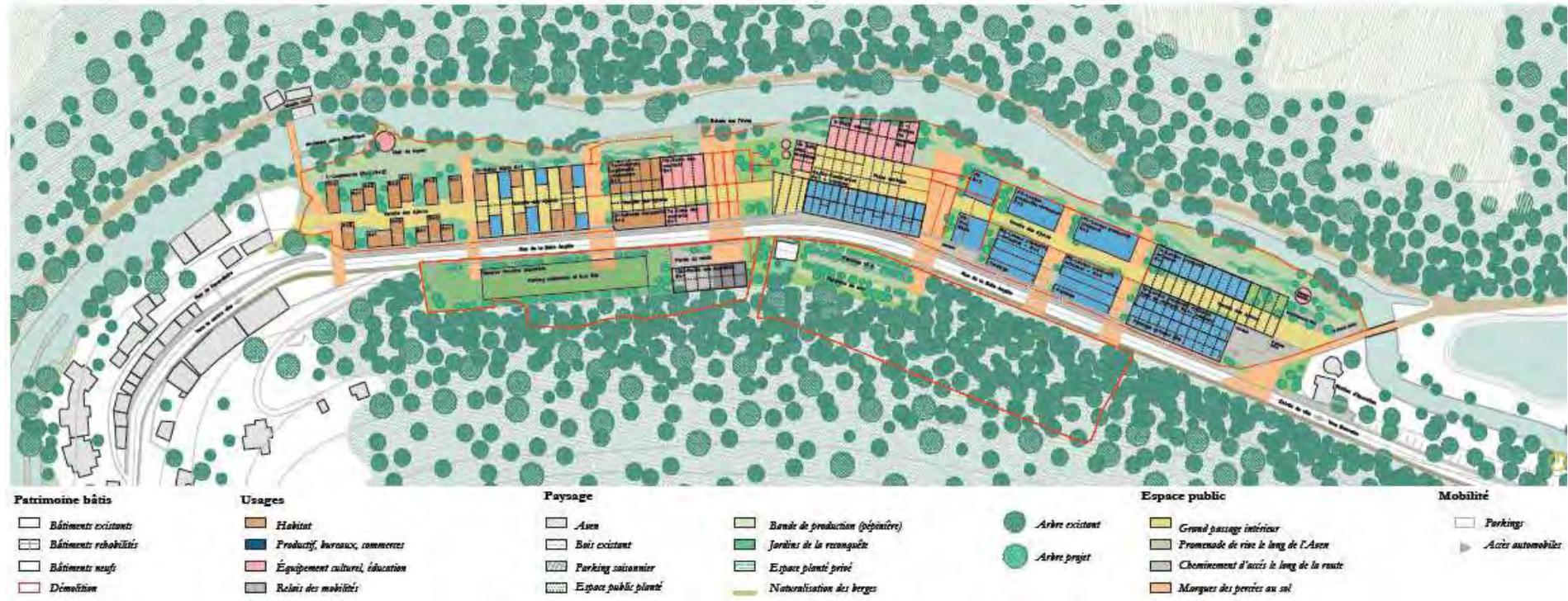
La pointe amont à l'Est (la station d'épuration), le coeur du site et la pointe aval à l'Ouest (Moulin neuf et connexion rue de Kerandistro) sont les trois grandes percées et respiration, mettant de relation physique et visuelle la butte Sainte Marguerite avec le bois d'Amour.

## 1 relais des mobilités: des connexions



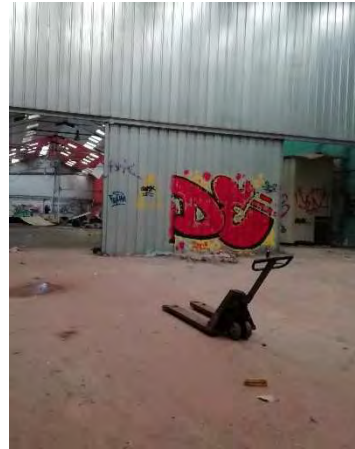
Au centre de la parcelle, le relais des mobilités relie les divers modes de déplacement (piétons, vélos, bus, voitures, navettes) et les différentes échelles de mobilités. Une station multimodale mettrait en relation les 3 gares (à 20 min. de bus) avec les parcours piétons et cyclistes du bassin de l'Aven.

# ATELIER PUBLIC DE LA BELLE ANGELE - PLAN DE MORPHOGENESE



@ Atelier publique de « La Belle Angèle » 2022

FRICHEDE  
LABELLE  
ANGELE  
PONT-AVEN  
(29)  
-  
GLANAGE  
COMMUN





# POURSUITE DE LA DÉMARCHE DE RECONVERSION DE LA FRICHE DE « LA BELLE ANGELE »

Dans le but d'affirmer la dimension exploratoire du projet, il est paru nécessaire d'encadrer les études opérationnelles par un programme de recherche / action mené à plusieurs échelles et sur plusieurs thématiques. Le projet peut ainsi se construire par prototypage et expérimentation, ainsi que faire l'objet d'un système de suivi.



*Accompagnement sur le mode de portage juridique et économique de la friche de « La Belle Angèle » en 2023.*



agence nationale  
de la cohésion  
des territoires



# POURSUITE DE LA DÉMARCHE DE RECONVERSION DE LA FRICHE DE « LA BELLE ANGELE »

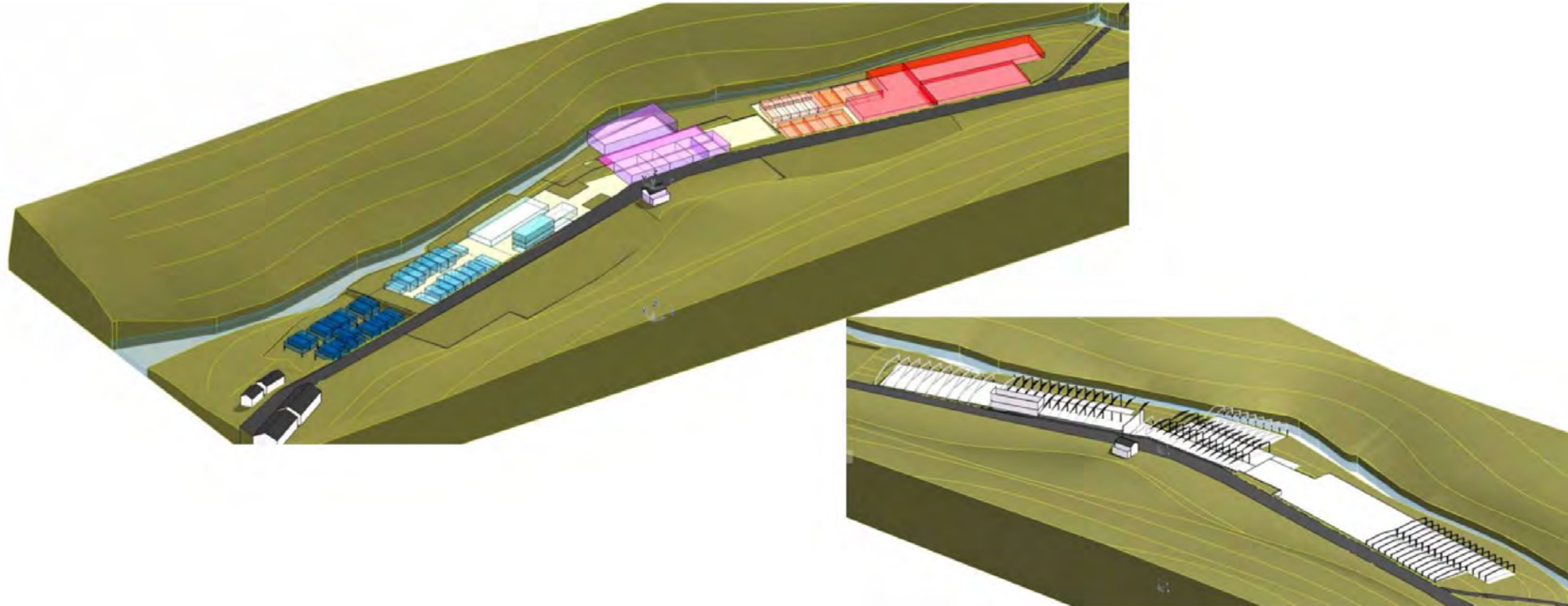
*Accompagnement sur le mode de portage juridique et économique.*

Cette phase de l'accompagnement EY s'inscrit dans notre méthodologie en trois étapes

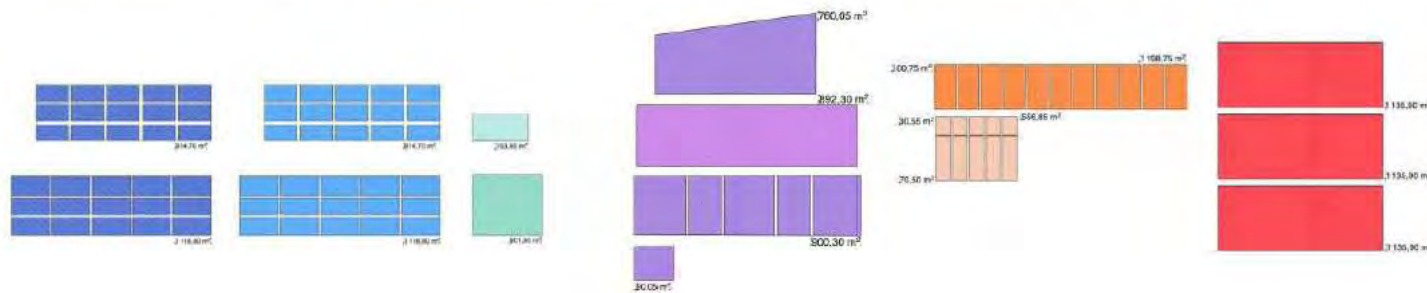
	Etape 1 – Objectivation des besoins	Etape 2 – Etude de programmation	Etape 3 – Elaboration du modèle économique et juridique
Objectifs	Confronter les projets imaginés aux besoins réels du territoire ainsi qu'aux contraintes de marché. Définir un scénario en lien avec les parties prenantes	Définir la nature et le montant des travaux à envisager, élaborer un plan d'allotissement, proposer un calendrier	Proposer à la commune et à ses partenaires un modèle de gouvernance qui assure un portage soutenable du scénario choisi, tant en termes juridiques qu'économiques
Actions	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réunion de lancement et visite de site</li> <li>10 entretiens stratégiques auprès des acteurs du territoire (30 réalisés)</li> <li>Diagnostic stratégique : analyse de l'offre, de la demande, des prix, etc.</li> <li>Benchmarks approfondis de 4 sites de requalification de friches aux enjeux similaires</li> <li>Elaboration de scénarii</li> <li>Réunion du COPIL 1 : restitution intermédiaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Visite de site et des connexions avec le bourg centre</li> <li>Analyse des prescriptions urbaines, architecturales, réglementaires en cours</li> <li>A partir du scénario de phase 1, évaluation des volumes d'investissement nécessaires</li> <li>Définition du calendrier de mise en œuvre avec phasage par lot pour l'ensemble de la programmation</li> <li>COPIL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entretiens stratégiques bilatéraux (~10)</li> <li>Analyse juridique des différents schémas de portage possibles et aide à la décision</li> <li>Elaboration du modèle économique</li> <li>Identification de sources de co-financements des investissements; tour de table avec les opérateurs identifiés le cas échéant</li> <li>Feuille de route opérationnelle</li> <li>Réunion du COPIL : restitution finale des travaux</li> </ul>
Livrables	<ul style="list-style-type: none"> <li>Support de réunion de lancement</li> <li>Diagnostic stratégique</li> <li>4 benchmarks</li> <li>Support de réunion du COPIL 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nature et volume d'investissements</li> <li>Calendrier et phasage du projet</li> <li>Support de réunion du COPIL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Outil d'aide à la décision sur la gouvernance</li> <li>Modèle économique</li> <li>Tableau des guichets / AAP mobilisables</li> <li>Feuille de route opérationnelle</li> <li>Support de réunion du COPIL final</li> </ul>

# POURSUITE DE LA DÉMARCHE DE RECONVERSION DE LA FRICHE DE « LA BELLE ANGELE »

*Accompagnement sur le mode de portage juridique et économique en 2023 – Scenario opérationnel de restructuration de la friche.*

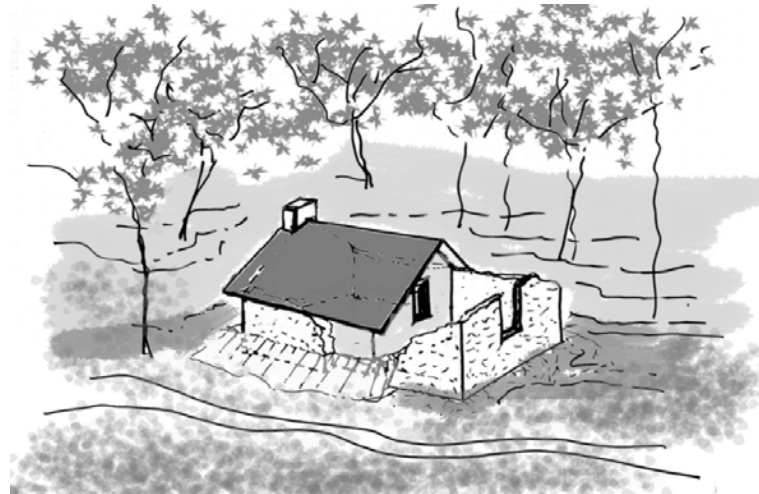


## HABITAT      EQUIPEMENTS      ECONOMIQUE



# TRAVAUX DE RECONVERSION DE LA FRICHE DE « LA BELLE ANGÈLE »

*Création d'un abri pour chiroptères au premier semestre 2024.*



*Travaux de dépollution, déconstruction et désamiantage de la partie nord de la friche et définition d'une concession d'aménagement courant 2024.*



# Pourquoi la ZAN fait sens dans les territoires moins denses, villes petites et moyennes ?

Magaly SIMON, Directrice Action Cœur de Ville chez Action Logement

# La sobriété foncière : rendre désirables les logements des centres-villes

ACTION LOGEMENT



GOVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# Conserver des éléments patrimoniaux

Opération à Moulins

**Une démarche qualitative alliant valorisation du patrimoine et réhabilitation complexe**

Désamiantage total du bâtiment et mise à nu de la structure

Conservation des éléments caractéristiques : escalier, dallage de la cour intérieur, parquets anciens, cheminées décoratives...

Echanges continus avec ABF notamment pour choix des matériaux

Mixité de logement du T1 au T3



Source Evolea



GOVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# S'insérer dans le tissu existant

Opération à Lannion

## Une densification acceptable

Réalisation d'un petit immeuble collectif à Lannion en hyper centre-ville dans le cadre d'une opération d'aménagement en dentelle porté par la commune et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

L'opération permet la création de 7 logements sociaux en R+2 sur une parcelle contrainte en secteur protégé avec une forte déclivité. Elle se compose de cinq appartements de type 2 (PLUS/PLAI) et deux de type 3 (PLS).







GOVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# Créer des aménités

Opération à Sarrebourg

## Des logements correspondant aux attentes des salariés

Qualité d'usage : surfaces plus généreuses notamment des espaces de vie, cuisines aménagées, placards aménagés,

Qualité environnementale : logements traversants pour le confort d'été, dispositifs d'occultation, création d'espaces extérieurs privatifs (terrasses, balcons)



# **Pourquoi la ZAN fait sens dans les territoires moins denses, villes petites et moyennes ?**

Alain TOUBOL, Directeur général de l'Établissement Public Foncier de Grand Est



GOVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# Le ZAN dans des territoires peu denses



URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE

# Imaginer et mettre en œuvre des solutions Complexes pour reconquérir le bâti Vacant ou dégradé



# TABLE RONDE ET ECHANGES AVEC LA SALLE

## Retours d'expériences, quel aménagement pour concilier qualité de vie et sobriété ?

Avec :

Franck LEROY, Président d'Epernay Agglo Champagne, Président de la Région Grand Est

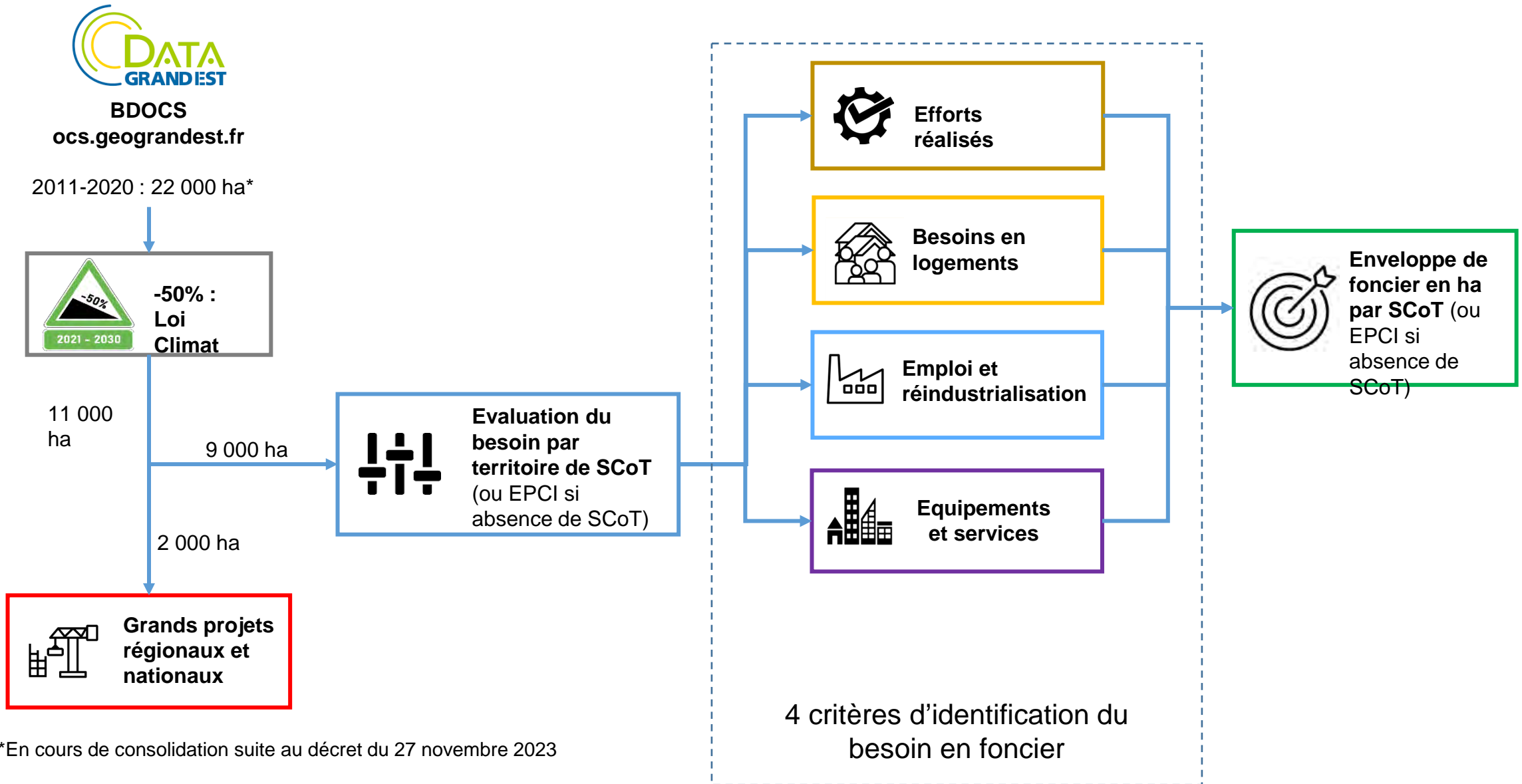
Vincent FOUCHIER, Directeur Prospective et Conseil de développement au sein de la DGS,  
Métropole Aix-Marseille-Provence

Sonia GUELTON, économiste, Professeur à l'école d'urbanisme de Paris

# Retours d'expériences, quel aménagement pour concilier qualité de vie et sobriété ?

Franck LEROY, Président d'Epernay Agglo Champagne, Président de la Région Grand Est

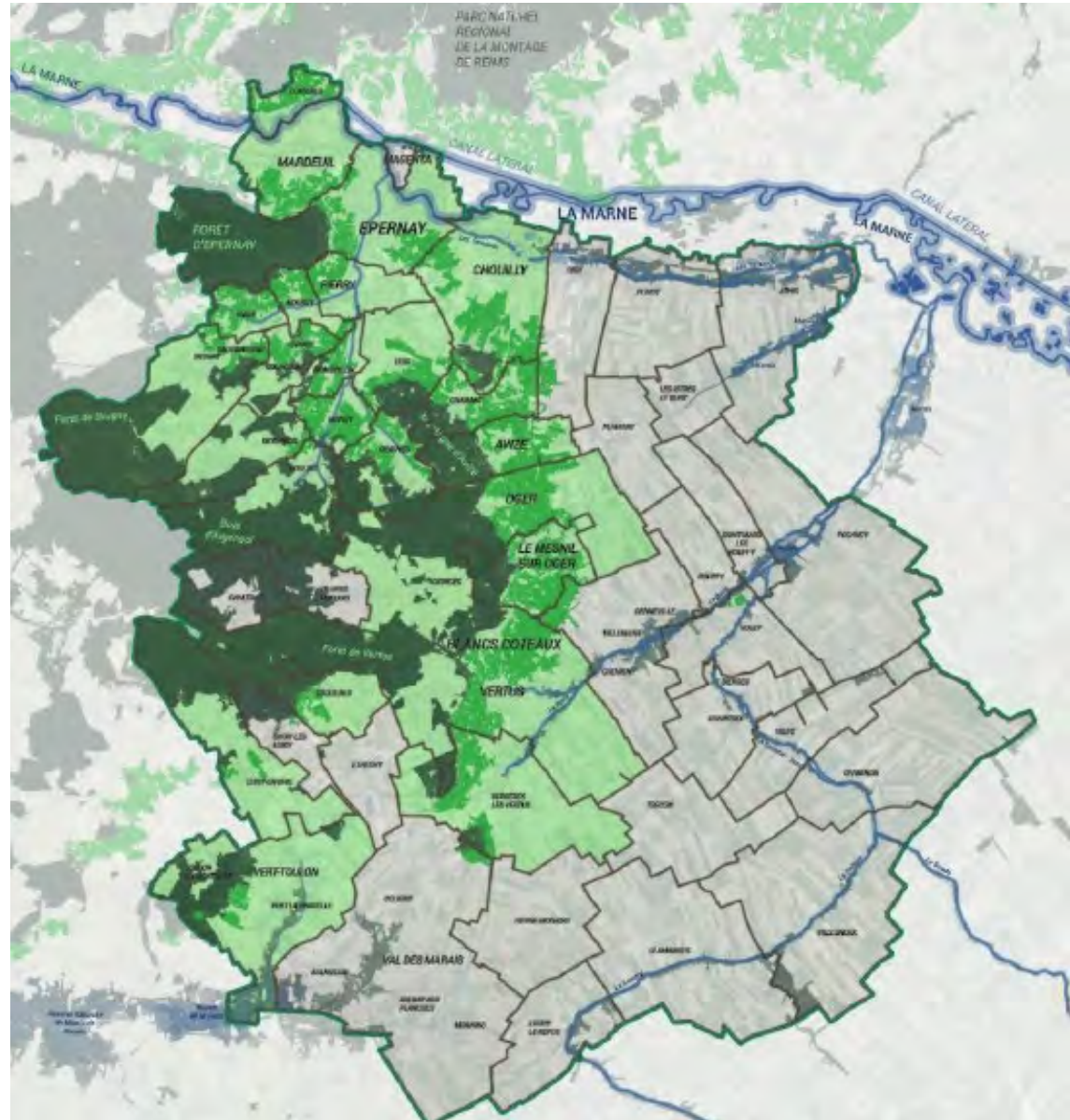
# Méthodologie de territorialisation du ZAN dans le SRADDET Grand Est



\*En cours de consolidation suite au décret du 27 novembre 2023

# Epernay Agglo Champagne Territoire Pilote de Sobriété Foncière

- Trame boisée à l'Ouest
- Vignoble implanté sur la moitié Ouest (Côte des Blancs, Coteaux Sud, Vallée de la Marne)
- Cultures de plaine au Sud et à l'Est du territoire
- Trame Bleue : vallée de la Marne, vallées de la Berle, de la Somme-Soude
- **Inscription des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne au patrimoine mondial de l'UNESCO**, dans la catégorie « Paysage culturel » depuis 2015

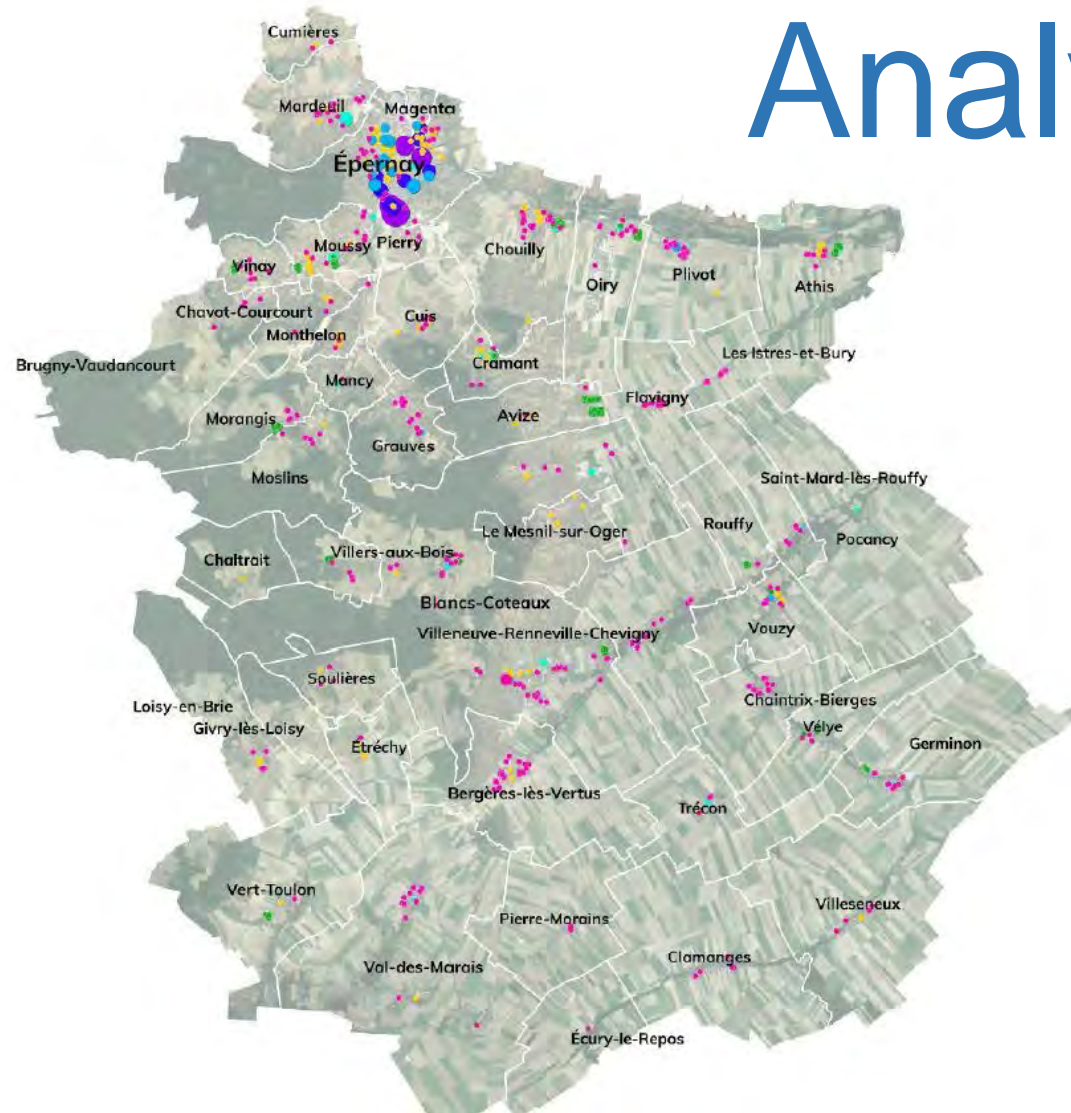
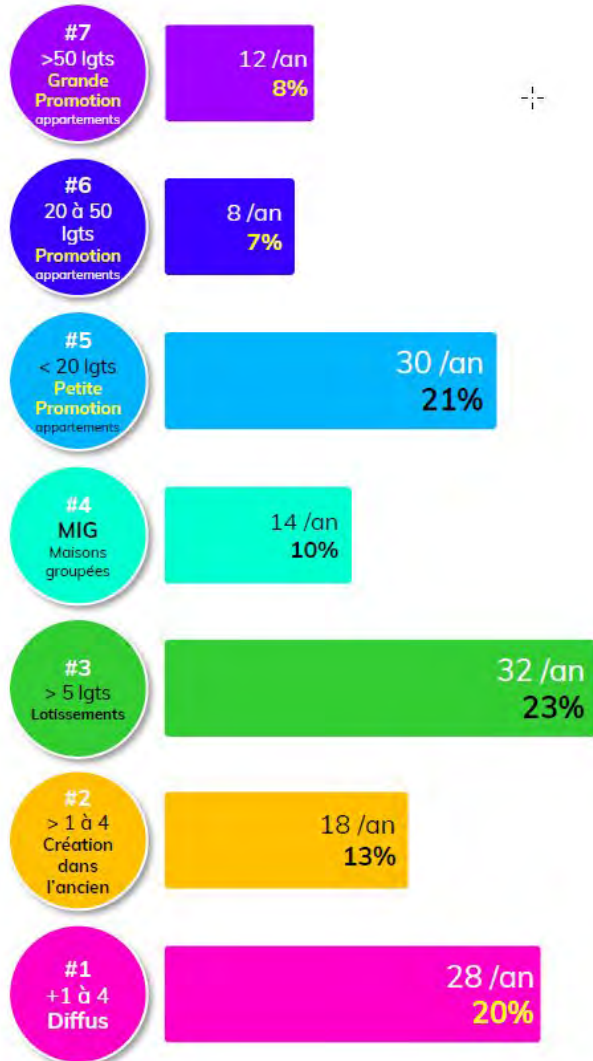




# Epernay Agglo Champagne

## Territoire Pilote de Sobriété Foncière

# Analyser



# Epernay Agglo Champagne

## Territoire Pilote de Sobriété Foncière

# Révéler

### 1) Unités foncières divisibles

classées selon la surface résiduelle hors emprise bâtie



### 2) Unités foncières sous-occupés (logements ou activités)



### 3) Unités foncières non bâties (dents creuses)

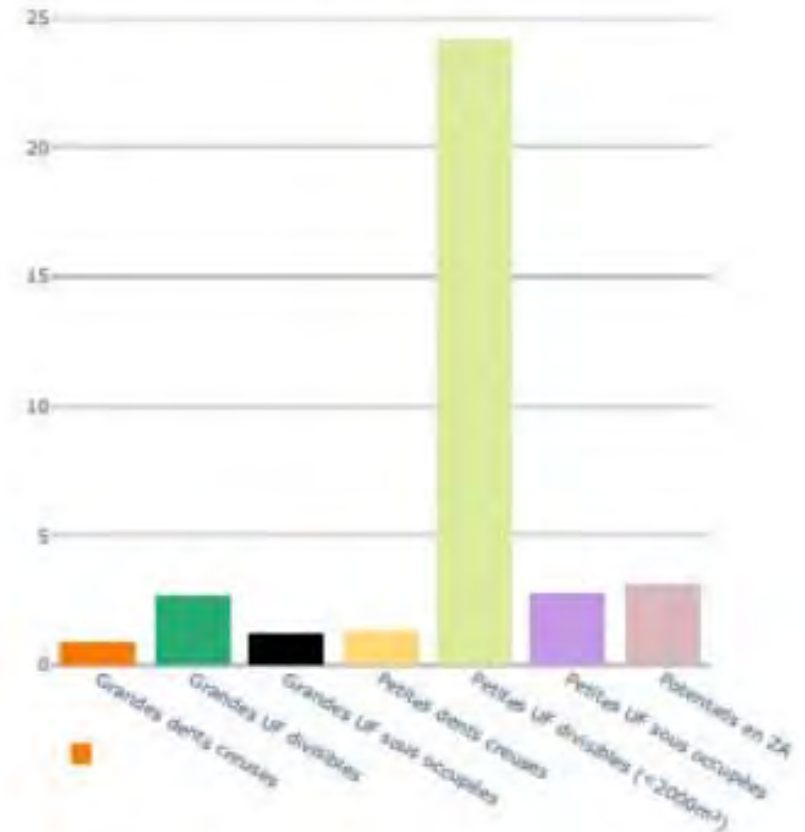


### 4) Potentiels fonciers en ZA (non bâti ou vacants)



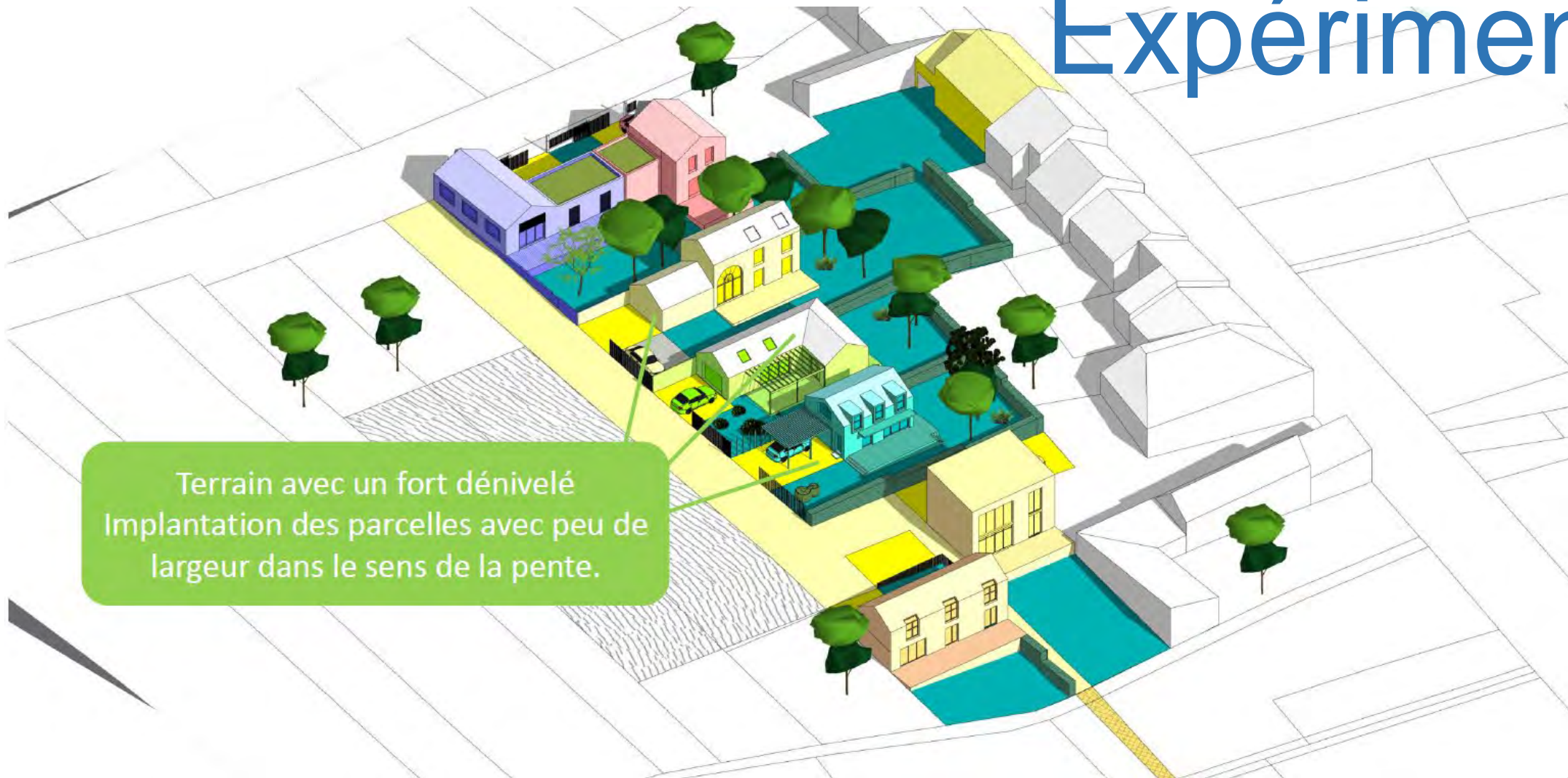
Enveloppes urbaines

Surface en hectares



# Epernay Agglo Champagne Territoire Pilote de Sobriété Foncière

# Expérimenter



Terrain avec un fort dénivelé  
Implantation des parcelles avec peu de  
largeur dans le sens de la pente.

# Epernay Agglo Champagne Territoire Pilote de Sobriété Foncière

- Réflexion complémentaire aux **nombreuses démarches** lancées :
  - Cœur de Ville
  - Petites Villes de Demain
  - Opération de Revitalisation de Territoire
  - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
  - Ambition Climat
  - Plan Paysage
  - ...

# Epernay Agglo Champagne Territoire Pilote de Sobriété Foncière

- Poursuite de la démarche:
  - Structurer un observatoire du foncier – UrbanSimul (CEREMA)
  - Atelier des étudiants de l'IATEUR
  - Communication auprès de la population pour promouvoir la densification douce
  - Approbation de la charte de gouvernance relative au PLUi
  - Réflexion sur le projet de territoire

# Retours d'expériences, quel aménagement pour concilier qualité de vie et sobriété ?

Vincent FOUCHIER, Directeur Prospective et Conseil de développement au sein de la DGS,  
Métropole Aix-Marseille-Provence

# L'INTENSIFICATION URBAINE

**Vincent FOUCHIER**

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

Epernay, mars 2024

*Retours d'expériences*





## 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...



# Une même densité peut correspondre à plusieurs formes urbaines

Une même densité  
(76 logements/ha)

mais

trois  
formes urbaines

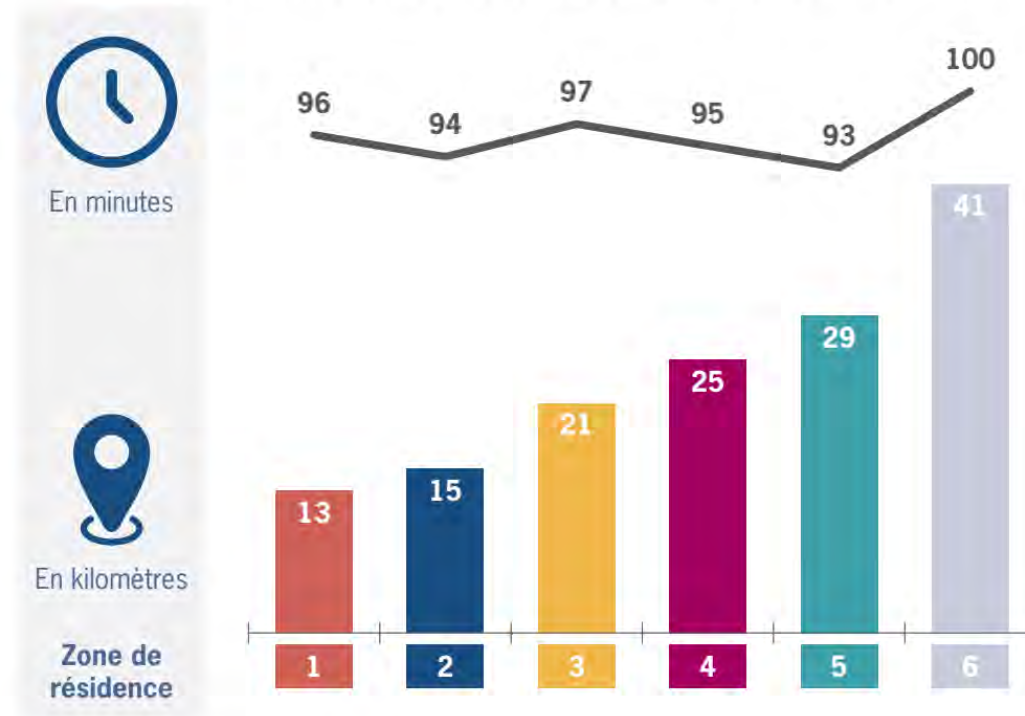




# Fortes densités = moins de dépendance à l'automobile

**En Ile-de-France,**  
**2 à 3 fois plus de km / jour / personne**  
**pour les habitants éloignés des centres**  
**par comparaison avec ceux qui y vivent**  
**(mais le même temps à se déplacer)**

Temps moyen et distance moyenne de déplacements par zone de résidence, tous modes de transport confondus



- 1 Hyper-centre
- 2 Communes denses
- 3 Autres communes majoritairement urbanisées
- 4 Franges internes de l'agglomération
- 5 Communes desservies par les TC lourds
- 6 Communes non desservies par les TC lourds



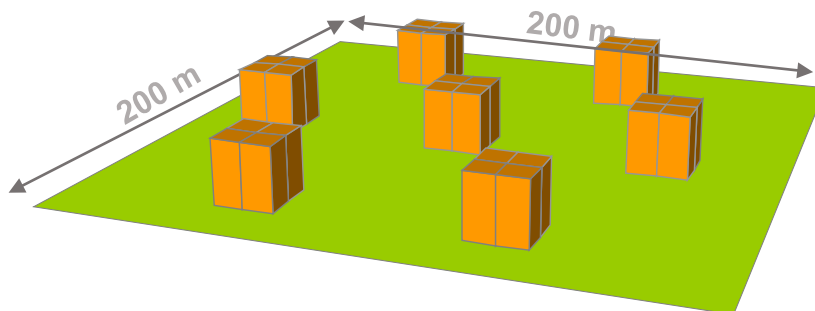
# Combiner compacité, polycentrisme et densité

Une même densité  
(35 logements/ha)

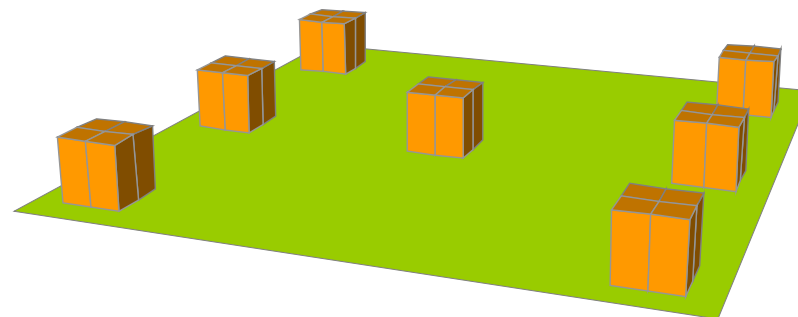
Une même hauteur  
(R+4)

mais

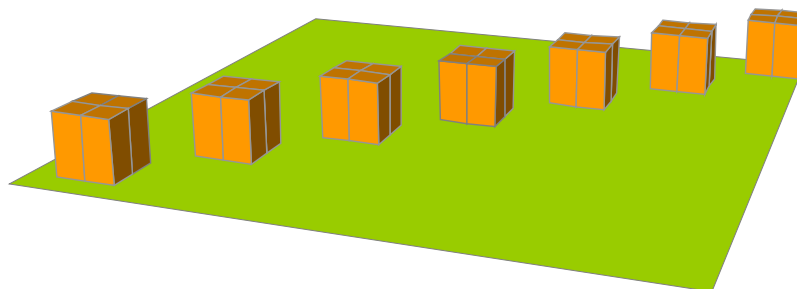
quatre  
dispositions aux  
impacts différents  
sur les distances  
à parcourir



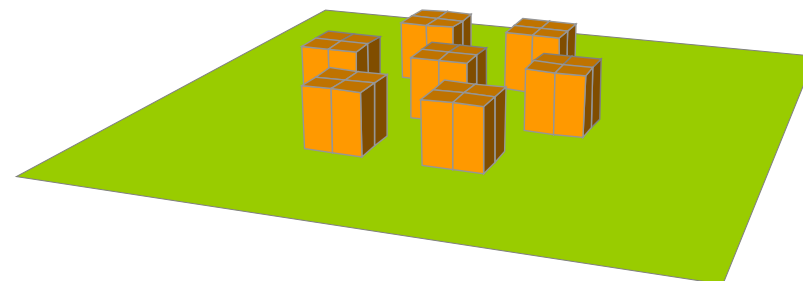
Distance moyenne entre 2 plots : 89 m  
Distance optimale de desserte des plots : 466 m



Distance moyenne entre 2 bâtiments : 123 m  
Distance optimale de desserte des plots : 554 m



Distance moyenne entre 2 bâtiments : 97 m  
Distance optimale de desserte des plots : 255 m



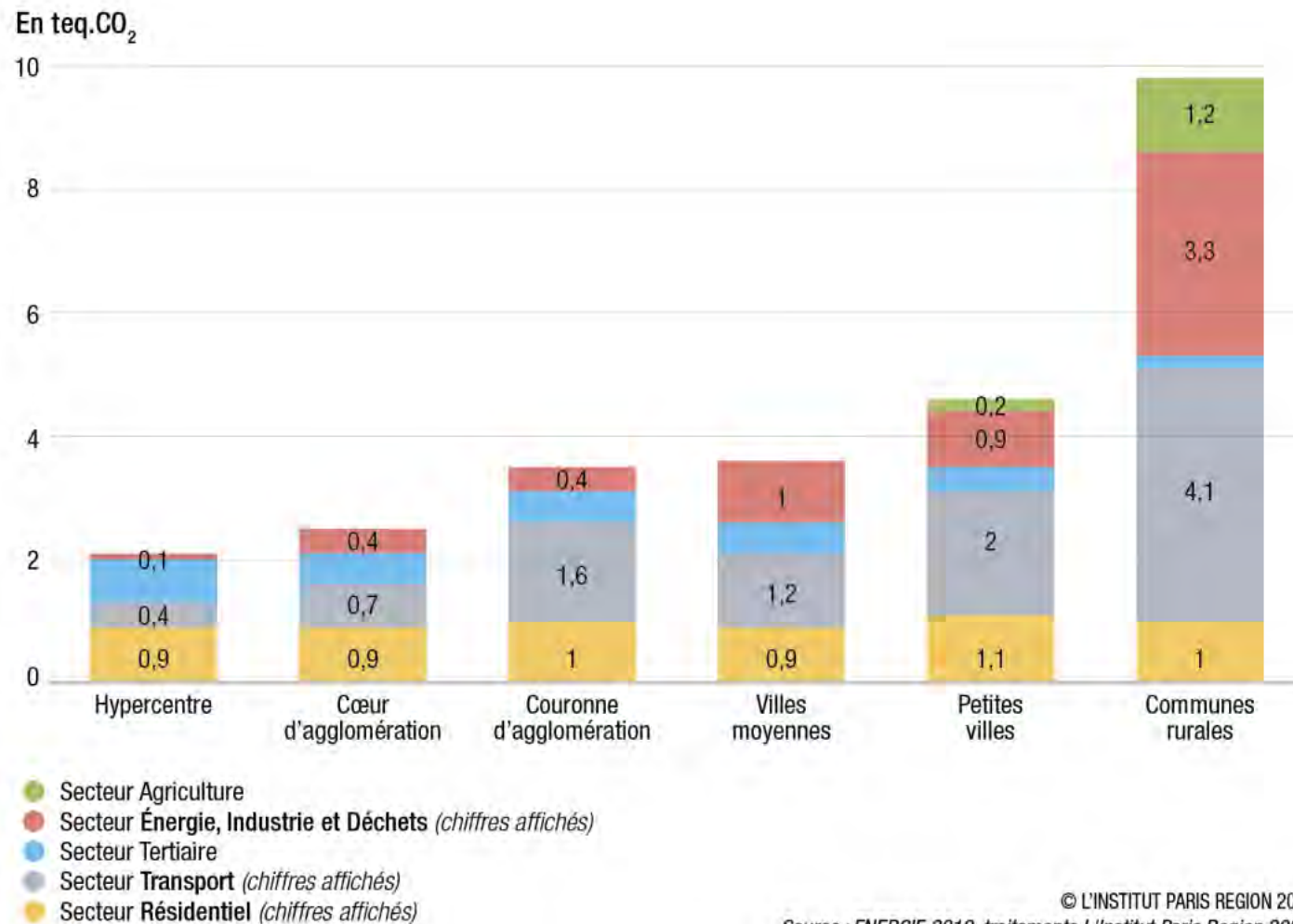
Distance moyenne entre 2 bâtiments : 50 m  
Distance optimale de desserte des plots : 268 m

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

En moyenne,  
quand on combine logement,  
économie, activités, et  
mobilité,

l'empreinte carbone est  
environ **5 fois plus faible**  
dans les centres par rapport  
aux secteurs moins denses.

### Emissions de CO2 par habitant en Ile-de-France



© L'INSTITUT PARIS REGION 2023  
Source : ENERGIF 2019, traitements L'Institut Paris Region 2023



Intensification = sobriété en matériaux et énergie

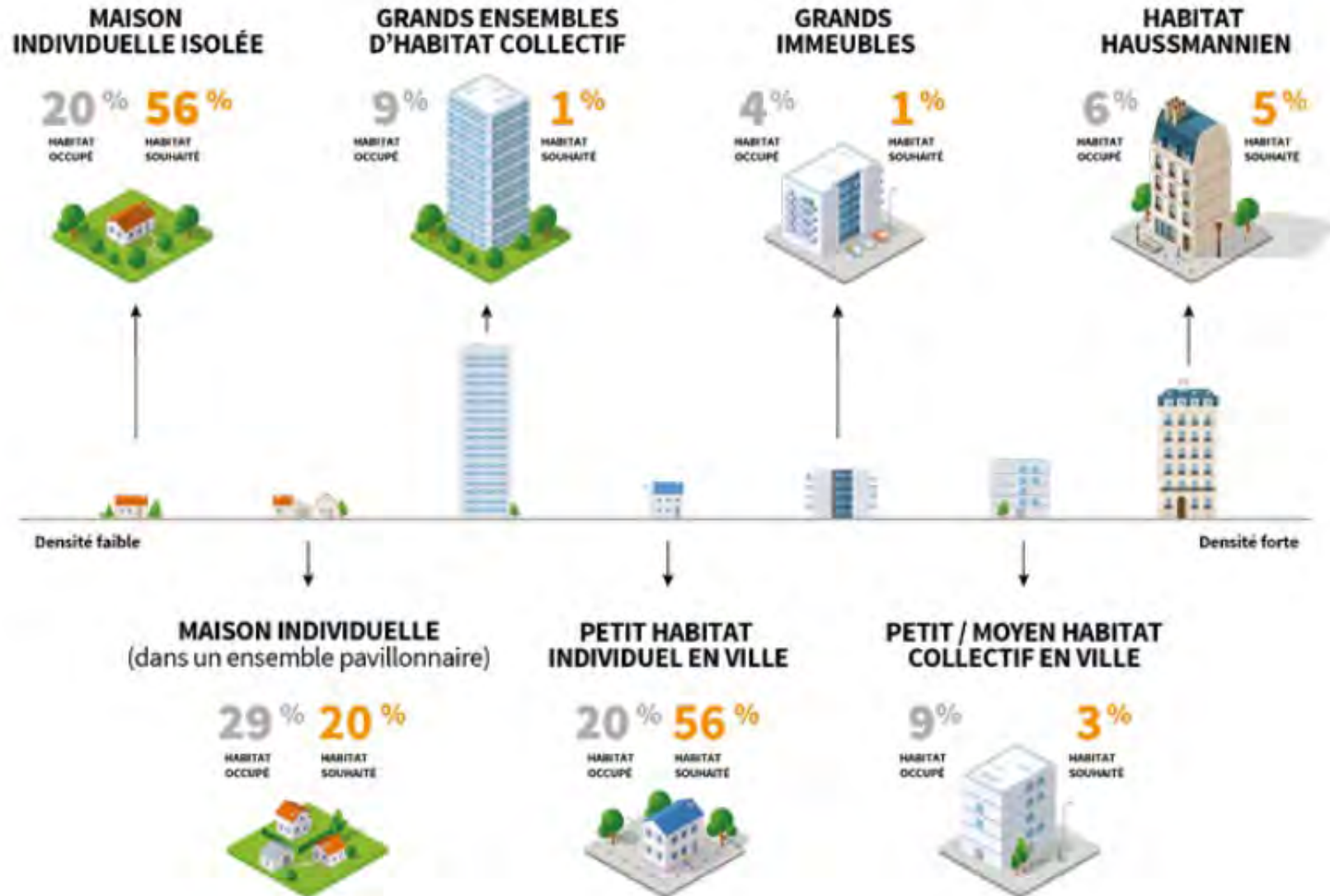
Récupération  
Hybridation Recyclage Restauration  
Densification Réemploi  
Réparation  
Sobriété Rénovation  
Réhabilitation  
Transformation  
Déconstruction

# ✘ L'habitat individuel a toujours la cote dans l'opinion

Part dans l'opinion des Français

de l'habitat existant (en gris)  
et

de l'habitat souhaité (en orange)









# L'avis des citoyens sur la densification

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



- 6400 réponses dont 2700 sur Aix-Marseille-Provence et 3700 sur les autres métropoles
- Principales conclusions....
  - Une forte adhésion à l'enjeu de protéger les espaces naturels et agricoles
  - Les jeunes et les « vieux » motivés par les densités élevées et les centralités
  - La crainte de la hauteur du bâti, le désagrément du bruit

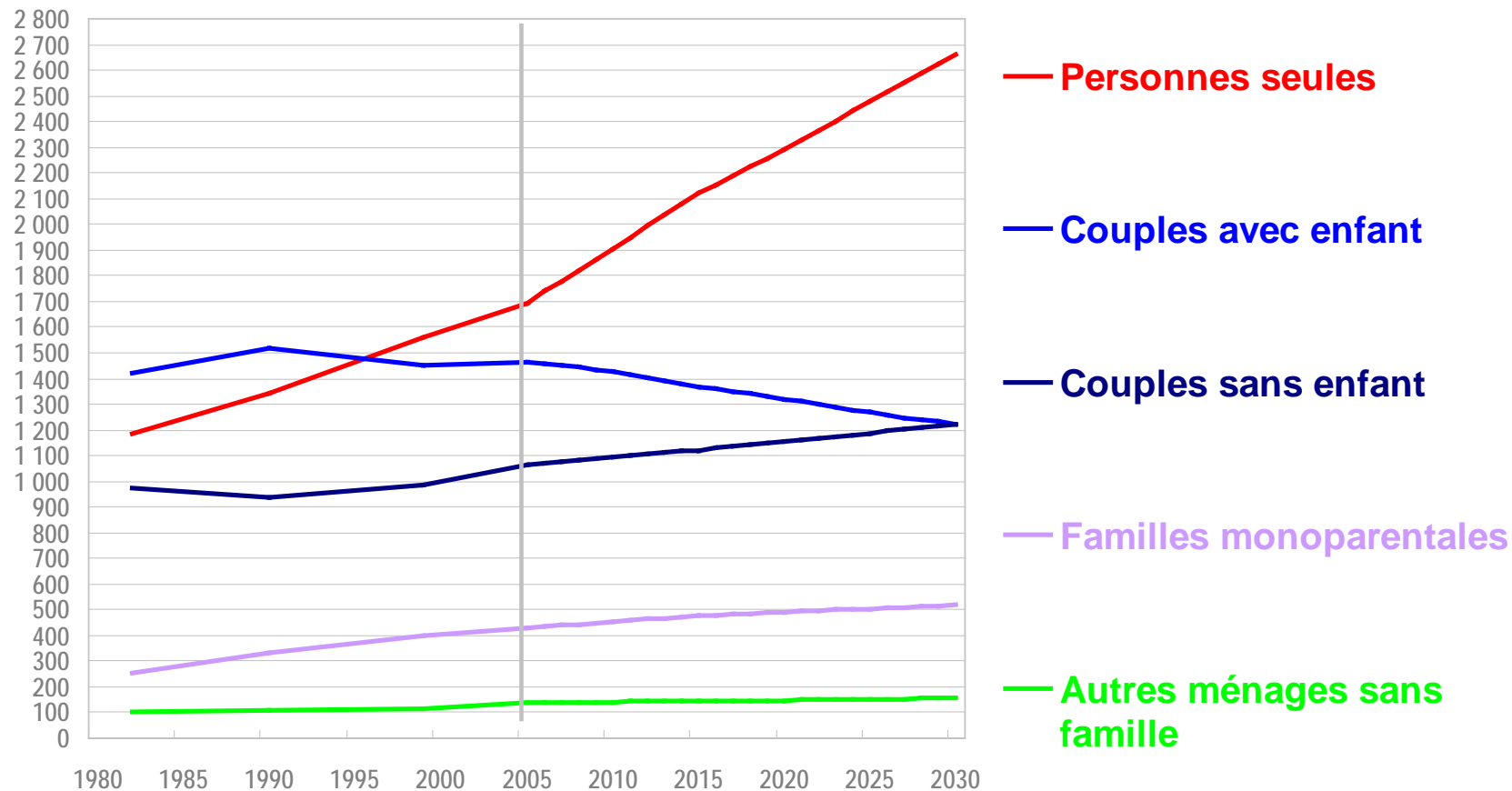
Lien web vers les résultats du sondage, rapport et motion design : <https://conseil-developpement.ampmetropole.fr/decouvrez-les-resultats-de-lenquete-citoyenne-sur-la-densification-urbaine/>



# Forte hausse prévue des ménages d'une seule personne ou sans enfant... plutôt demandeurs de densité

La demande en logement n'est plus celle des trente dernières années, qui avait généré l'étalement urbain

### Prospective à 2030 de l'évolution des ménages selon leur taille en Ile-de-France



Source: IAU-Idf

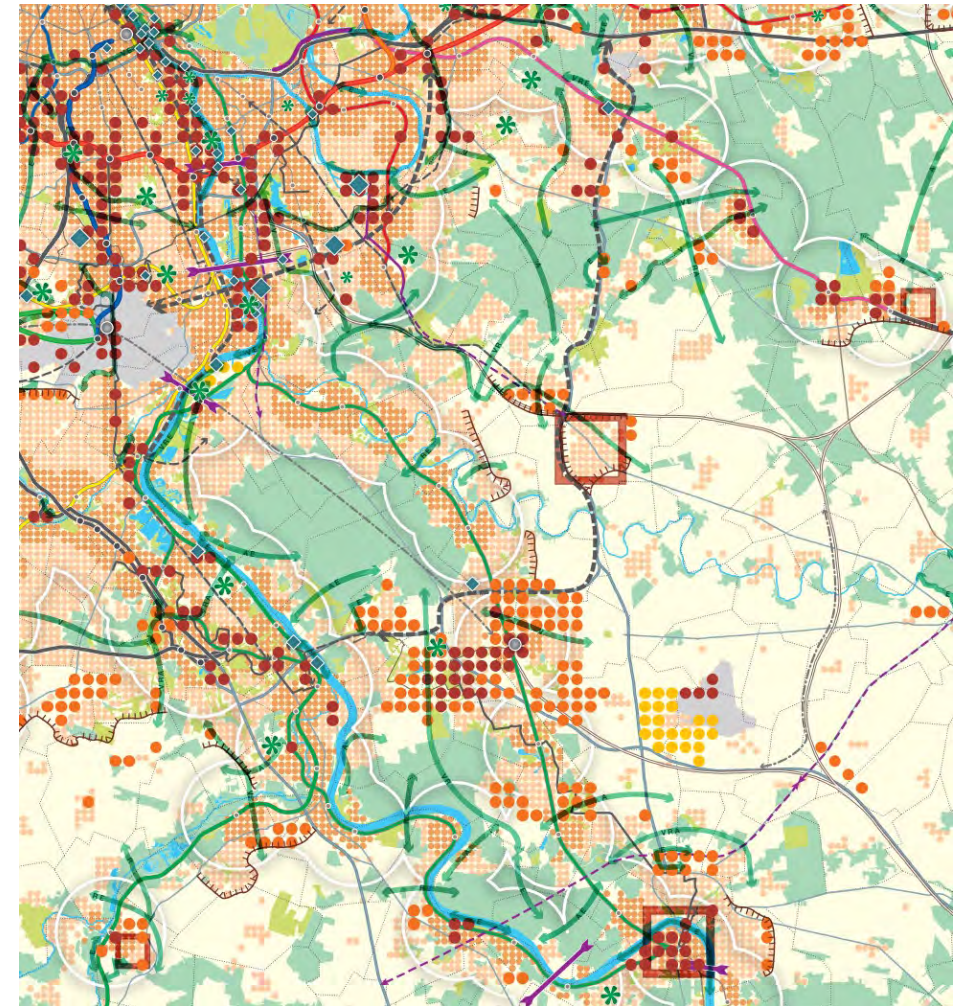
# La densification dans le schéma directeur de la région Ile-de-France : expérience du SDRIF de 2012

Une combinaison de la règle, de la carte et des outils de mise en oeuvre :

- Forte réduction des capacités d'extension (-25% par rapport au SDRIF de 1994)
- Règles de densités minimales, de densification préférentielle, de densification des quartiers de gares (notamment autour du Grand Paris Express)
- Une concertation inédite dans son ampleur
- Des outils incitatifs nombreux (foncier, maires bâtisseurs, nouveaux quartiers urbains...)

Un bilan après 10 ans :

- Recentrage du développement en proche couronne
- Doublement du nombre de logements construits annuellement (de 35 à plus de 70 000)
- -20% de consommation d'espace



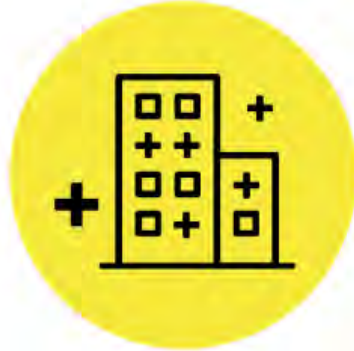
Source : extrait de la carte générale du SDRIF



# Une diversité de gisements à explorer



Mobiliser du foncier non bâti



Intensifier les usages



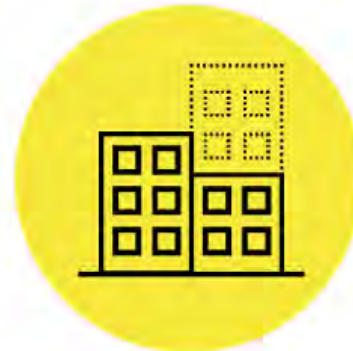
Favoriser la mixité fonctionnelle



Recycler les friches



Réduire la vacance



Densifier

## Les zones privilégiées

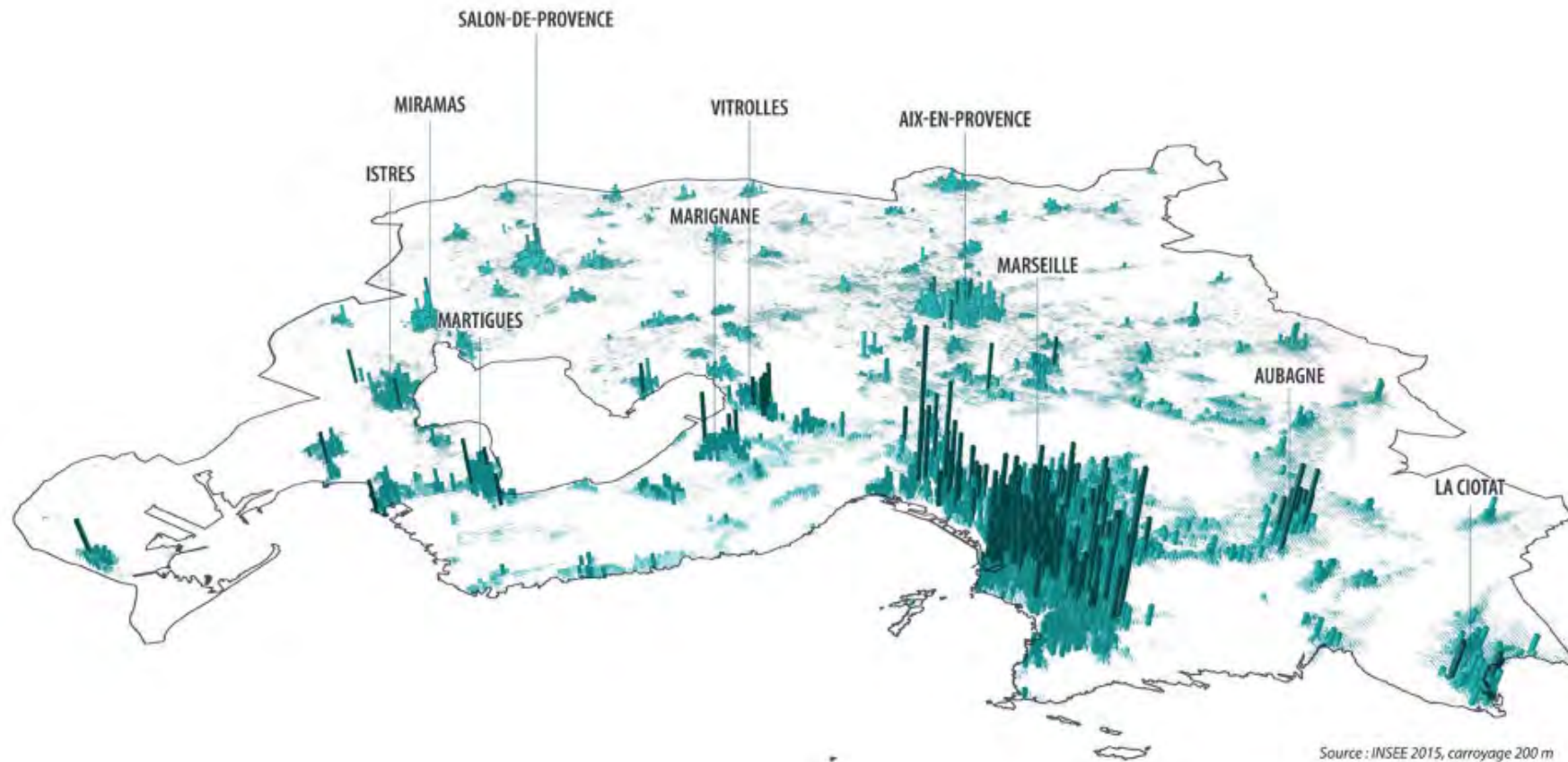
- Les espaces bien desservis par les transports collectifs
- Les centres-villes et centres-villages
- Les quartiers au bâti dégradé et/ou peu dense
- Les zones d'activités économiques et commerciales

*Une démarche ouverte et partenariale  
sur Aix-Marseille-Provence*



# La géographie des densités dépend de chaque territoire et sa mesure dépend de l'échelle d'analyse

*Ici, Aix-Marseille-Provence :  
peu urbanisée, aux densités faibles, sauf dans les centres*



Source : INSEE 2015, carroyage 200 m

Source: AGAM



# L'avis de la société civile d'Aix-Marseille-Provence (240 membres du conseil de développement, dont 60 citoyens)

Un fort soutien à l'enjeu de limiter les extensions urbaines et de protéger les espaces naturels et agricoles

Une adhésion à la nécessaire densification urbaine... dans une logique « gagnant-gagnant »

Six propositions :

1. Intensifier les espaces urbains
2. Réduire drastiquement la place de la voiture
3. Garantir et améliorer l'esthétique des paysages urbains et villageois
4. Produire des logements collectifs avec les qualités de la maison individuelle
5. Développer une mixité fonctionnelle des zones d'activité économiques
6. Repenser les usages des espaces publics (végétalisation...).



# UN CONSEIL NATIONAL DE LA REFONDATION DÉDIÉ À L'INTENSIFICATION URBAINE SUR AMP



CONSEIL NATIONAL  
DE LA REFONDATION

- Une co-organisation Etat-AMP, le 5 mai 2023
- 100 participants : élus, services de l'Etat, experts, acteurs publics, parapublics et privés, citoyens
- Point d'appui sur l'avis du CoDev sur la « densification et la qualité de vie »
- Partager la lecture de l'enjeu, identifier les difficultés, repérer des bonnes pratiques, proposer des pistes de solution généralisables
- Intelligence collective
- ... en conclusion, le lancement de la démarche partenariale sur l'intensification urbaine

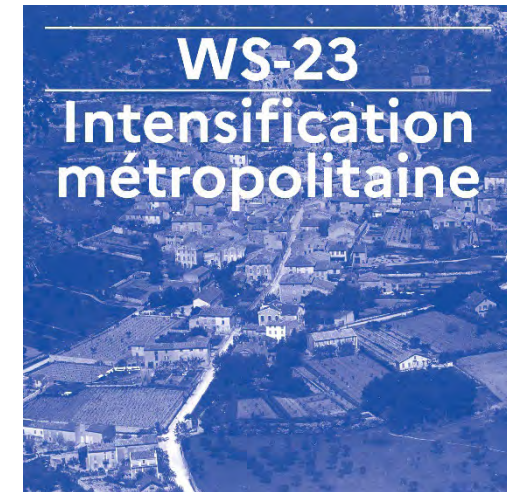




# Une convention de partenariat avec l'institut méditerranéen des villes et territoires (IMVT), dédiée à l'intensification urbaine

## 3 ans de partenariat

- Première déclinaison : workshop avec 140 étudiants de l'école nationale d'architecture de Marseille (ENSA-M) ; synthèse en cours
- En cours, travaux du master l'Institut d'aménagement et d'urbanisme (IUAR), sur deux sites à intensifier : Bouc Bel Air et Plombières / A7
- En cours, travaux du master de l'école nationale supérieure des paysages de Versailles sur Vitrolles



# POPSU

Partenariat Etat-AMP

Dialogue  
chercheurs / acteurs

10 chercheurs

## INTENSIFICATIONS MÉTROPOLITAINES



### DES ESPACES PUBLICS ANIMÉS



### DENSIFIER AVEC UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE



### DES LOGEMENTS COLLECTIFS AVEC LES QUALITÉS DE L'HABITAT INDIVIDUEL



### MOINS DE VOITURES EN VILLE ET PLUS DE NATURE



### Axes de recherche

1. Trajectoires et attendus de l'intensification
2. Potentialités, marges de manoeuvre, arbitrages : les "gisements" de l'intensification
3. Des blocages à la désirabilité de l'intensification
4. Vers de nouvelles démarches et processus d'intensifications

© Paul Wojdowski - aupa





# UNE DEMARCHE DE R&D AVEC VILLES VIVANTES (ASSOCIÉ À L'OFCE)

## METTRE L'INTENSIFICATION URBAINE AU SERVICE DES TRANSITIONS D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

### Scénariser et mesurer l'impact de l'évolution des densités bâties et d'usage

- Décrire l'intensité d'usage des sols par « machine learning » (open sources, open datas)
- Comprendre le lien entre intensité et marché du logement par typologie
- Projeter des scénarios d'intensification et mesurant leurs conséquences en termes de mobilité, d'énergie consommée (mobilité + logement), de CO2 émis, de pouvoir d'achat et de végétalisation
- Premiers résultats à mettre en discussion au premier semestre 2024.

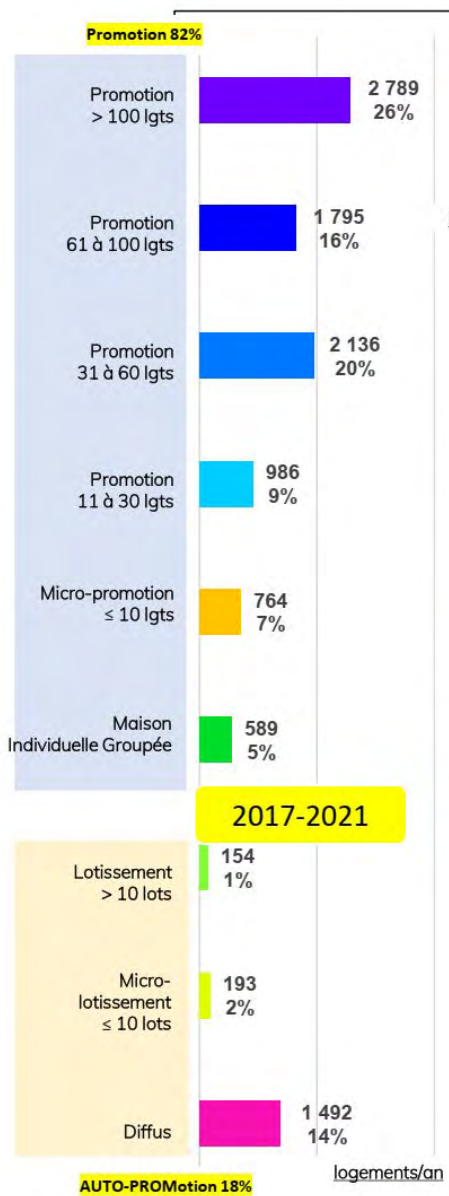
*Un co-financement de l'Etat par le Fonds Vert*



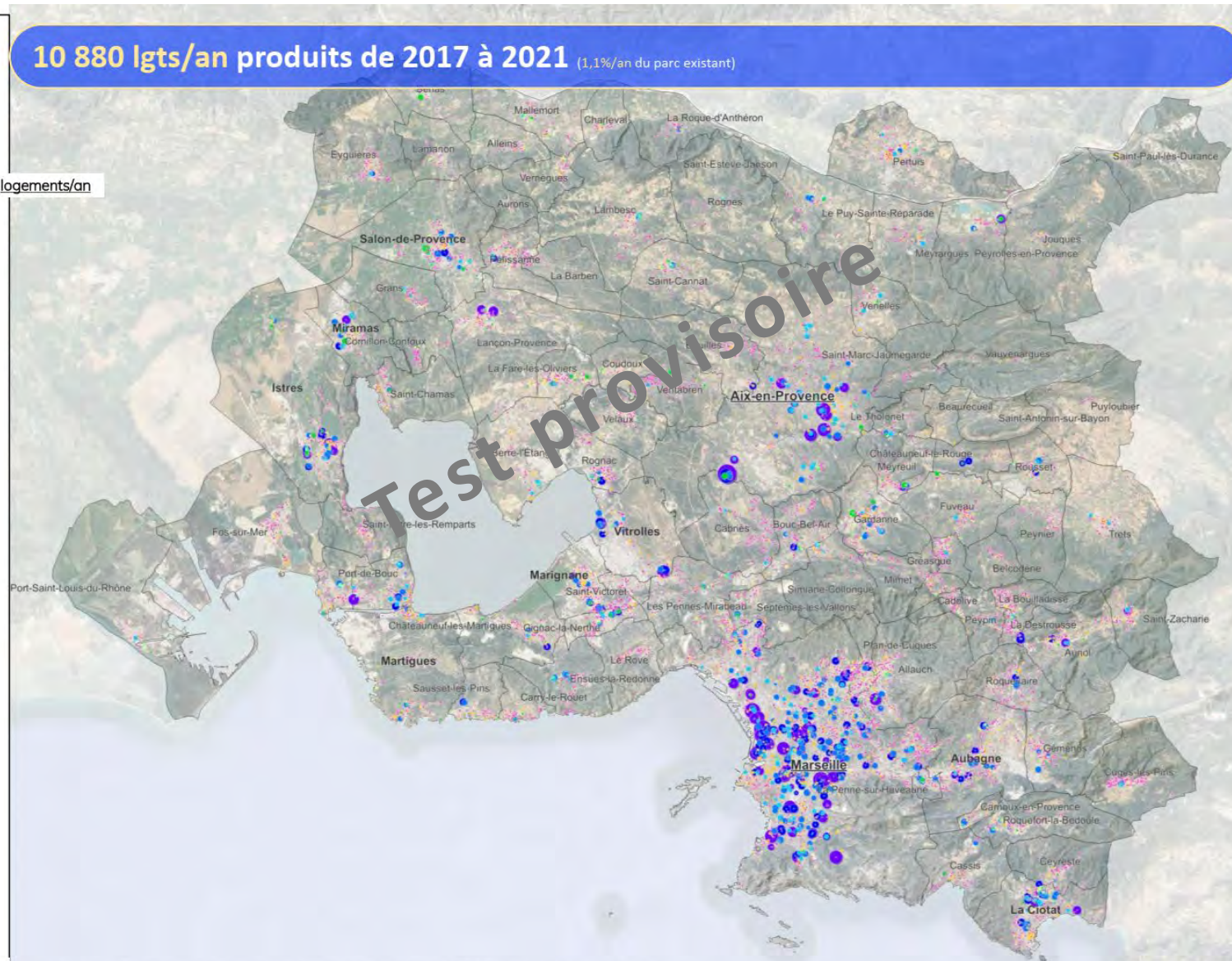
# UNE DEMARCHE DE R&D AVEC VILLES VIVANTES (ASSOCIÉ À L'OFCE)

Exemple de livrables:

Production de logements par filières de construction



10 880 lgts/an produits de 2017 à 2021 (1,1%/an du parc existant)



Présentation de Vincent Fouchier, mars 2024

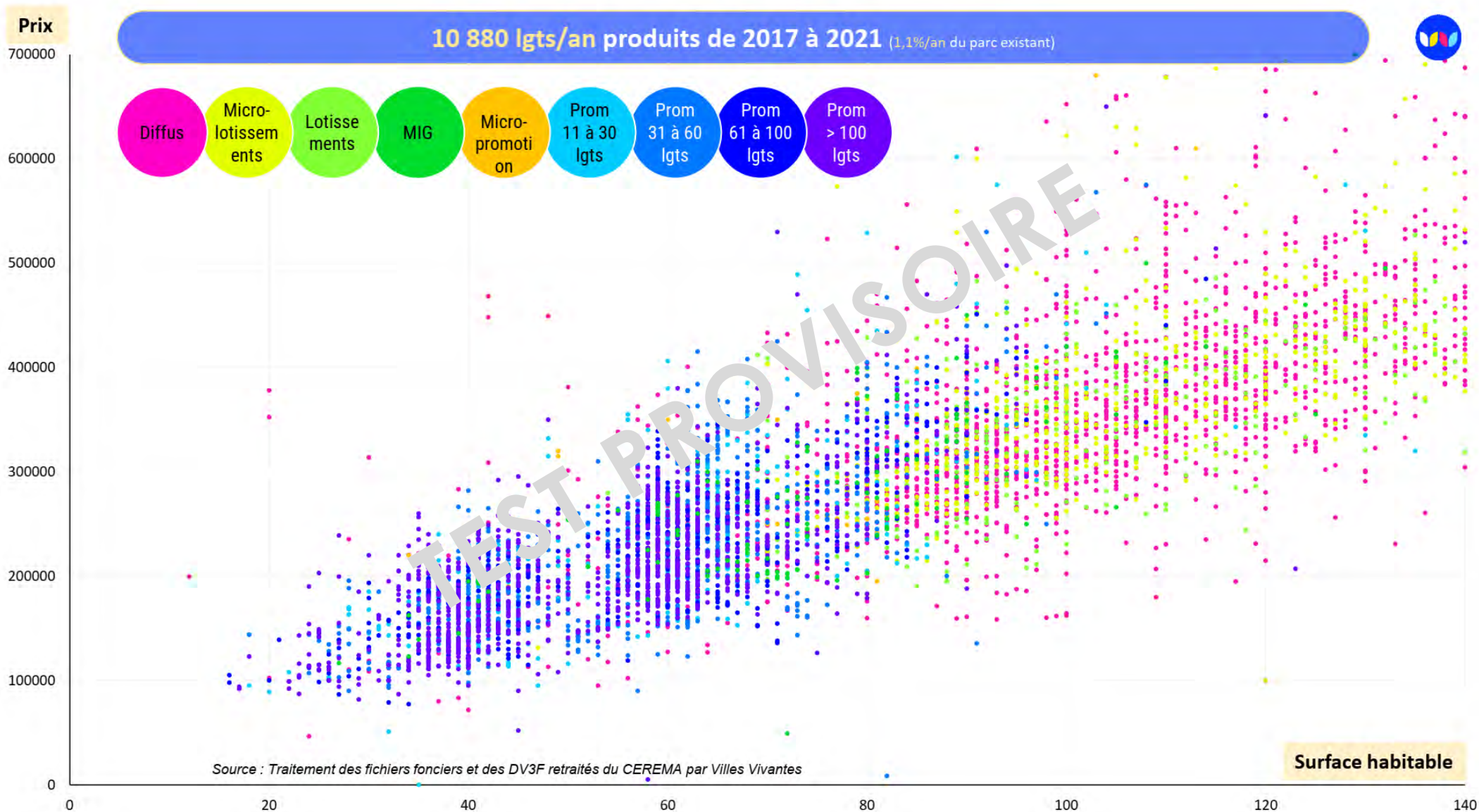
Source : Traitement des fichiers fonciers retraités du CEREMA par Villes Vivantes



# UNE DEMARCHE DE R&D AVEC VILLES VIVANTES (ASSOCIÉ À L'OFCE)

Exemple de livrables:

Production de logements par filières de construction





# UNE DEMARCHE DE R&D AVEC VILLES VIVANTES (ASSOCIÉ À L'OFCE)

Stock de logements en 2013 et production sur la période 2014-2022  
à l'échelle de la section cadastrale\* dans les zones urbaines ou dans l'enveloppe urbaine en continuité du bâti en secteurs RNU  
\*sections à dominante habitat avec au moins 5 logements

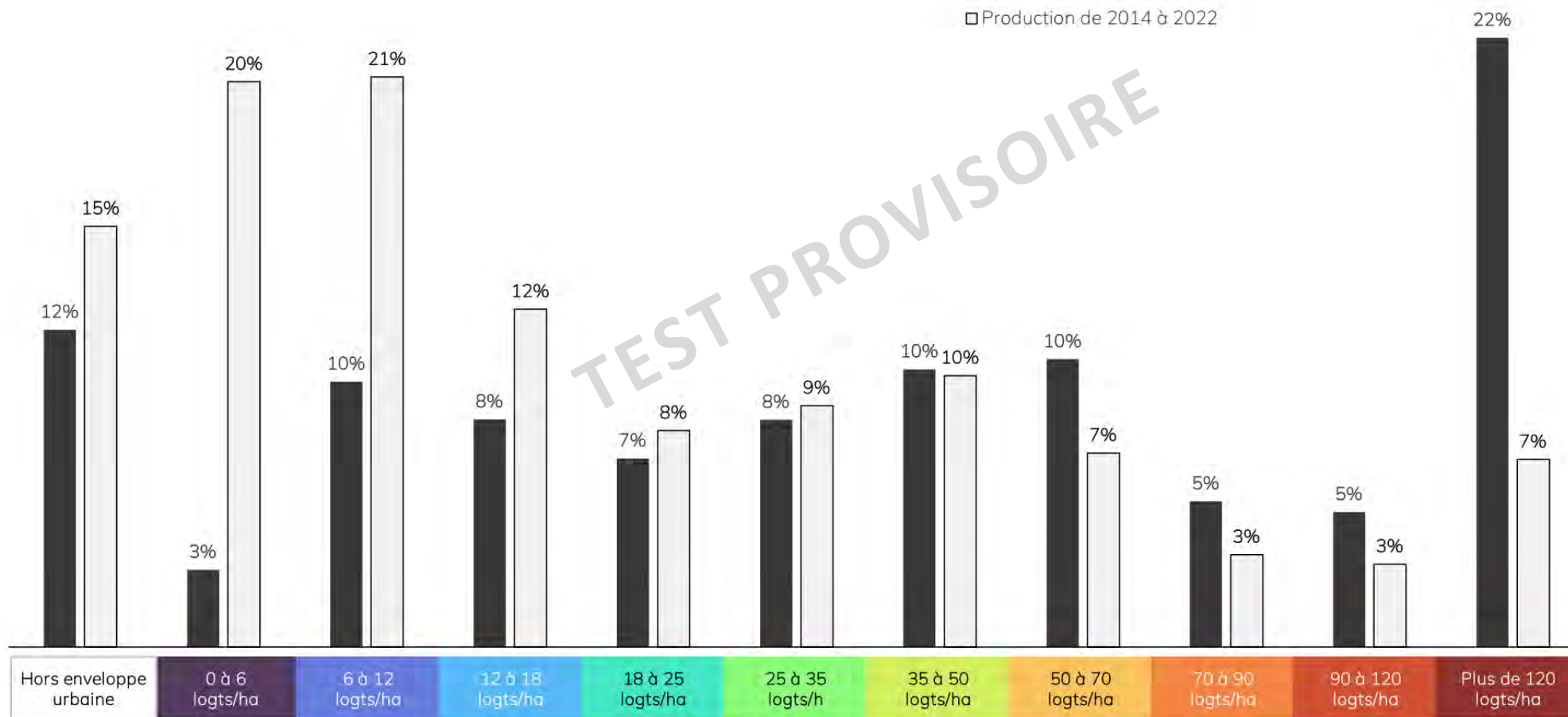


## Exemple de livrables:

Comparaison entre stock et production de logements selon la densité

Source : Fichiers fonciers retraités du CEREMA 2022 et 2013 ; DGFIP DGALN

■ Stock des logements en 2013  
□ Production de 2014 à 2022



TEST PROVISOIRE

Présentation de Vincent Fouchier, mars 2024

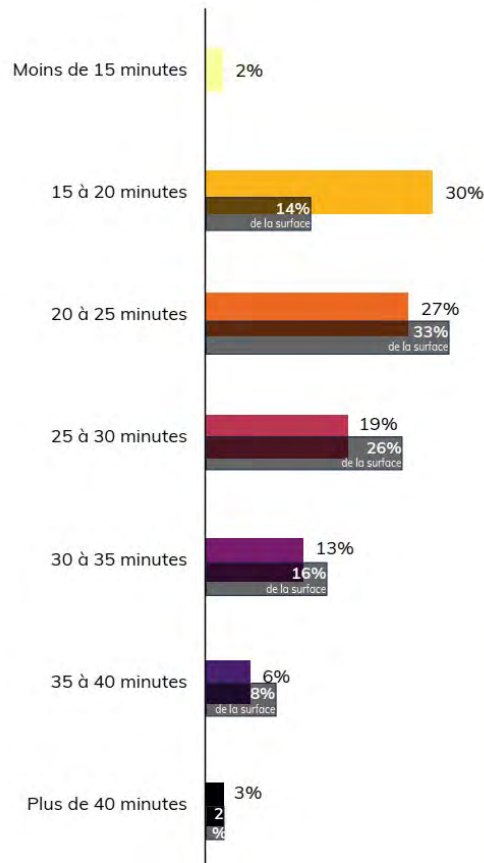


# UNE DEMARCHE DE R&D AVEC VILLES VIVANTES (ASSOCIÉ À L'OFCE)

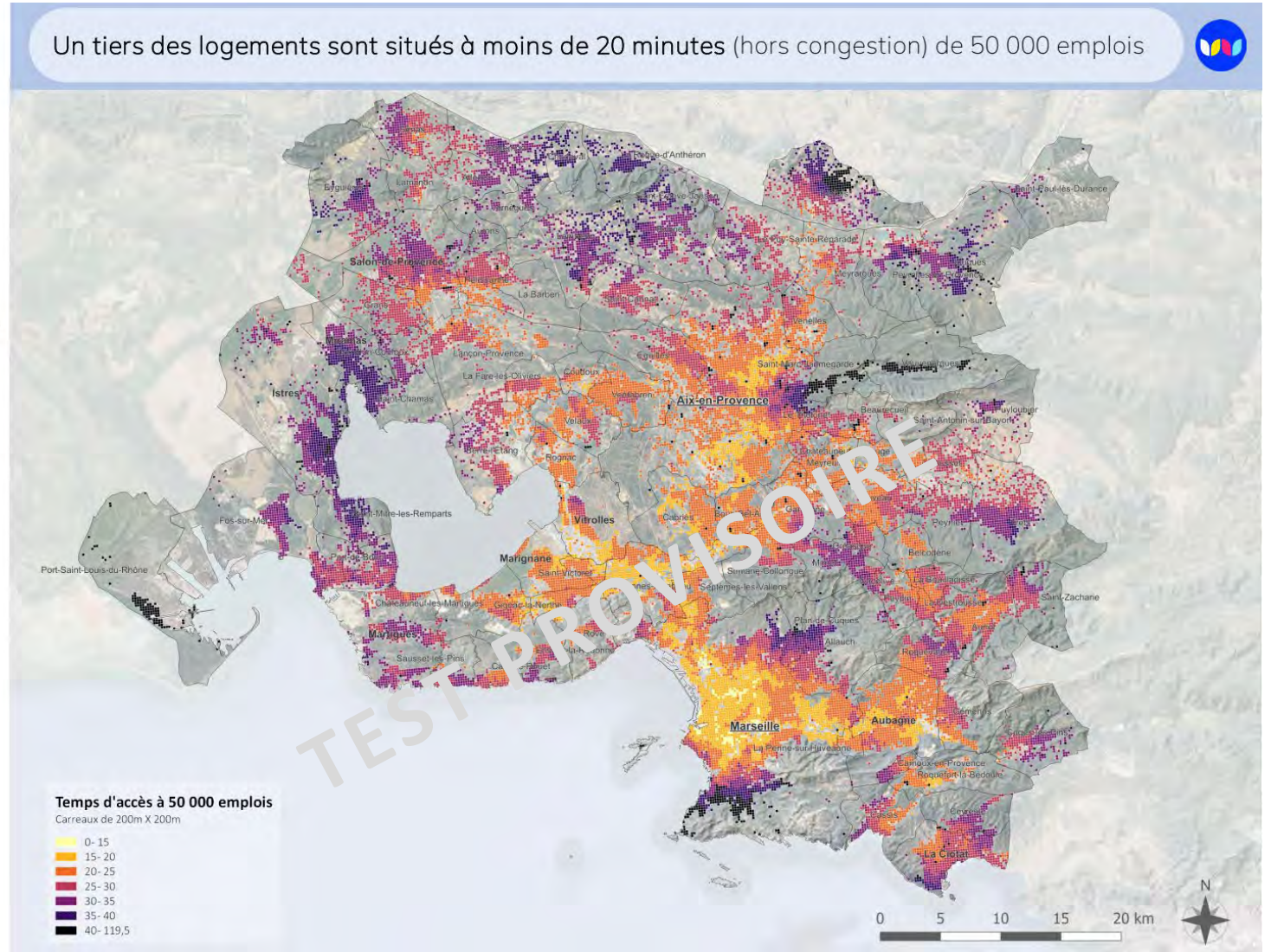
Part du parc de logements contenu dans les carreaux selon leur temps d'accès à 50 000 emplois  
Fichiers fonciers 2023 retraités du CEREMA : DGFIP  
DGALN  
Données Carroyées Traitement OFCE

## Exemple de livrables:

## Logements et accessibilité aux emplois



Un tiers des logements sont situés à moins de 20 minutes (hors congestion) de 50 000 emplois

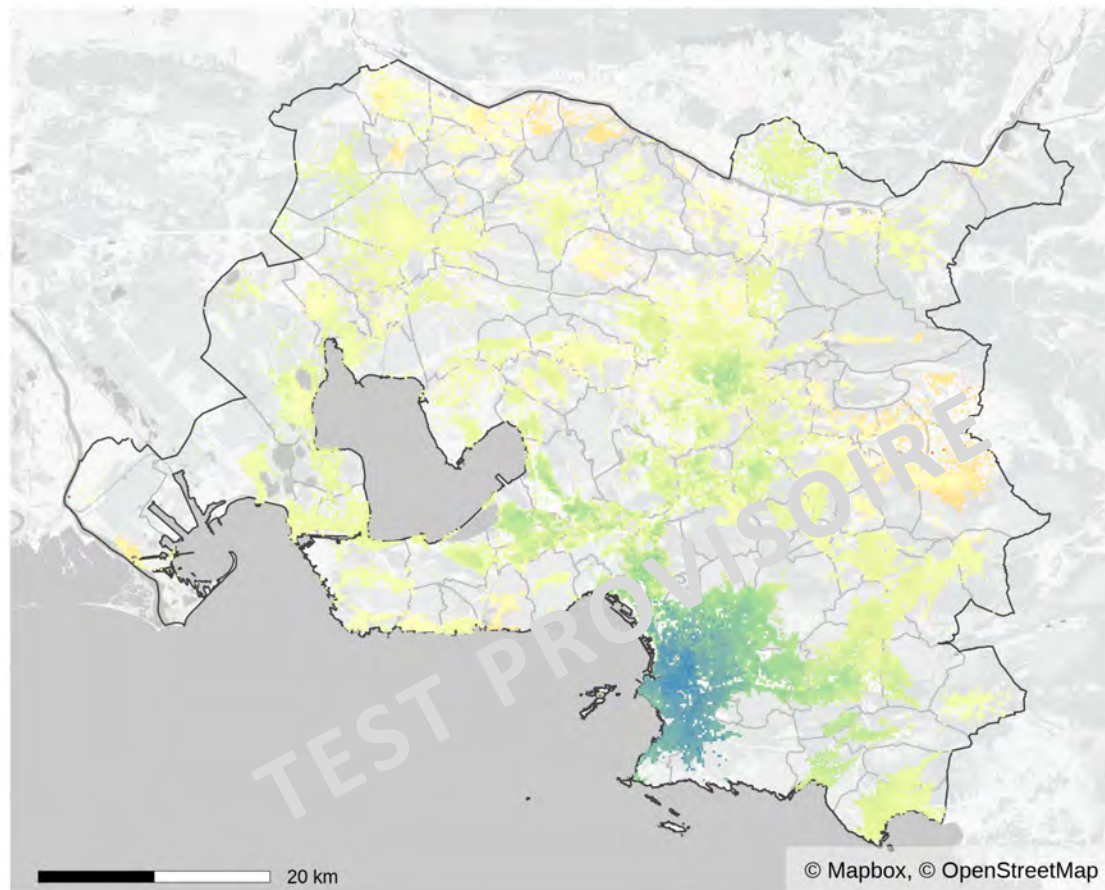


## ✘ UNE DEMARCHE DE R&D AVEC VILLES VIVANTES (ASSOCIÉ À L'OFCE)

### Exemple de livrables:

Cartographie fine des émissions de CO2 selon l'intensité d'usage des sols

Projections, simulations et mesures d'impact



CO2/an/adulte 1 2 3 4

Source : MOBPRO, EMP 2019, C200, OSM, GTFS, MEAPS.  
**Attention calcul préliminaire à confirmer.**





# LA MOBILISATION DES AGENCES D'URBANISME AGAM ET AUPA

Huit sujets pour accompagner les différentes démarches partenariales d'AMP.

## Intensification et ...

1. ... dynamiques immobilières
2. ... usages
3. ... sociologie / démographie
4. ... ville du 1-4 d'heure
5. ... potentiel de surélévation
6. ... nature
7. ... emplois, zones d'activités et commerciales
8. ...espaces publics

Et un partenariat national sur le prochain « métroscope », pour piloter le chapitre densité-intensité : FNAU, INSEE, IGN, ANCT, etc.



# UN CYCLE DE 4 CONFÉRENCES-DÉBATS EN 2024

Un partenariat entre  
la Métropole AMP et  
l'Ecole supérieure  
des professions  
immobilières

ESPI

FORMER  
À L'IMMOBILIER  
DE DEMAIN

En association avec  
MÉTROPOLÉ  
AIX  
MARSEILLE  
PROVENCE

## INTENSIFICATION URBAINE

ASSISTEZ À NOTRE CYCLE DE CONFÉRENCES

Format hybride : Campus ESPI Marseille & Teams

### CONFÉRENCE 1

Intensification : un concept de plus ou  
une approche d'avenir ?



Judi 11 avril 2024 – 17h30 > 19h  
Campus ESPI Marseille

### CONFÉRENCE 2

Le marché, frein ou moteur à l'intensification  
urbaine ?



Judi 30 mai 2024 – 17h30 > 19h  
Campus ESPI Marseille

### CONFÉRENCE 3

L'intensification urbaine : plus de proximité ou  
plus de congestion routière ?



Judi 17 octobre 2024 – 17h30 > 19h  
Campus ESPI Marseille

### CONFÉRENCE 4

L'intensification urbaine : mal-aimée ou désirée ?



Judi 19 décembre 2024 – 17h30 > 19h  
Campus ESPI Marseille

**Merci de votre attention**

---

[vincent.fouchier@ampmetropole.fr](mailto:vincent.fouchier@ampmetropole.fr)

à suivre sur :

**Linked in**

# TABLE RONDE ET ECHANGES AVEC LA SALLE

## **Sous la pression foncière, comment articuler la protection du vivant et le développement urbain ?**

Avec :

Anne BLANCHART, urbaniste, Présidente Sol &co

Loïc LINARES, Vice-Président à la transition écologique et à l'aménagement durable, Sète  
Agglopôle Méditerranée

Laurent PINON, Architecte-Urbaniste, Métamorphoses Urbaines

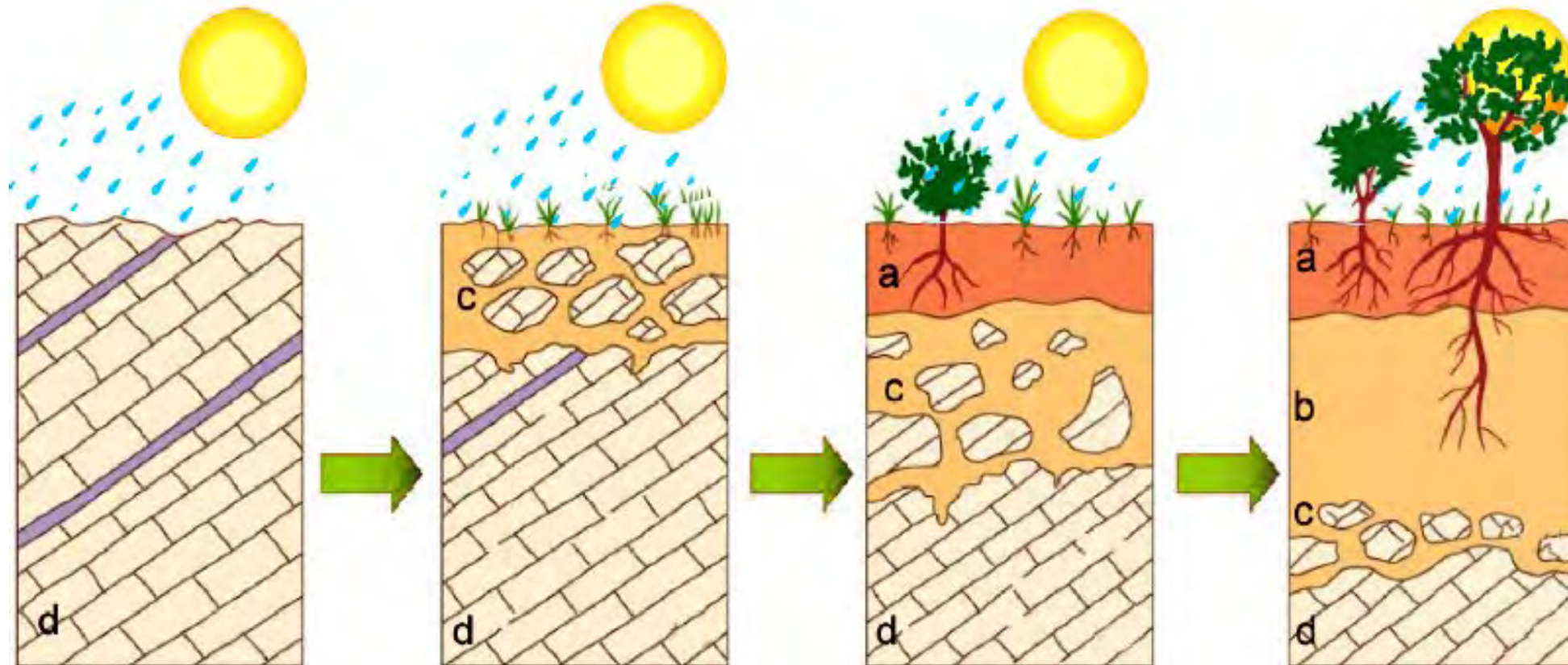
# Sous la pression foncière, comment articuler la protection du vivant et le développement urbain ?

Anne BLANCHART, urbaniste, Présidente Sol &co

# Le sol, c'est quoi ?

*Un apport par la surface et par la profondeur*

Un milieu  
systémique



**Roche mère (R)**  
colonisée par des  
végétaux pionniers

**Formation d'un horizon  
d'altération (C)** et  
développement de la végétation

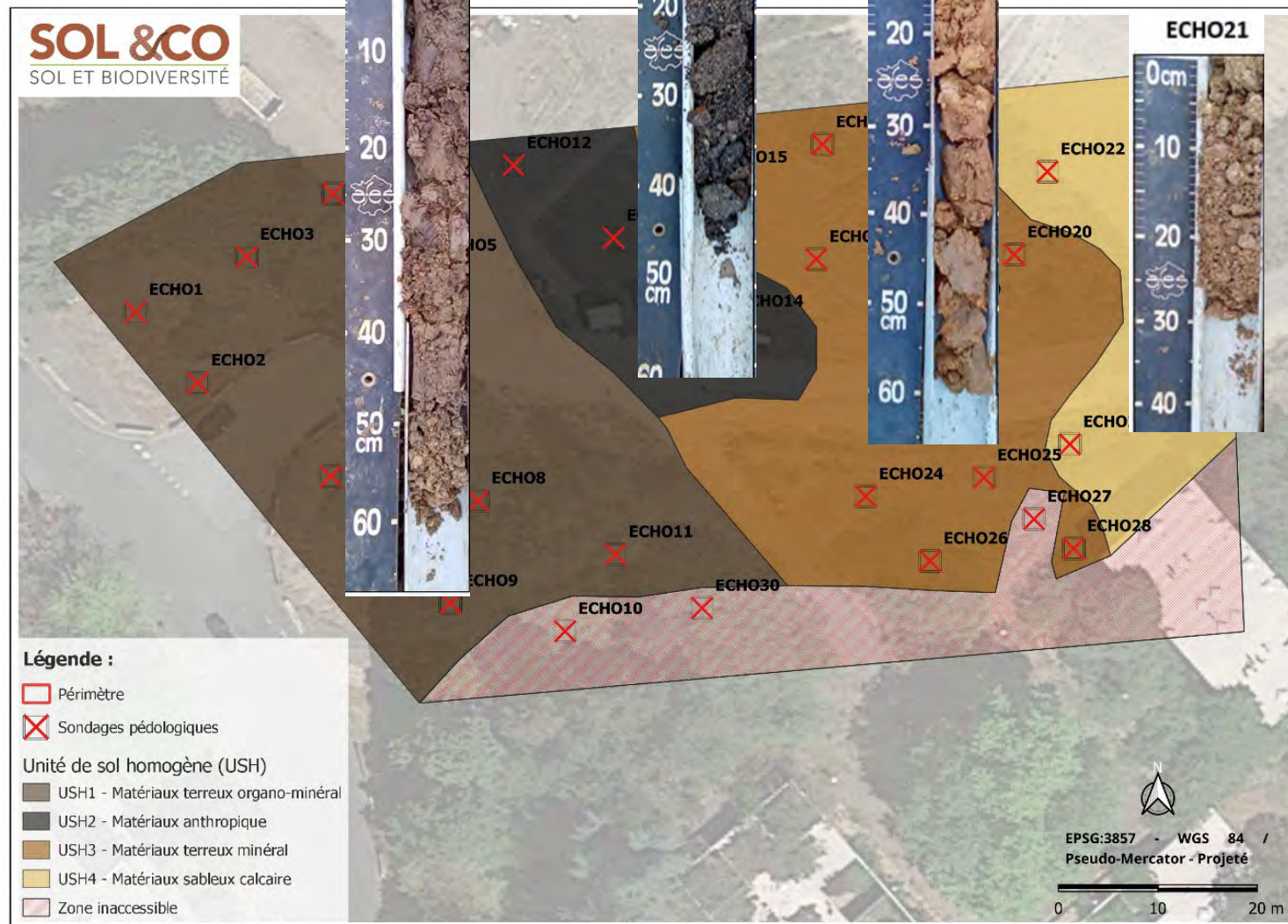
**Formation d'un  
horizon humifère (A)**  
proche de la surface

**Formation de  
nouveaux horizons (E)**  
et approfondissement

# Le sol, c'est quoi ?

## Une grande diversité

Hétérogénéité  
verticale &  
horizontale




# Pourquoi préserver les sols ?

*Fonctions et services écosystémiques*

**Multifonctionnalité  
des sols**



 **Organisation des Nations Unies  
Pour l'alimentation  
Et l'agriculture**  
Avec le soutien de  
la confédération suisse



# Comment préserver les sols ?

## Diagnostic agropédologique et biologique

Multifonctionnalité des sols



Diagnostic  
pédologique



Diagnostic  
agronomique



Diagnostic  
écologique



Ouverture de fosses pédo.



Sondages pédologiques

RESULTATS DES ANALYSES			
PARAMETRE ANALYSE	RESULTAT	UNITE	Interprétations et commentaires
<b>ANALYSES PHYSIQUES ET DE CONSTITUTION DU SOL</b>			
Capacité d'échange cationique CEC	14,2	cmol(+) kg <sup>-1</sup>	
Matières organiques (C + N x 1,25)	2,32	g kg <sup>-1</sup>	
Argiles (0,2-2 µm)	25,6	%	
Limons fins (2-20 µm)	38,6	%	
Limons grossiers (20-50 µm)	27,7	%	
Sables fins (50-200 µm)	4,4	%	
Sables grossiers (200-2000 µm)	3,7	%	
Carbonates/calcaire total (CaCO <sub>3</sub> équ)	1,0	%	
Indice de battance (IB)	1,4	%	Sol sans risque de battance
Carbone organique (CO <sub>2</sub> )	1,35	%	La teneur en MO est faible, pensez à restituer au maximum possible les pailles.
Azote total Kjeldahl (ATK)	0,14	%	
Rapport C/N	9,6		C/N favorable.
<b>ANALYSES CHIMIQUES/FERTILITE CHIMIQUE DU SOL</b>			
pH eau	8,1		INSUFFISANT SATISFAISANT ELEVE
Taux de saturation total (teneur cat. act/CEC)	155,0	%	
Phosphore assimilable P <sub>25</sub> Olsen	0,028	µg/g (N)	
Potasse échangeable K <sub>2</sub> O act.	0,232	µg/g	
Magnésium échangeable Mg <sup>2+</sup> act.	1,017	µg/g	
Chaux échangeable Ca <sup>2+</sup> act.	4,59	µg/g	
Oxyde de sodium échangeable NaOH act.	0,032	µg/g	
Rapport Mg <sup>2+</sup> /K <sub>2</sub> O	4,81		

Analyses de la fertilité du sol



Vers de terre



Macrofaune épigée



Micro-organismes



QUALITÉ DES SOLS

# Sous la pression foncière, comment articuler la protection du vivant et le développement urbain ?

Loïc LINARES, Vice-Président à la transition écologique et à l'aménagement durable,  
Sète Agglopôle Méditerranée



# SÈTE AGGLOPÔLE MÉDITERRANÉE

---

27 mars 2024



# Le territoire de Sète agglomération méditerranée



# Ambition de demain

## L'arc de Thau



**TCSP**

Sur l'emprise  
de la RD2

**8 km  
linéaire**

De berges  
renaturées

**200 HA**

De foncier  
ouvert au public

# Lafarge-Montgolfier









Source : Urban-Act

AUJOURD'HUI



# Sous la pression foncière, comment articuler la protection du vivant et le développement urbain ?

Laurent PINON, Architecte-Urbaniste, Métamorphoses Urbaines

# Village de Miquelon

Dé-territorialiser  
& Re-territorialiser



# Grand Reims

Stratégie  
Attractivité résidentielle



## Plaine Commune

Plan de gestion  
innovant  
des espaces publics  
de la ZAC des Tartres  
Pierrefitte-sur-Seine,  
Saint-Denis, Stains



# **INSTANTANE : RESTAURATION DES FONCTIONS ÉCOLOGIQUES DES SOLS**

Jean GUIONY, Urbaniste, Président de l'Institut de la Transition foncière

Synthèse de la journée d'études de la Chaire «Transition Foncière »



# *Renaturation*

## *De quoi parle-t-on ?*

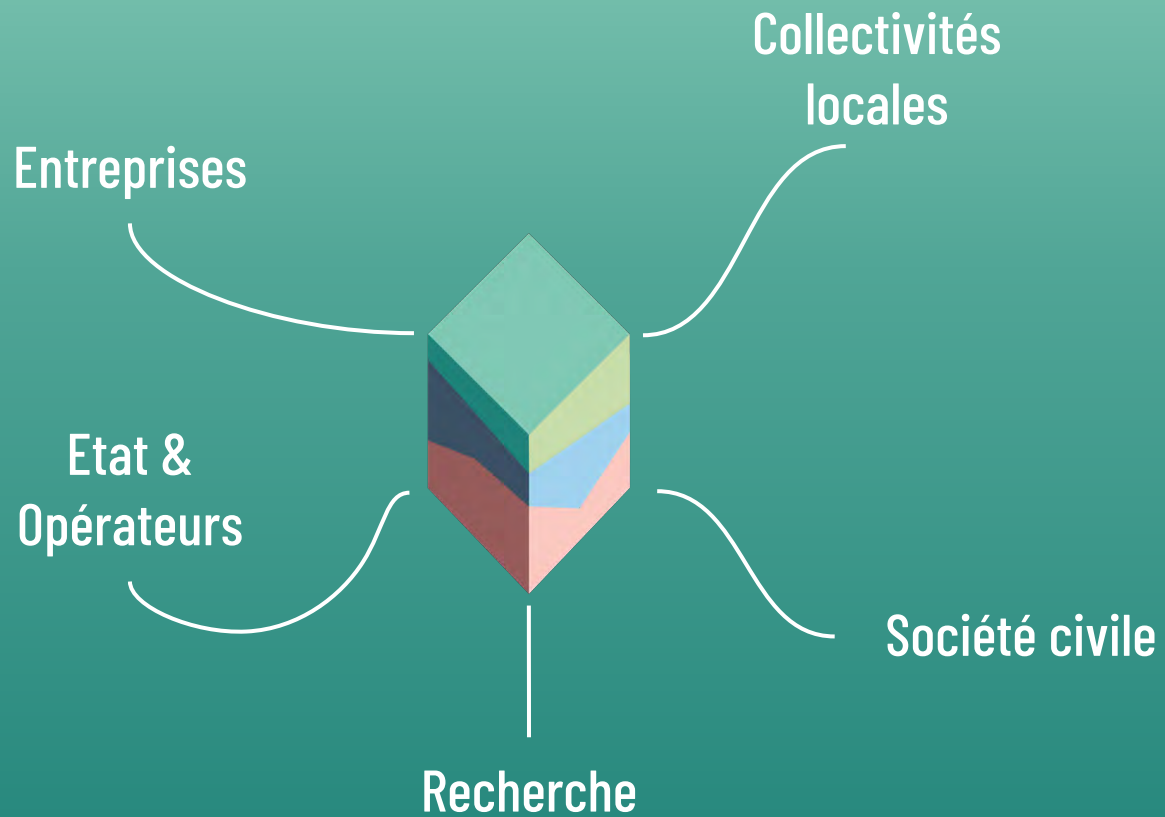


***Jean Guiony***

*Urbaniste*

*Président de l'Institut de la  
Transition foncière*





**Chaire**

*Pluridisciplinarité & transfert*



**Incubateur**

*Des outils pour passer à l'échelle*

**Plaidoyer**

*Think-tank & Forum*

**Objectifs** : soutenir les efforts de recherche appliquée ; pluridisciplinarité ; transfert vers l'opérationnel, connexion avec les politiques publiques.

**Modalités** : journées d'études annuelles, publications, thèses Cifre, bourses post-doctorales, projets étudiants, colloque international en 2026.

**Travaux en cours** : 2 thèses Cifre, 2 journées d'études annuelles, 1 publication

**Laboratoires partenaires** : Lab'Urba (École d'Urbanisme de Paris), OCS/AUSser (Observatoire de la condition sub-urbaine, UMR AUSser, École d'Architecture Paris Est) ;

Institut  
de la **Transition**  
**Foncière**



**École d'architecture  
de la ville & des territoires  
Paris-Est**



**Institut pour  
la recherche**

# Journée d'études Chaire Transition foncière

## Restaurer les fonctions des sols ? Approches scientifiques et perspectives interdisciplinaires

21 mars 2024

De 9h à 18h

A l'École d'architecture de la ville & des  
territoires Paris-Est

12 Av. Blaise Pascal  
77420 - Champs-sur-Marne

Pour s'inscrire :

<https://forms.gle/g3A5hzo8fXp6VwLp7>

Institut  
de la Transition  
Foncière

Fondation  
Université  
Gustave  
Eiffel

École d'architecture  
de la ville & des territoires  
Paris-Est

EIVP  
ÉCOLE DES INTERACTIONS DE LA VILLE  
COMMUNAUTÉ TERRITOIRE  
ÉCOLE D'ARCHITECTURE DE LA VILLE

Centre  
des Dépôts  
d'Archives

AREP



Zone d'activité "Les 2 pins", Capbreton, 2023

22 intervenants

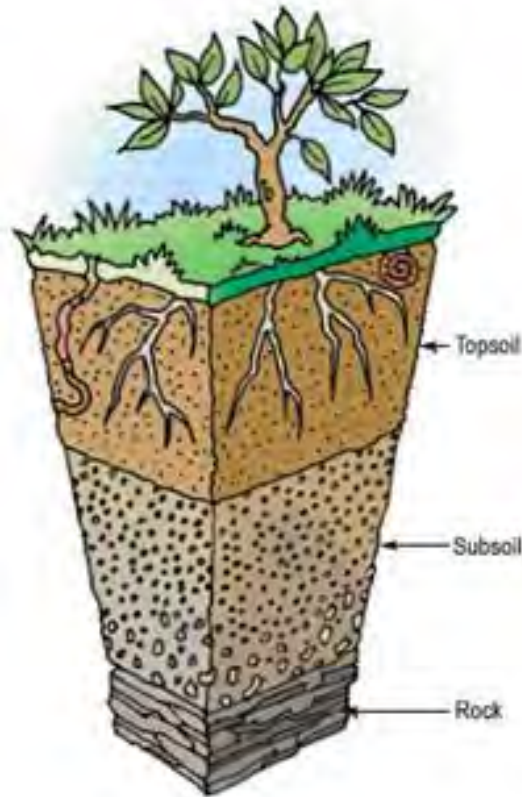
130 participants

Un public mixte, effet filière : chercheurs, collectivités, élus, associations, chambres d'agriculture, aménageurs, promoteurs, foncières, opérateurs publics



***Sols & Fonctions  
écologiques***  
*Caractériser un sol*

## DÉFINITION D'UN SOL



### DÉFINITION OFFICIELLE DES SOLS PAR L'AFES (2018)

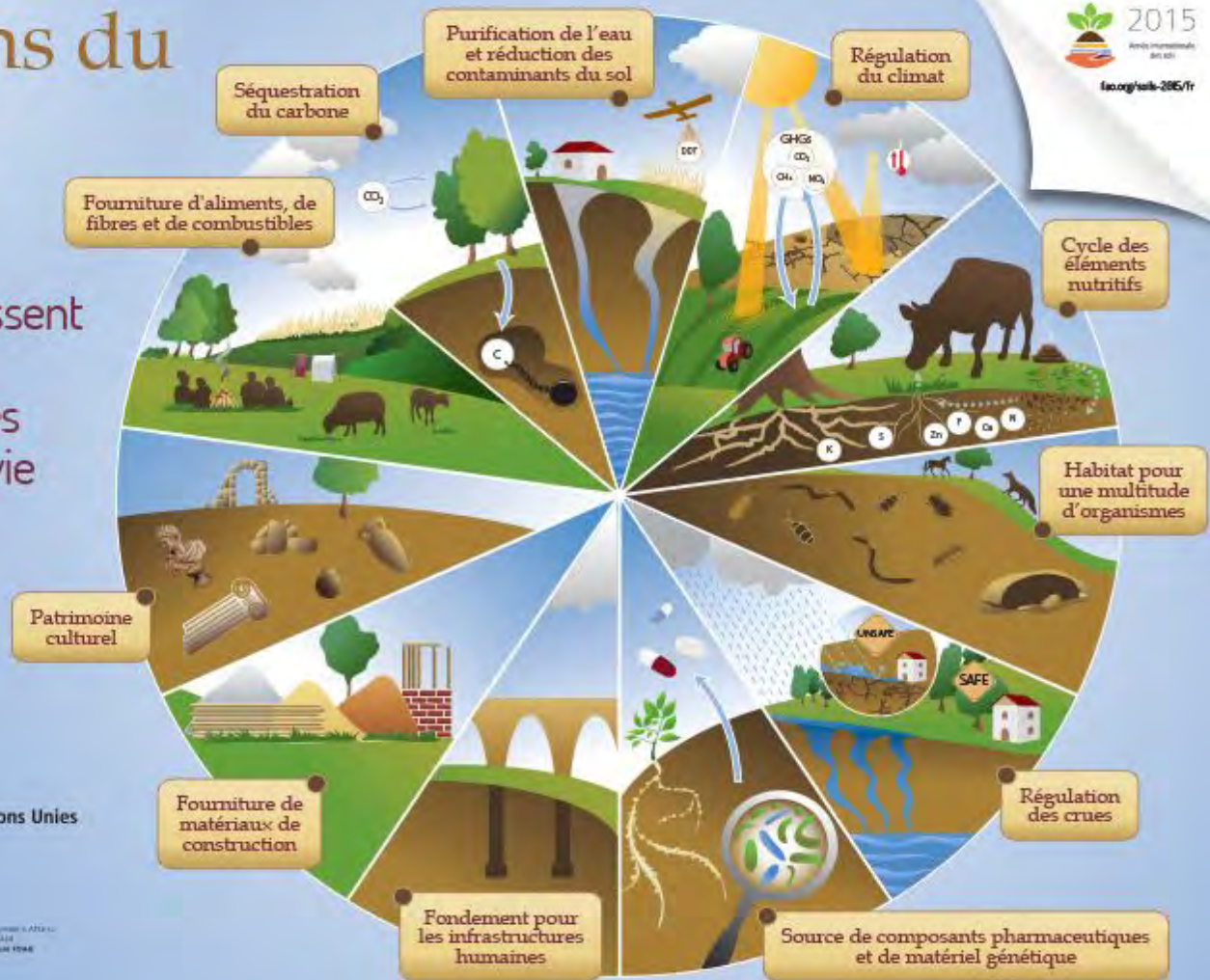


« Le sol est un **volume** qui s'étend depuis la surface de la Terre jusqu'à une profondeur marquée par l'apparition d'une roche dure ou meuble, peu altérée, ou peu marquée par la pédogenèse. L'épaisseur du sol peut varier de quelques centimètres à quelques dizaines de mètres, ou plus. Il constitue, localement, une partie de la **couverture pédologique** qui s'étend à l'ensemble de la surface de la Terre.

Il comporte le plus souvent plusieurs **horizons** correspondant à une organisation des constituants organiques et/ou minéraux (la terre). Cette organisation est le résultat de la **pédogenèse** et de l'altération du matériau parental. Il est le lieu d'une **intense activité biologique** (racines, faune et micro-organismes). »

# fonctions du Sol

Les sols fournissent des services écosystémiques essentiels à la vie sur terre

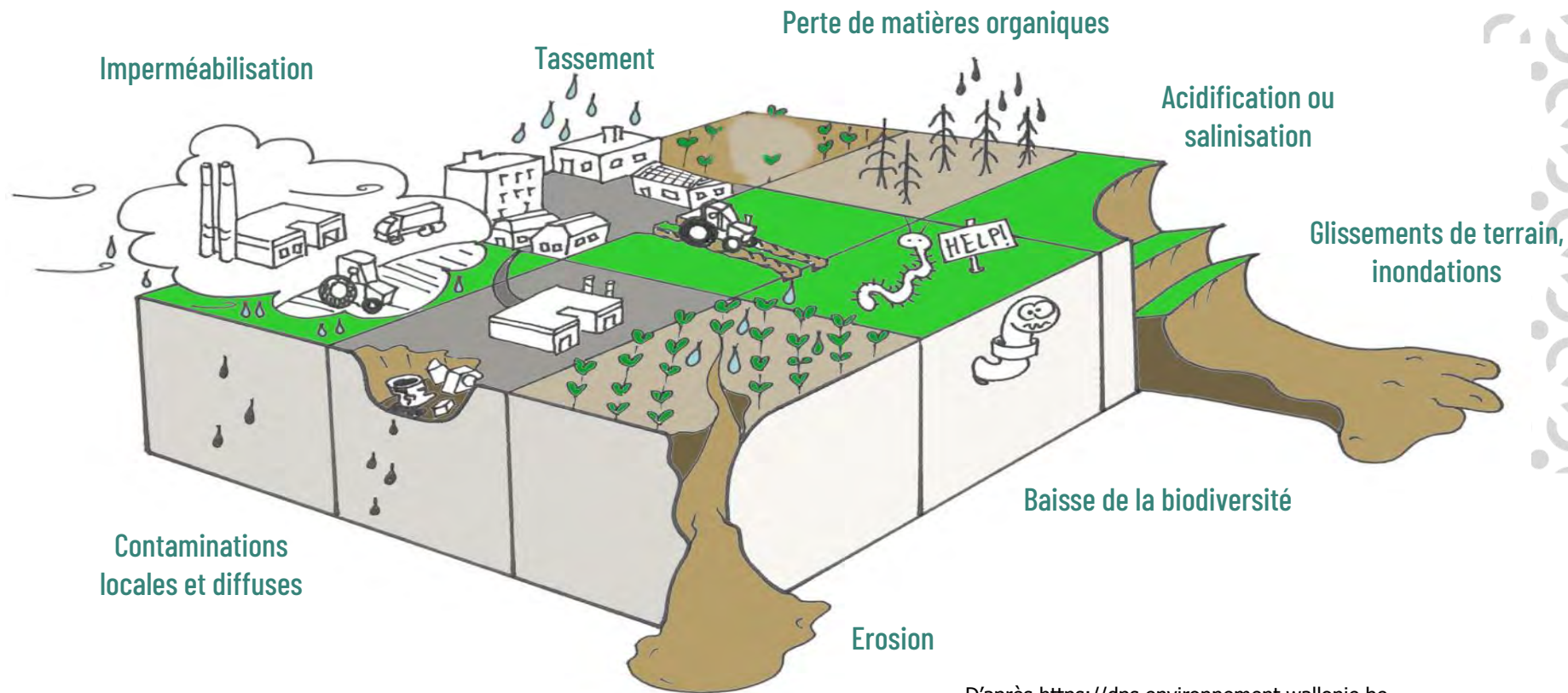


Organisation des Nations Unies  
pour l'alimentation  
et l'agriculture

avec le soutien de



# Processus d'artificialisation : la Ville dans son territoire



→ Comment  
re-fonctionnaliser les sols ?

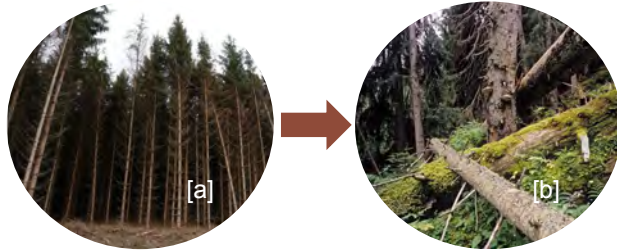
# *Enjeux de définition*

*Renaturer, restaurer,  
réhabiliter, remédier...*

# Activités restauratrices

---

## Restauration écologique



## Remédiation



## Réhabilitation



## Réduction d'impact



# *Techniques & Pratiques*

*Sols construits, ingénierie  
écologique*

# Construction de sols

## le génie pédologique au service de la renaturation des sols urbains et industriels

21 Mars 2024

G. Séré, L. Vidal-Beaudet, C. Schwartz, J.L. Morel



LSE



UNIVERSITÉ  
DE LORRAINE

INRAE

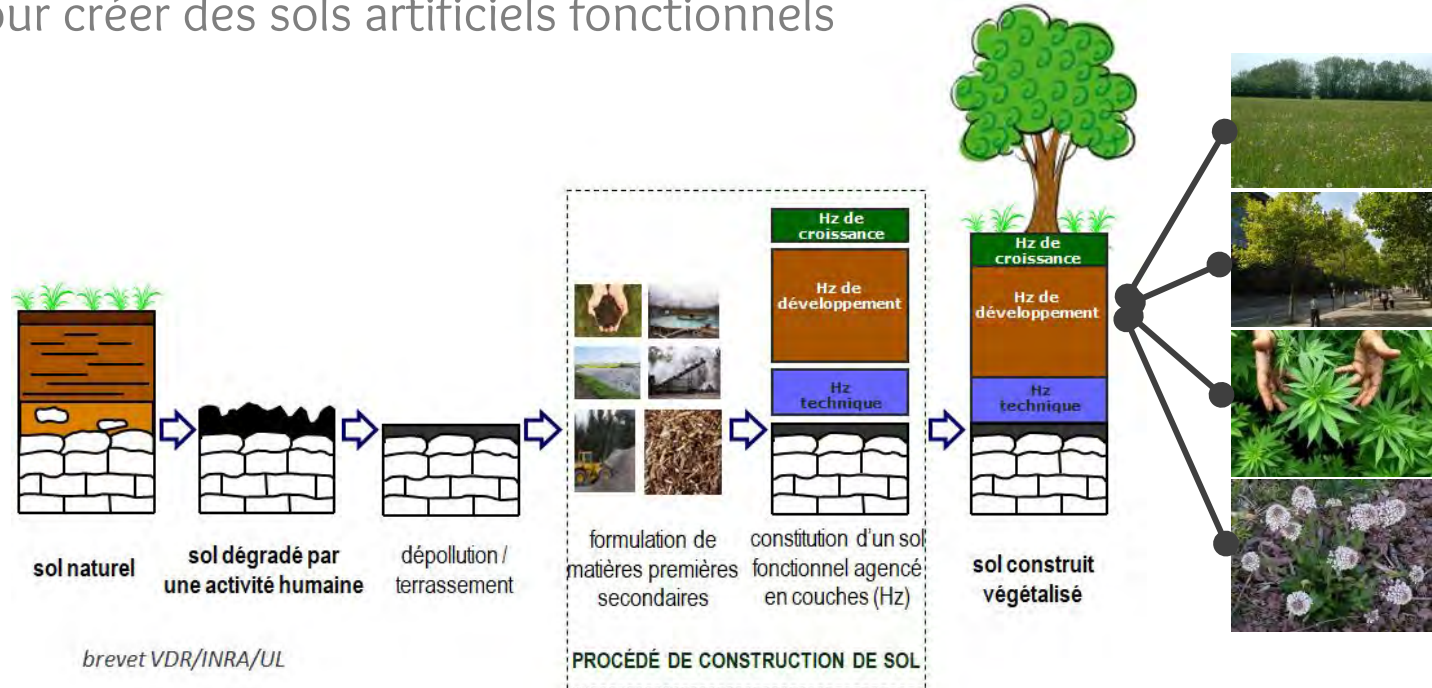
GISFi



INSTITUT  
agro  
Rennes  
Angers

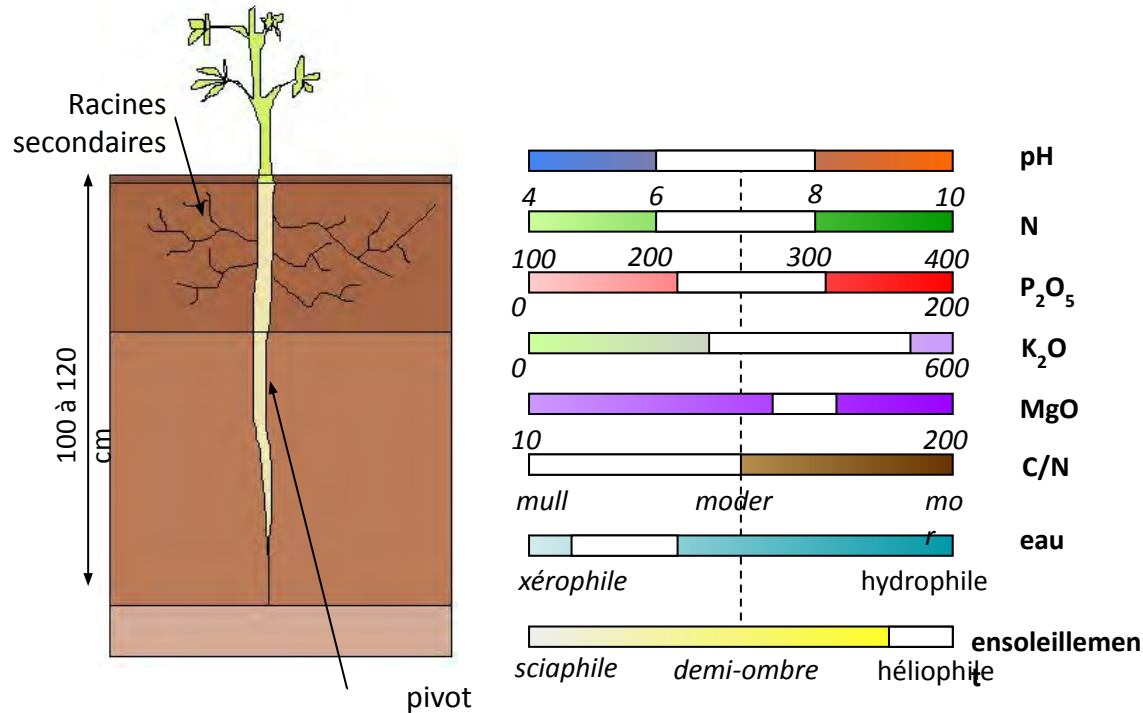
# Génie pédologique - construction de Technosol

- S'inspirer de l'organisation et du fonctionnement des sols naturels pour créer des sols artificiels fonctionnels



# Un sol idéal pour un usage donné

- Adapter les propriétés des sols au végétal





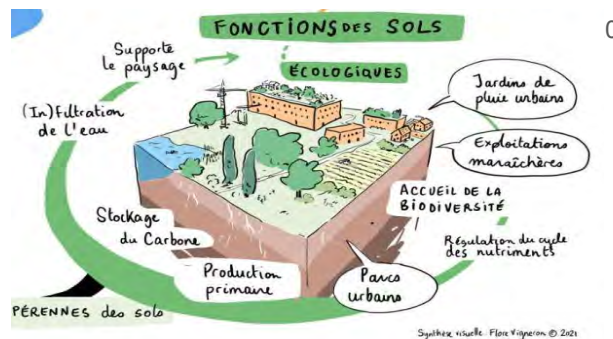
# Construire des sols à façon



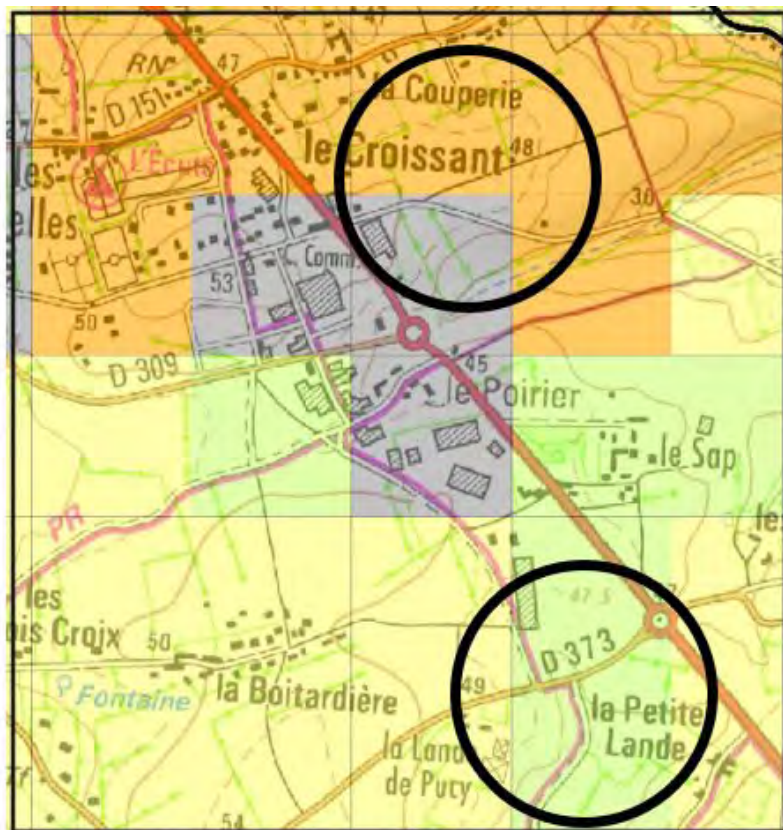
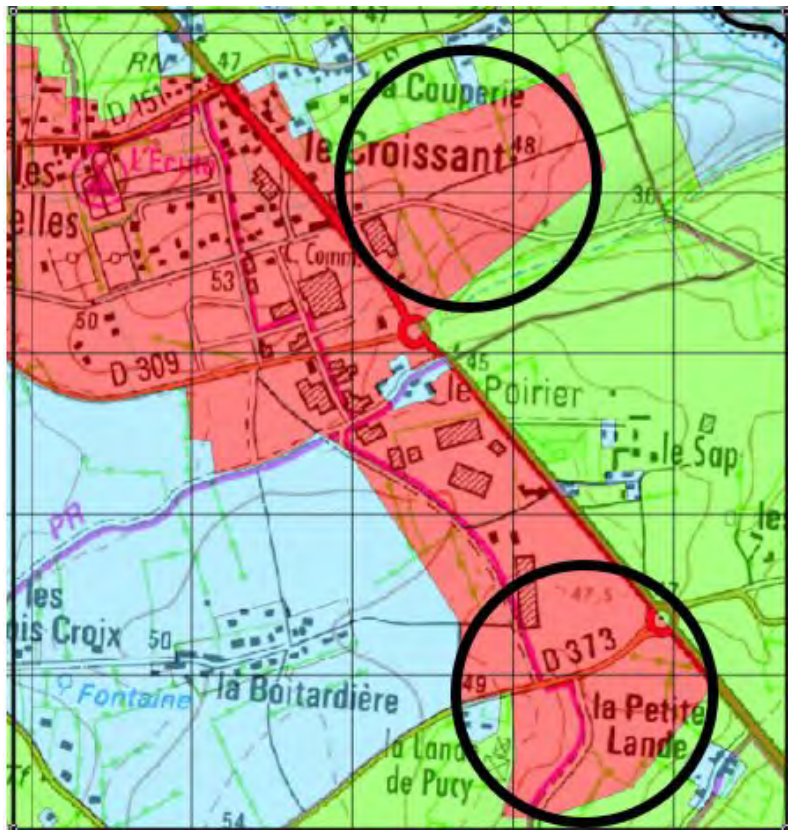
- Un Technosol construit est capable d'assurer des services écosystémiques de manière comparable à un sol naturel
- Le génie pédologique permet d'assurer la refunctionalisation / renaturation d'espaces dégradés
- Des solutions potentiellement économiquement avantageuses
- Une contribution aux enjeux environnementaux spécifiques des milieux urbains et industriels
- Une approche nouvelle – au moment de la conception du sol – de la fertilité

# Pourquoi s'intéresser à la biodiversité des sols ...

- Pour leur valeur intrinsèque (Hedde 2019)
- La biodiversité : fournisseur de **services écosystémiques**
  - Production biomasse alimentaire,
  - Dégradation des polluants
  - Régulation de l'eau
  - Régulation du climat
- La **biodiversité du sol** est au cœur de la renaturation des sols
  - Place centrale dans les opérations de construction des sols
  - Evaluation de la fonctionnalité des sols

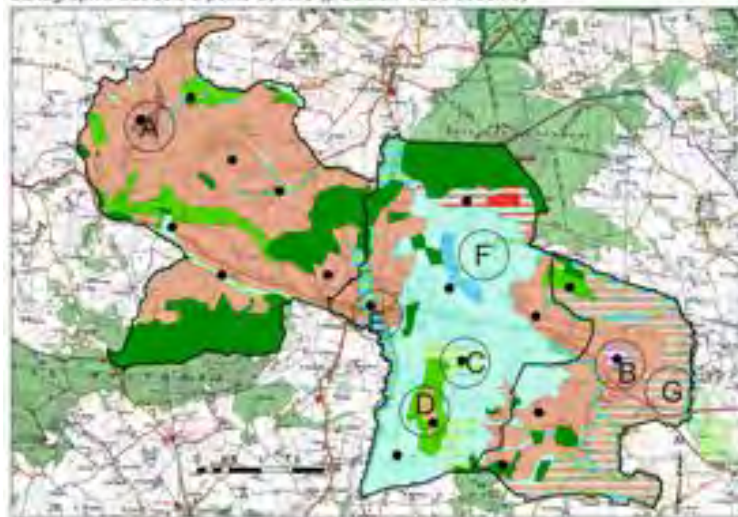


*Quelles échelles  
spatiales ?*

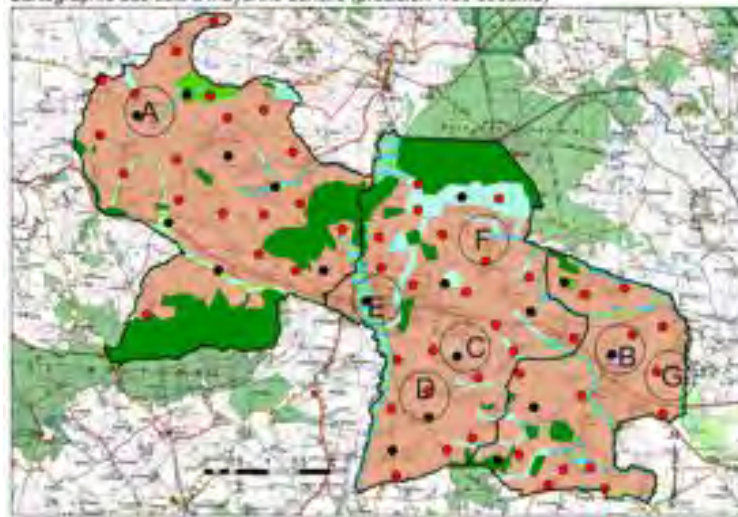




Cartographie des sols à petite échelle (précision 1/250 000ème)



Cartographie des sols à moyenne échelle (précision 1/50 000ème)



*Des retours  
d'expériences locaux  
Recherche & Insertion*

# Démonstrateur de la reconquête de la biodiversité et de l'agriculture urbaine sur une friche industrielle en zone Natura 2000



Jun 2018 – plan de situation – © Google Maps

Mots-clés

**COOPERATION**  
**INSERTION SOCIALE et PROFESSIONNELLE**  
**ENVIRONNEMENT et BIODIVERSITE**  
**EDUCATION POPULAIRE**  
**RECHERCHES SCIENTIFIQUES**

## Des enjeux :

- Environnementaux
- Sociaux
- Economiques & de développement local
- Sociétaux



# *Les coûts de la renaturation ?*

*Une connaissance  
imprécise*



Gestion des déchets  
et terres excavées

Gestion

Végétalisation

Réhabilitation

Assainissement

## Etapes de la restauration écologique des sols

Planification

Etudes préalables

Maîtrise foncière

Déconstruction ou  
démolition

Descellement

**Tableau 1 – Éléments de chiffrage des coûts de renaturation**

Étape du processus	Coût moyen
Déconstruction	65 €/m <sup>2</sup> dont 35 €/m <sup>2</sup> de coûts de démolition et 30 €/m <sup>2</sup> de traitement des déchets*
Dépollution	2 à 65 €/m <sup>2</sup> pour les processus de phytoremédiation
Désimperméabilisation	60 à 270 €/m <sup>2</sup>
Construction de technosols	33 à 55 €/m <sup>2</sup> **

\* Ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi (2010), *Guide relatif à la prise en compte du coût global dans les marchés publics de maîtrise d'œuvre et de travaux*, mai.

\*\* Il faut 3,34 à 3,42 tonnes d'anthroposol pour construire un mètre carré de sol. À partir des coûts pour une tonne d'anthroposol, nous estimons ensuite les coûts par unité de surface. Nous estimons un coût de 33 à 57 €/m<sup>2</sup> en fonction de la ville considérée et de l'hypothèse retenue.

Source : France Stratégie

# Usages possibles de ces coûts

- **Évaluation de dettes écologiques :**
  - Peuvent être utilisés comme des “coûts de préservation” dans le cadre de la comptabilité écologique
  - Permet de passer de dettes écologiques biophysiques à des dettes écologiques monétaires (Kervinio & Surun et al. 2023)
  - En particulier, en cas de non-respect de la trajectoire ZAN (Gonon et al., 2021)
- **Contribuer à l'évaluation des besoins d'investissements :**
  - Echelle territoriale : évaluer le besoin d'investissement pour restaurer des sols urbains
  - Echelles nationale / européenne : Participer à l'évaluation du coût d'atteinte du ZAN ou du coût de restauration de 5% des sols urbains
  - Avec certaines limites ...

*Et maintenant :  
concrètement ?*

*Le rôle de l'Institut*

# Les outils & études

## OUTIL 1 : NOUVEAU BILAN D'OPÉRATION - VALORISATION ÉCONOMIQUE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE (sep. 2023 - déc. 2024)

**Objectif** : production à horizon fin 2024 d'un modèle de bilan d'opération "augmenté" au-delà de la charge foncière, des recettes et des coûts liés à la prise en compte, la préservation et la dégradation des fonctions des sols.

### Une action collective Université de la Ville de Demain :

La démarche a été soutenue lors du Sommet 2023 de l'Université de la Ville de Demain (Fondation Palladio) et soutenue par plus d'une quinzaine d'acteurs publics, privés, associatifs - Altarea, CDC Biodiversité, Banque des Territoires, SNCF Immo, Société du Grand Paris, AREP, Immobil, Atelier SOIL, Ingérop, EPFIF, etc.

**Calendrier** : La phase 1 (ateliers) s'est achevée en décembre 2023. Le livrable intermédiaire est produit (février 2024). Une phase de test est ouverte de mars à juin 2024 notamment sur les territoires de : Laval, et Landes Atlantique Sud. Livrable final : automne 2024.



# Les outils & études

## ÉTUDE 1 : Étude de faisabilité d'un "Diagnostic Sols" dans les ventes (mar.2024 - fév.2025)

**Objectif** : établir la pertinence, dans le but d'une meilleure connaissance de la santé des sols et d'un meilleur pilotage de celle-ci, de la mise en oeuvre d'un diagnostic "Sols" dans les cessions immobilières et foncières. Examen de la faisabilité technique, économique, et opérationnelle (filère, modalités juridiques, incidences, etc).

### Une étude en lien étroit avec l'actualité législative et politique :

Soutenue par l'Office Français de la Biodiversité et l'Ademe, l'étude s'inscrit dans le contexte d'une proposition de loi sénatoriale sur la protection des sols vivants, ainsi que d'un projet de directive européenne sur la surveillance de la santé des sols en Europe.

**Calendrier** : Cadrage : avril-mai 2024. État de l'art des techniques de diagnostics de santé des sols, retours d'expériences sur le diagnostic de performance énergétique : mai - août 2024. Livrable intermédiaire : août 2024. Mise en discussion avec la filière (groupe technique, groupe économique, groupe réglementaire) août-nov. 2024. Livrable final : février 2025.



*MERCI*



**12h15 – 13h15 – Pause déjeuner**

**Diffusion des trois films réalisés sur les Territoires pilotes de sobriété foncière : Epernay, Sète, Dreux**



# **CONFÉRENCE INTRODUCTIVE : REDIRECTION URBAINE, SUR LES CHANTIERS DE L'ADAPTATION DE NOS TERRITOIRES**

Sylvain GRISOT, Urbaniste, dixt.net, AMO du programme Territoire

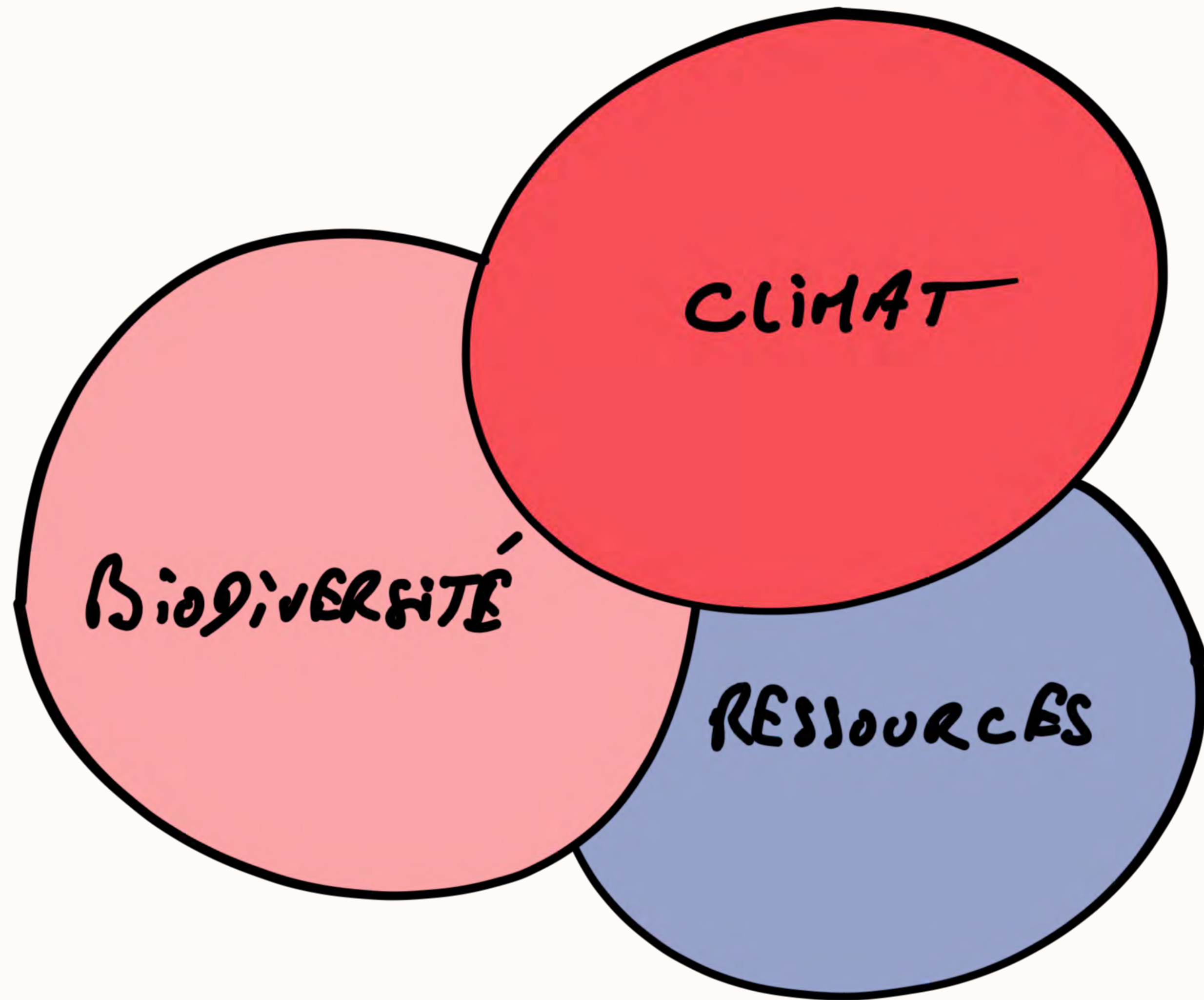
REDIRECTION

URBAINE

Sur les chantiers de l'adaptation de nos territoires

SYLVAIN GRISOT · mars 2024

**BIENVENUE**  
**DANS LES TRENTE**  
*TURBULENTES*



**AU CROISEMENT  
DES CRISES**



# LES IMPASSES

# MONOCULTURE AUTOMOBILE





Karl Jilg/Swedish Road Administration



Premières Levittown sur Long Island.

Levitt & Sons Inc. fait faillite fin 2007

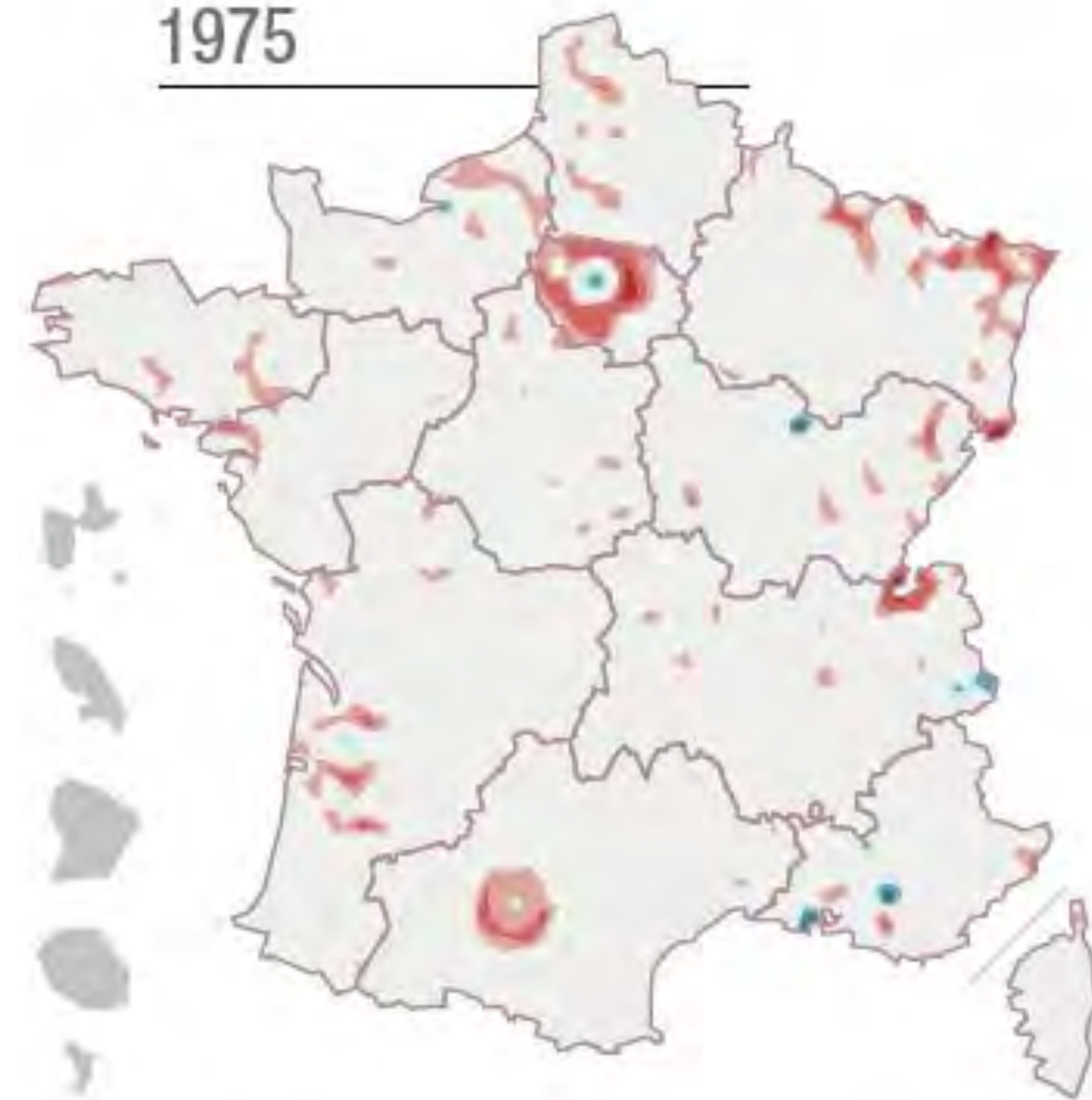


# ARTIFICIALISATION DES SOLS

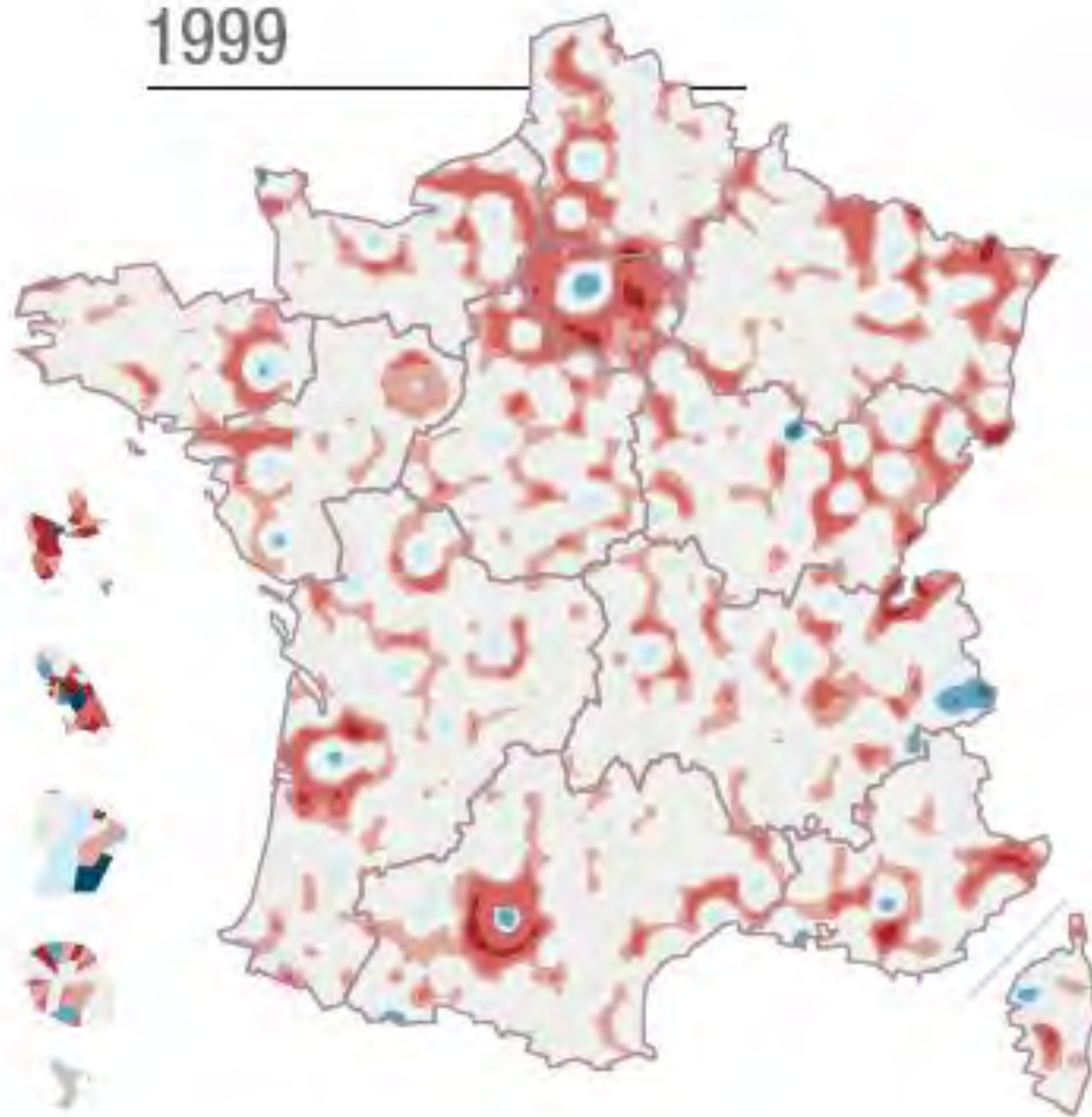




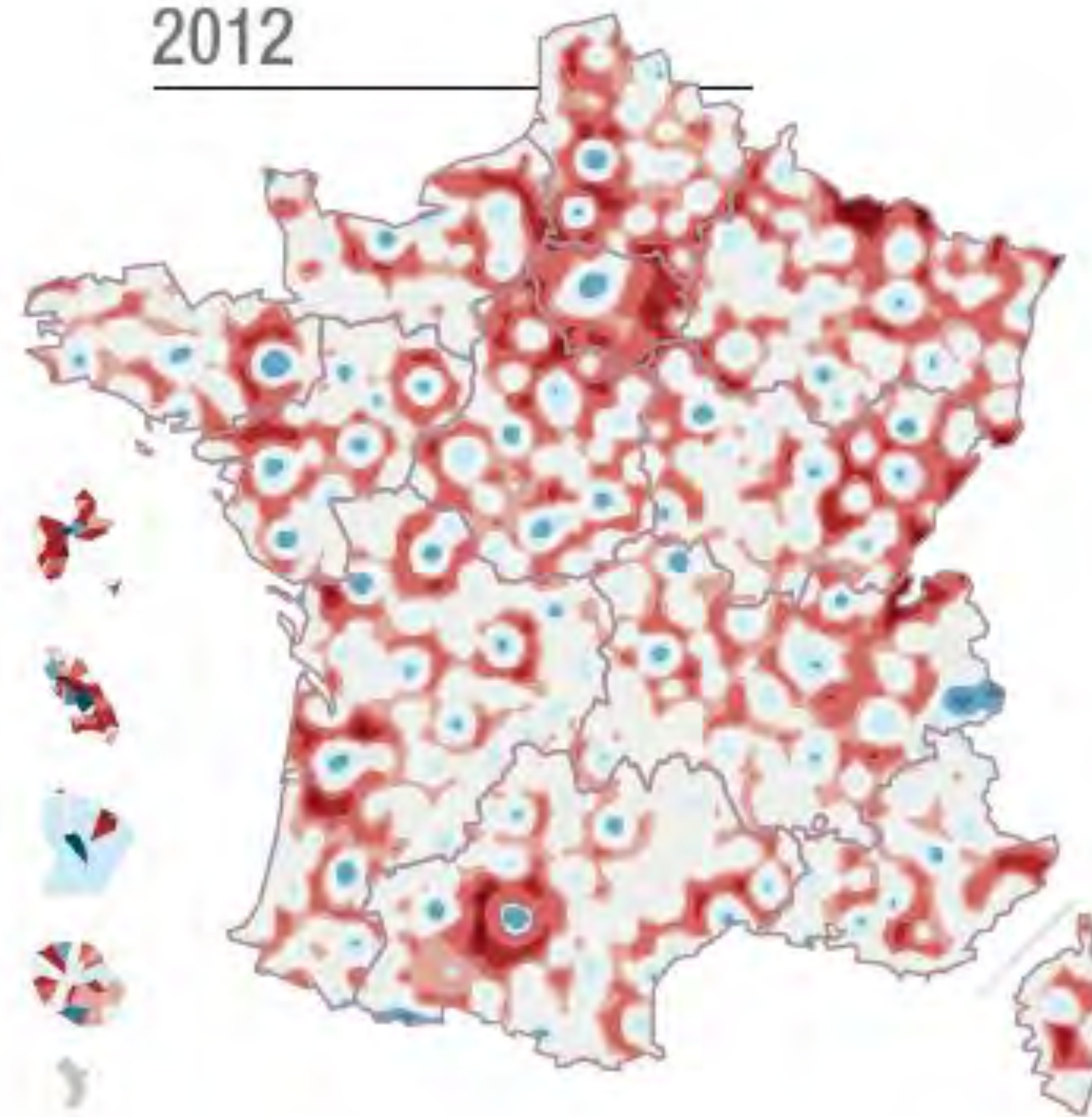
1975



1999

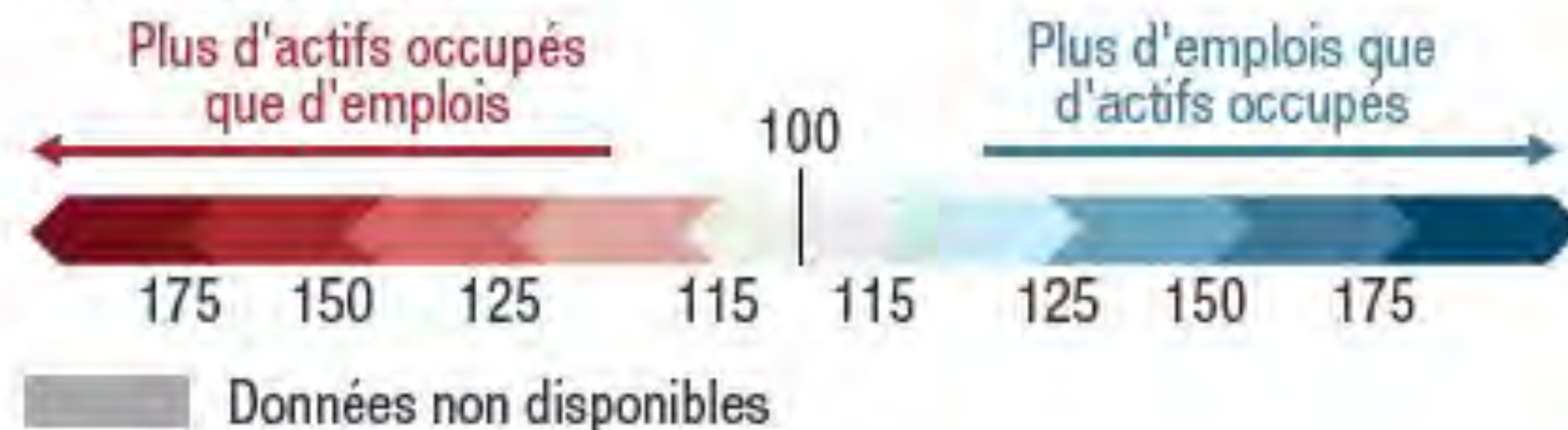


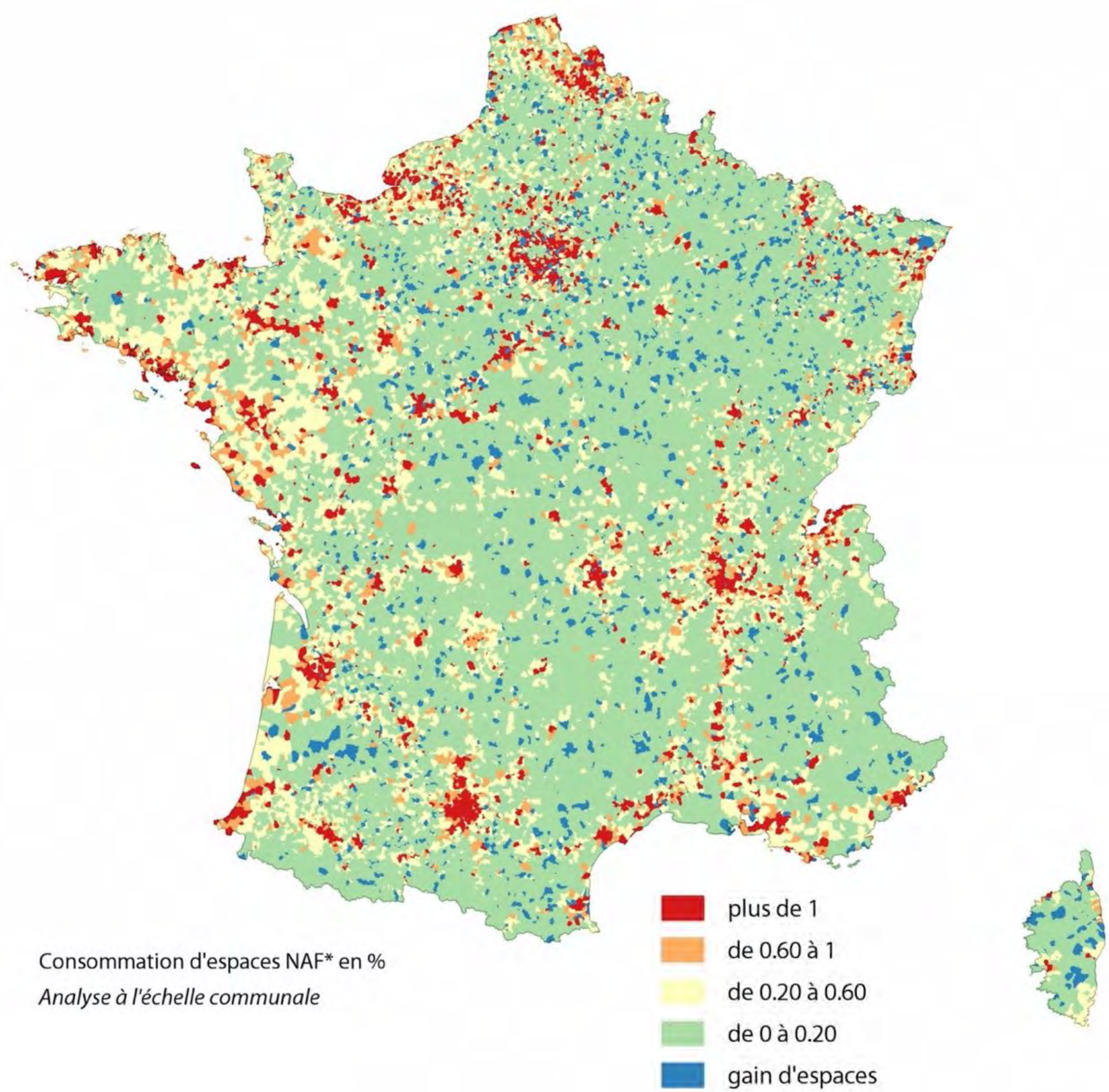
2012

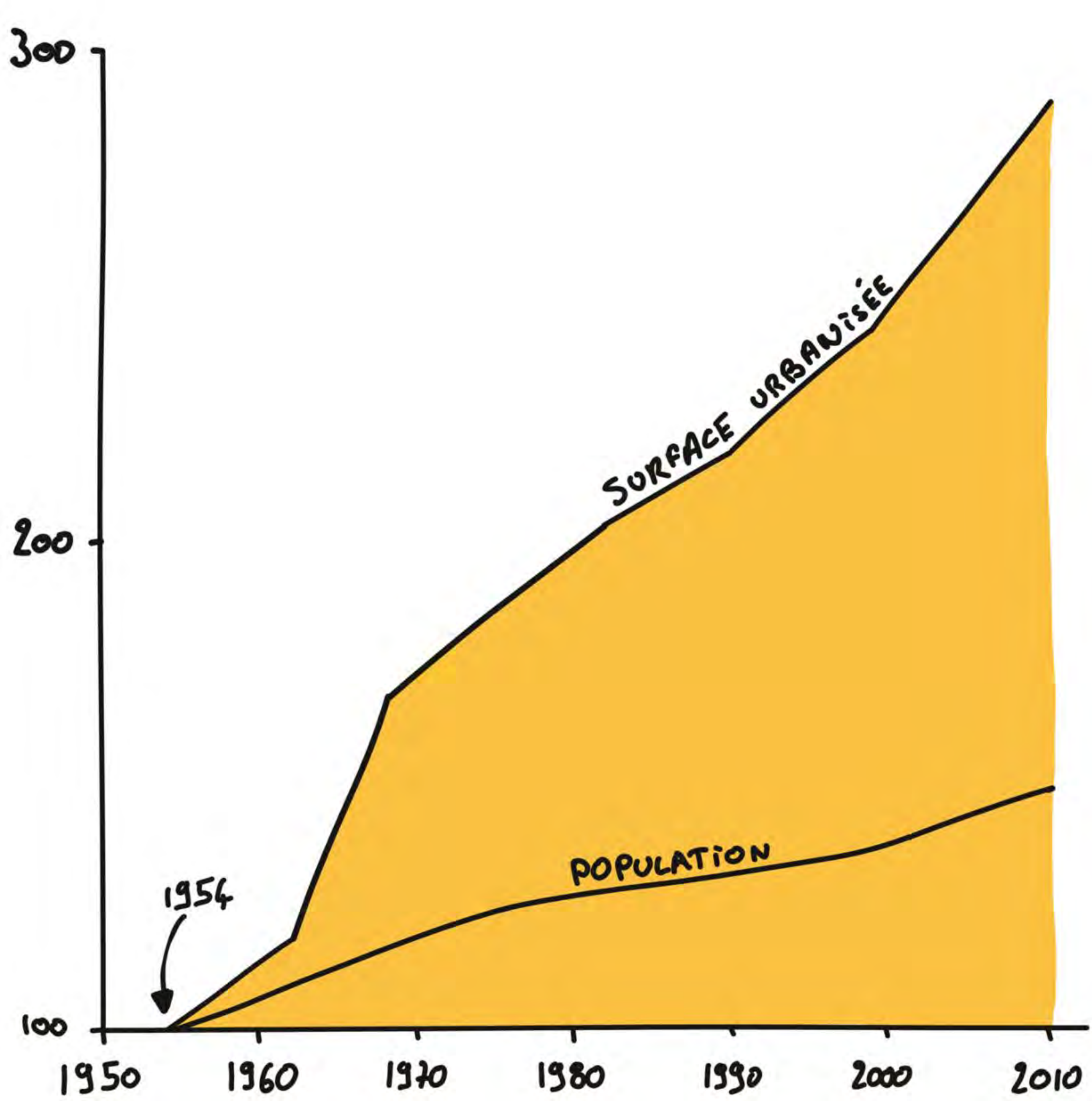


### Évolution du rapport entre nombre d'emplois et nombre d'actifs occupés, 1975-1999-2012

Représentation lissée









« ¼ des espaces pour l'habitat consommés dans des communes qui perdent des habitants »

ACANCES  
FRANCE

C'EST VRAI QUE  
PARFOIS ON OUBLIE  
À QUEL POINT C'EST  
UN BEAU PAYS !!!





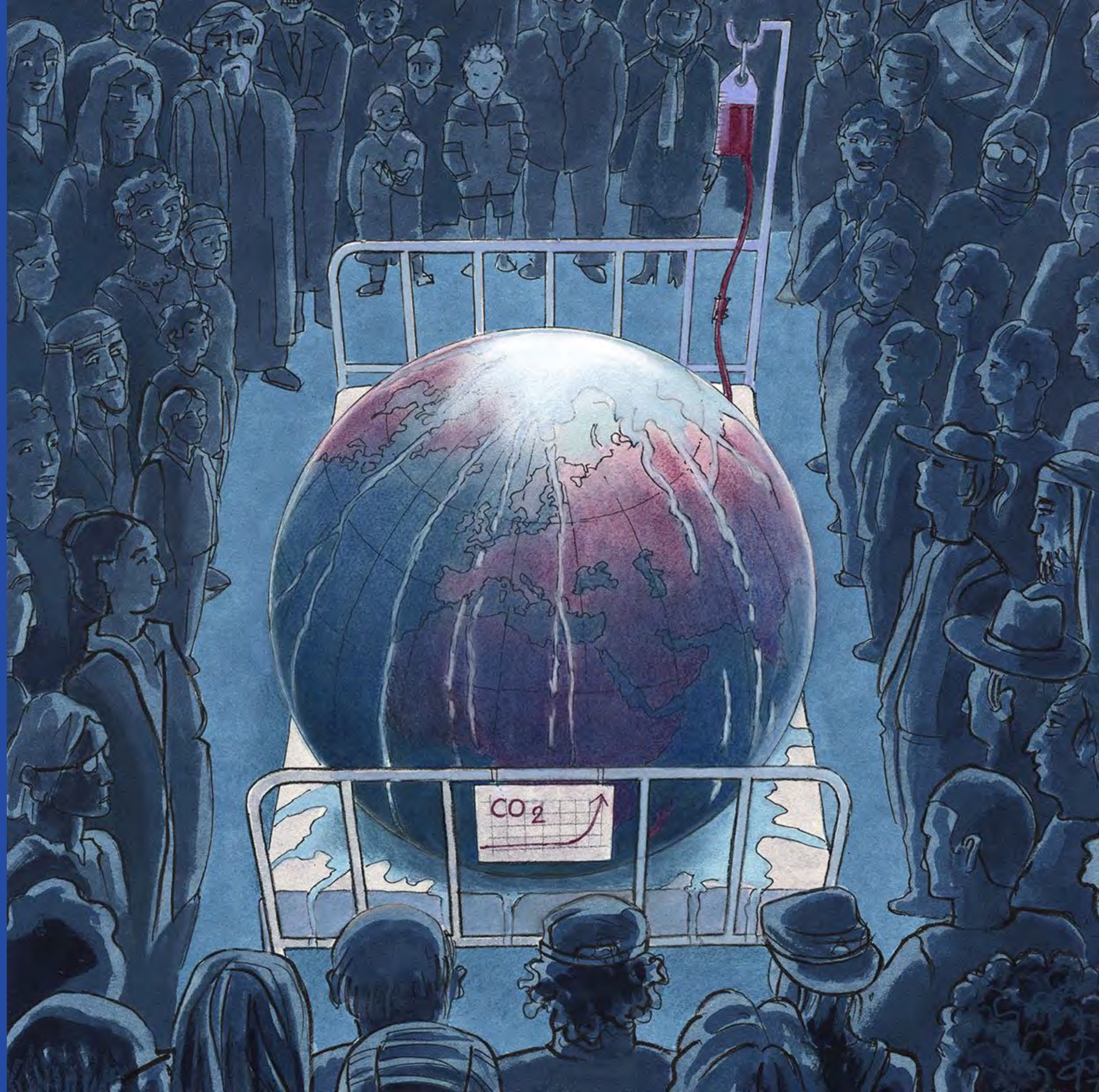




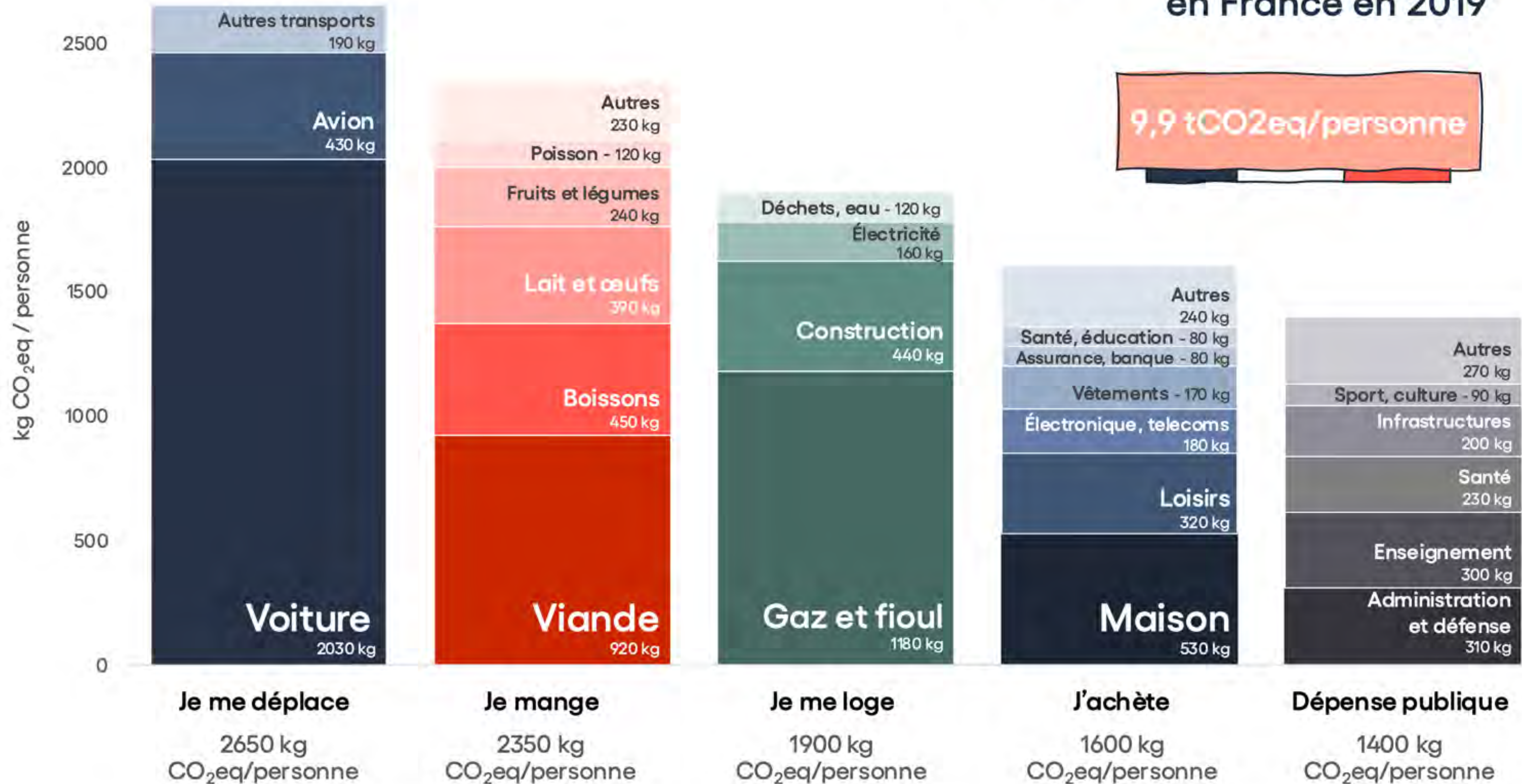


Un urbanisme à fragmentation ?

# IMPASSE CLIMATIQUE



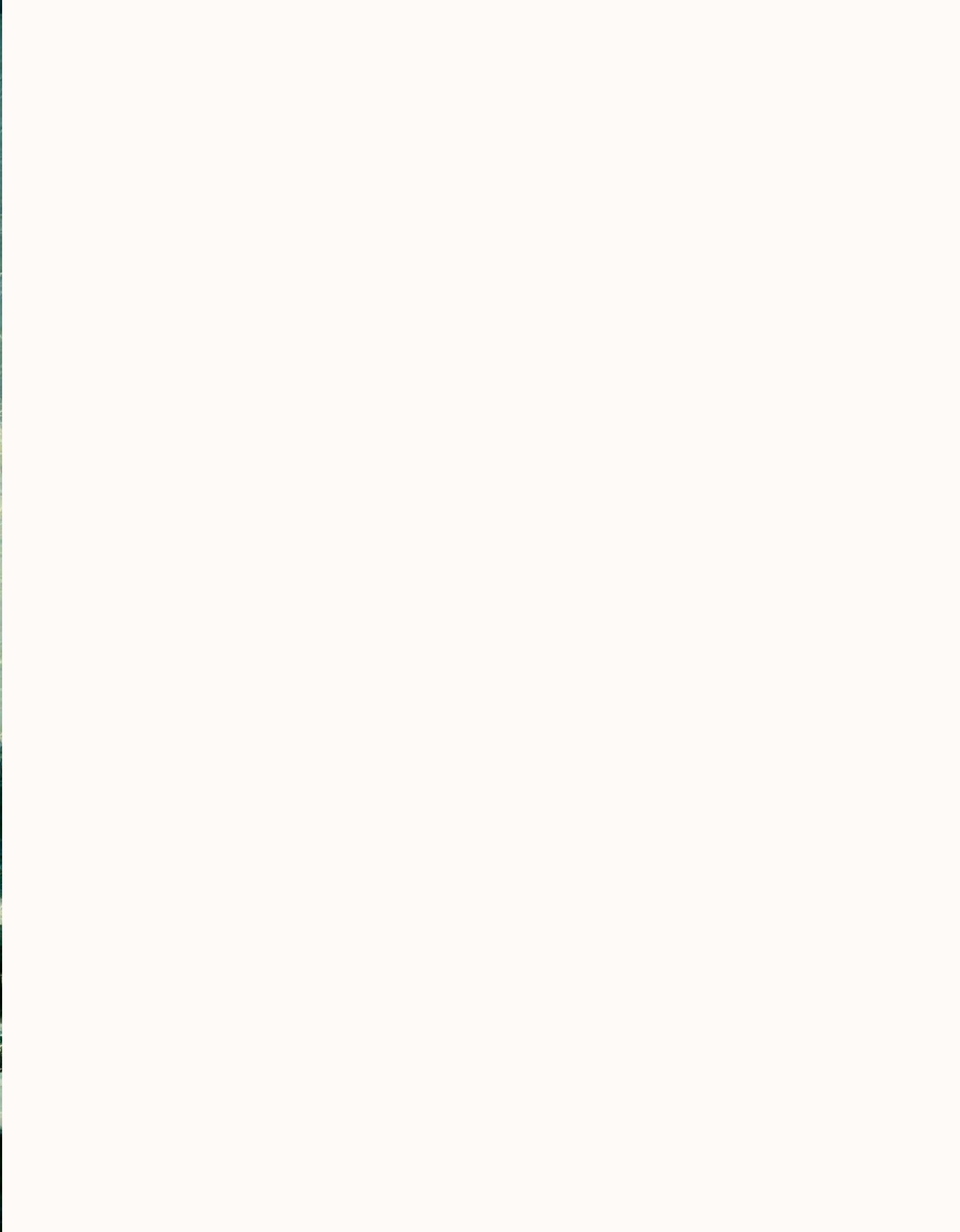
# Empreinte carbone moyenne en France en 2019



<https://www.myco2.fr/fr/empreinte-carbone-francaise-moyenne-comment-est-elle-calculée/>

Gaz inclus : CO<sub>2</sub> (hors UTCATF France), CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, HFC, SF<sub>6</sub>, PFC, H<sub>2</sub>O (trainées de condensation).

Source : MyCO<sub>2</sub> par Carbone 4 d'après le ministère de la Transition écologique, le Haut Conseil pour le Climat, le CITEPA, Agribalyse V3 et INCA 3.







# ÉCOUTER GATINEAU

« Si cela avait été un film, cela aurait été un très mauvais scénario. Cela a été extrêmement difficile parce que nous n'étions pas prêts à l'improbable. »

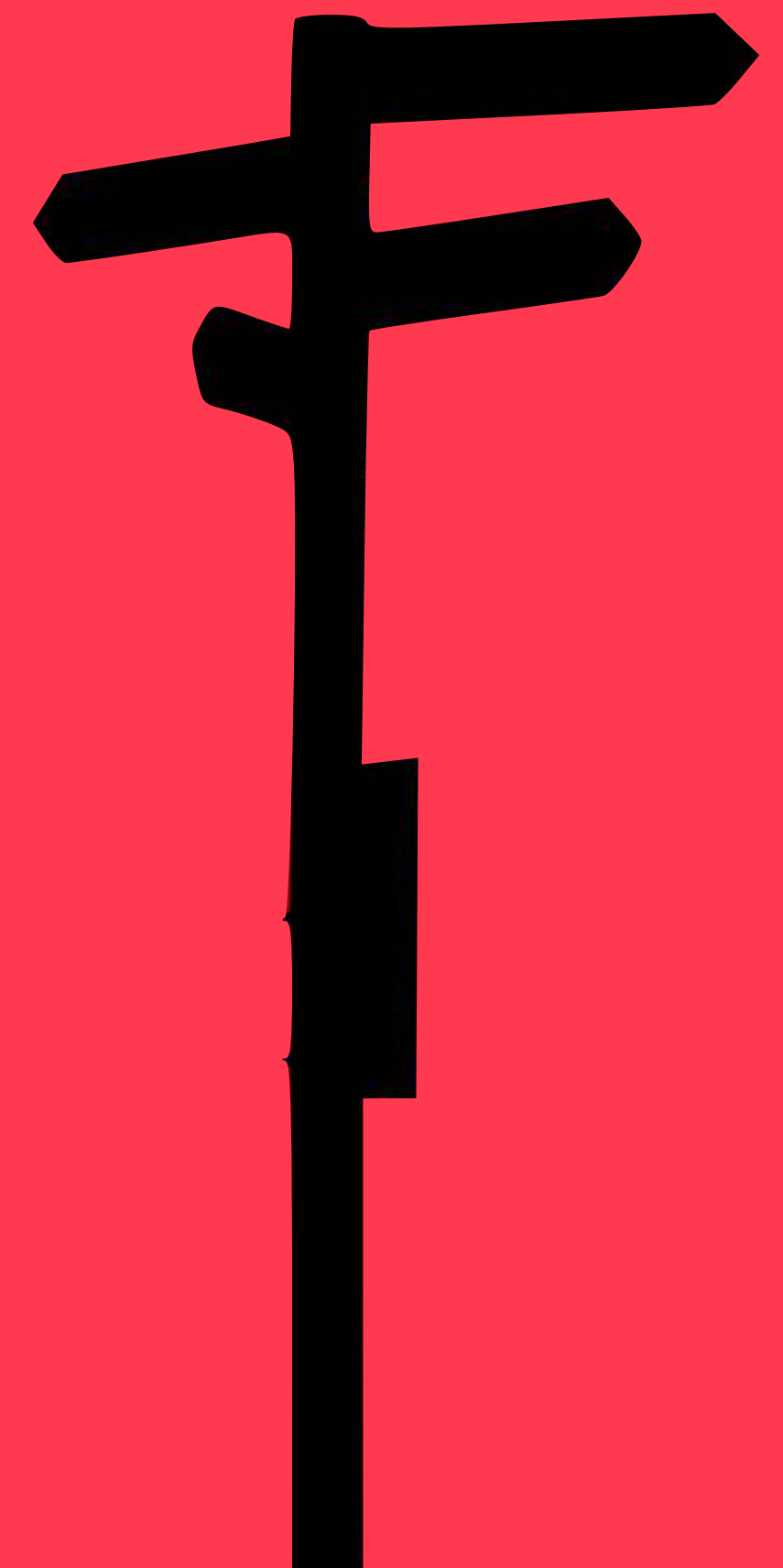
— Maxime Pedneaud-Jobin, maire de Gatineau de 2013 à 2021

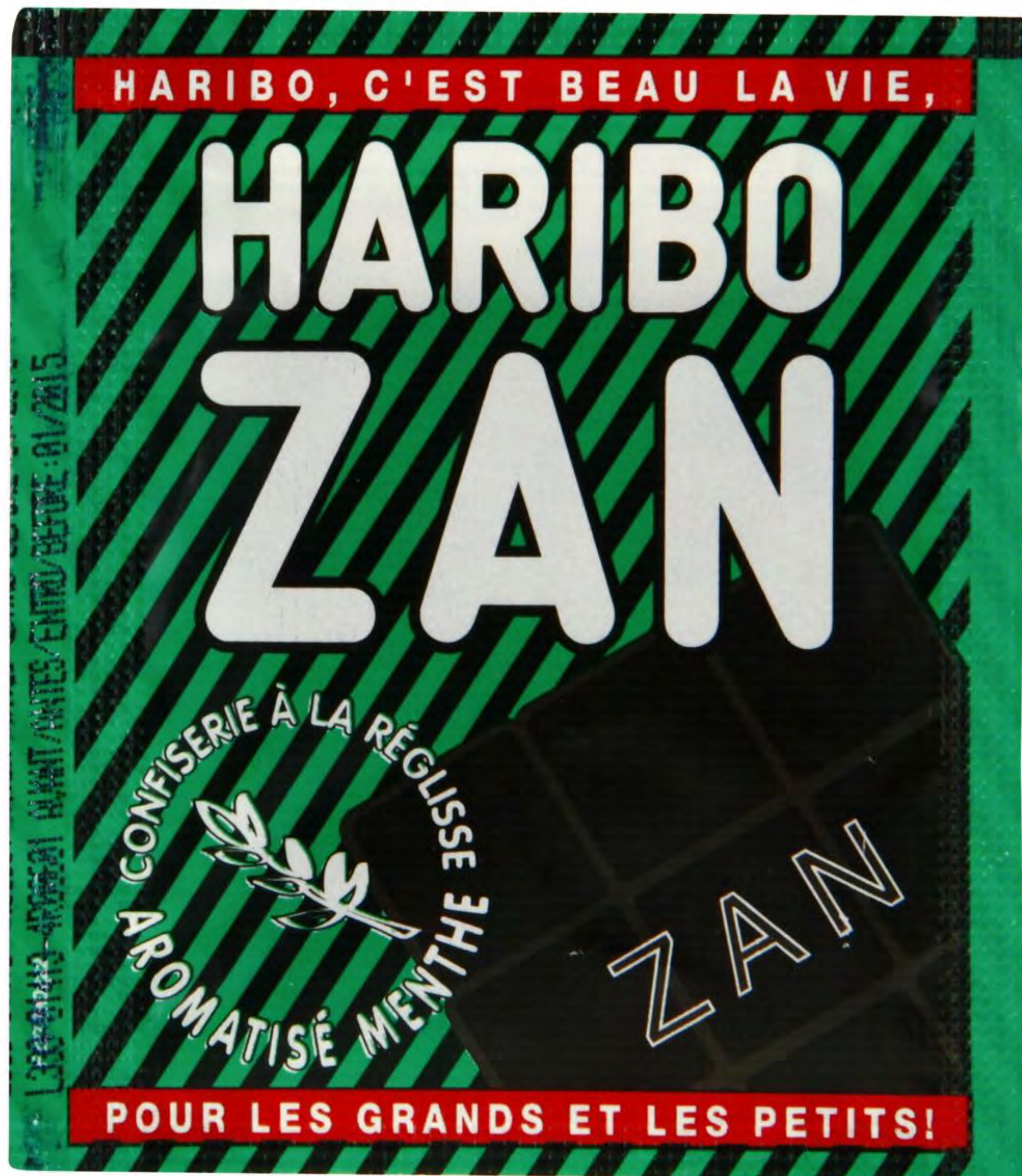


# DU RISQUE À L'INCERTITUDE



# REDIRECTION





**ZÉRO  
ARTIFICIALISATION  
NETTE**

10% RESTE A CONSTRUIRE

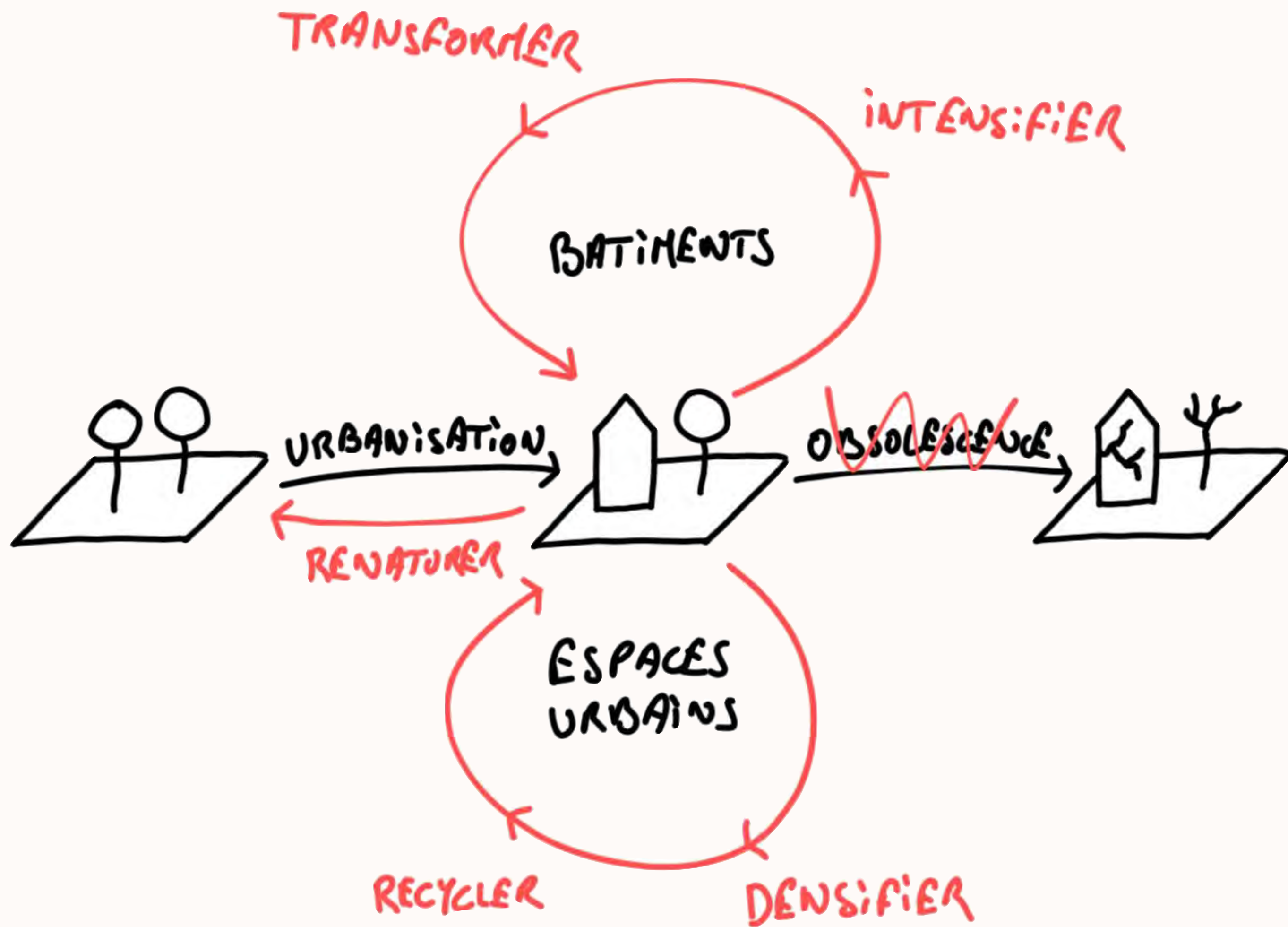
80%  
DÉJÀ LÀ

↪ LA VILLE DE 2050

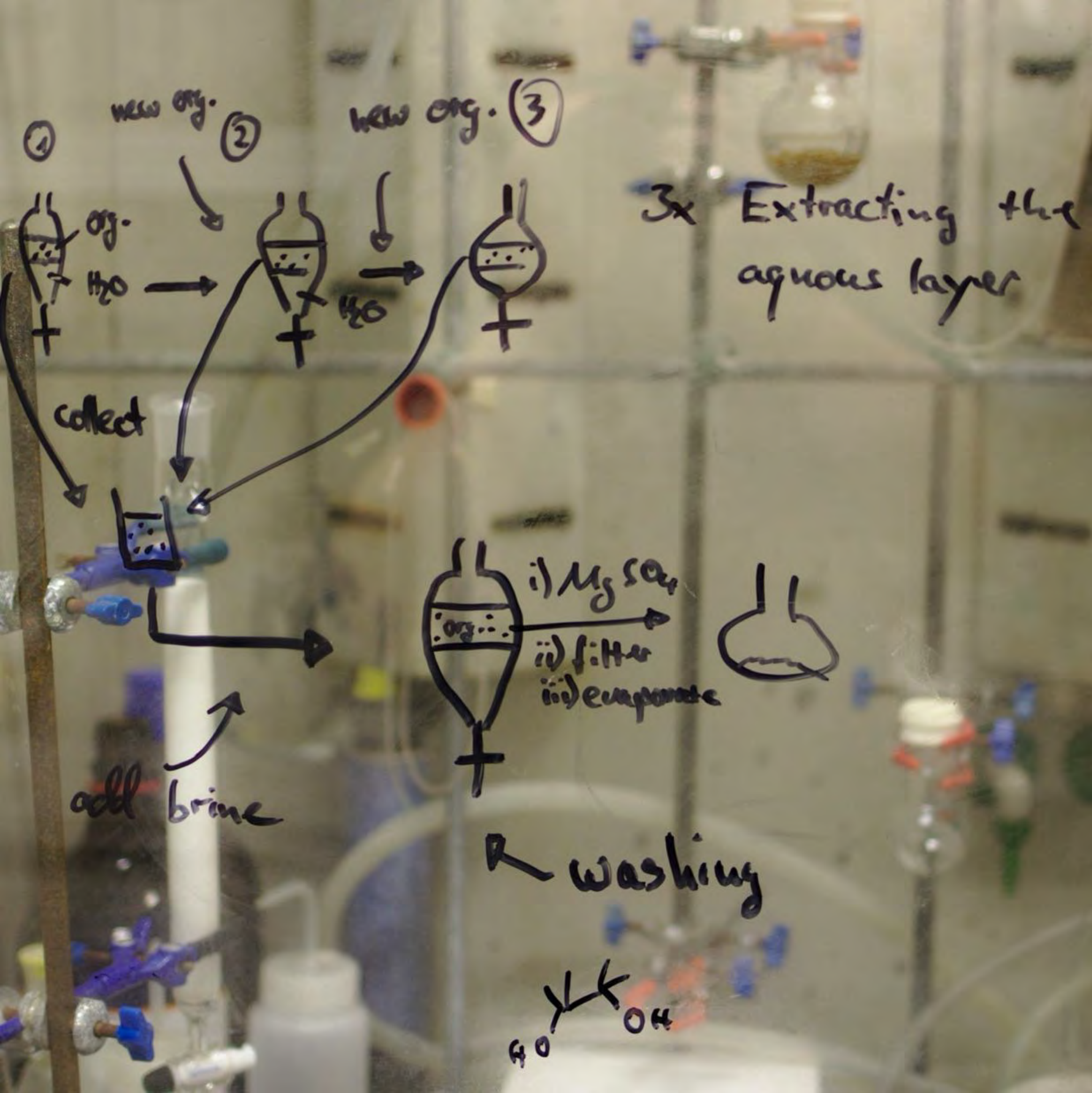
DE LA VILLE DU  
FUTUR  
AU FUTUR DE LA  
VILLE



# DE L'URBANISME LINÉAIRE



# A L'URBANISME CIRCULAIRE



**RIEN N'EST À  
INVENTER, TOUT  
RESTE À FAIRE**

*Le statu quo ne tient pas.*

# LES 6 CHANTIERS DE L'ADAPTATION

**1. LA CANOPÉE**

**2. LE TEMPS**

**3. LE BÂTI**

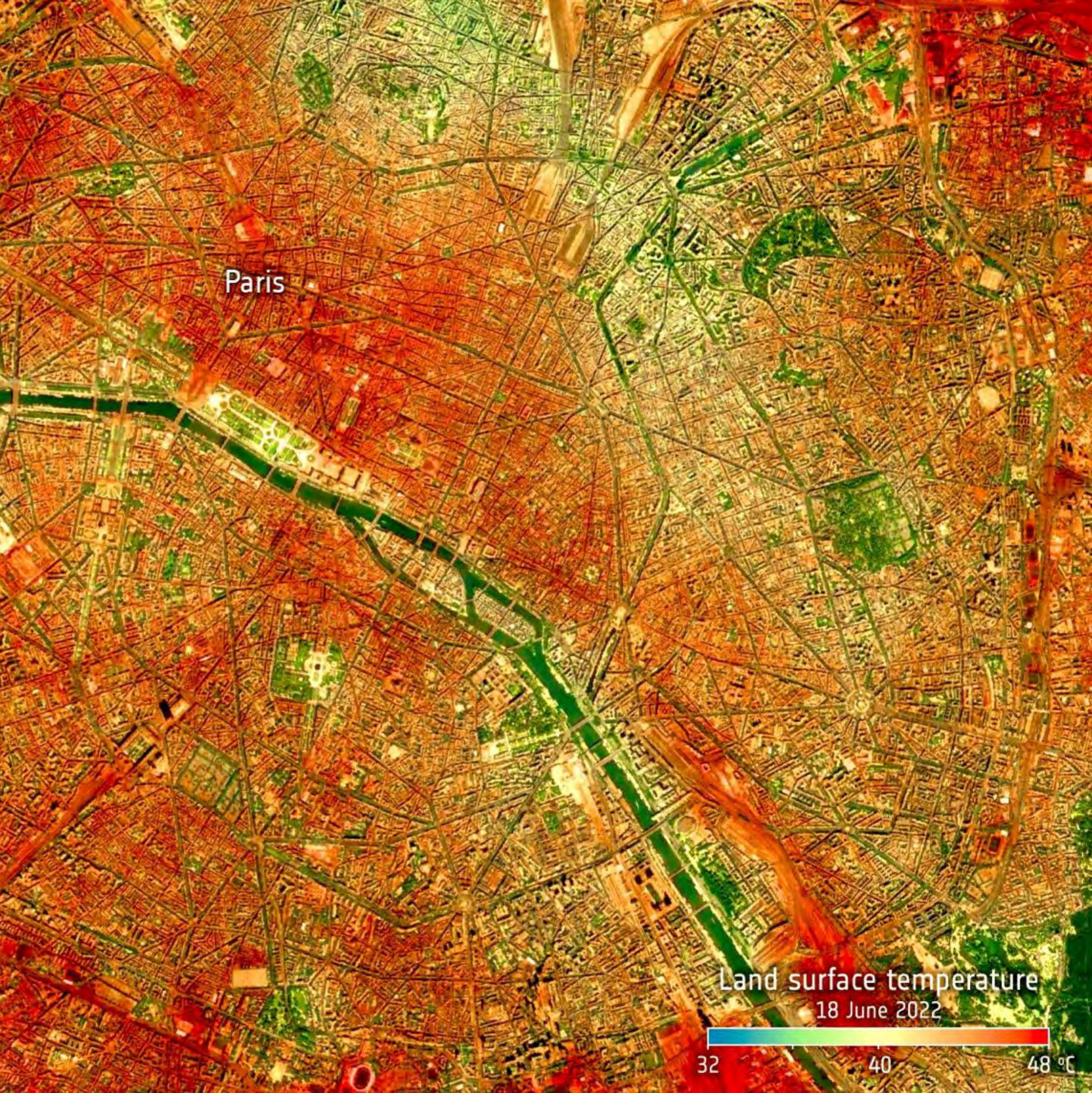
**4. L'ESPACE URBAIN**

**5. LE FONCIER**

**6. LE TERRITOIRE**











Au delà de l'espace public

- 1. LA CANOPÉE**
- 2. LE TEMPS**
- 3. LE BÂTI**
- 4. L'ESPACE URBAIN**
- 5. LE FONCIER**
- 6. LE TERRITOIRE**





Médiathèque – Estaminet de Grenay



Gare de Jette, Bruxelles



**1. LA CANOPÉE**

**2. LE TEMPS**

**3. LE BÂTI**

**4. L'ESPACE URBAIN**

**5. LE FONCIER**

**6. LE TERRITOIRE**





# DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE À LA SECONDE VIE



Rennes, quartier du Gros-Chêne, les Tour Mounier d'Archipel Habitat



# « DÉSORMAIS, TOUT EST PATRIMOINE »

ANNE LACATON ET JEAN-PHILIPPE VASSAL

Douze hommes en colère, avec Henry  
Fonda



# CONSTRUIRE POUR APRÈS-DEMAIN

ZAC Saint-Jean Belcier – quartier de l’Ars,  
Bordeaux (33)

Maîtrise d’ouvrage : Egidia / Elithis  
Maîtrise d’œuvre : Canal Architecture

**1. LA CANOPÉE**

**2. LE TEMPS**

**3. LE BÂTI**

**4. L'ESPACE**

**URBAIN**

**5. LE FONCIER**

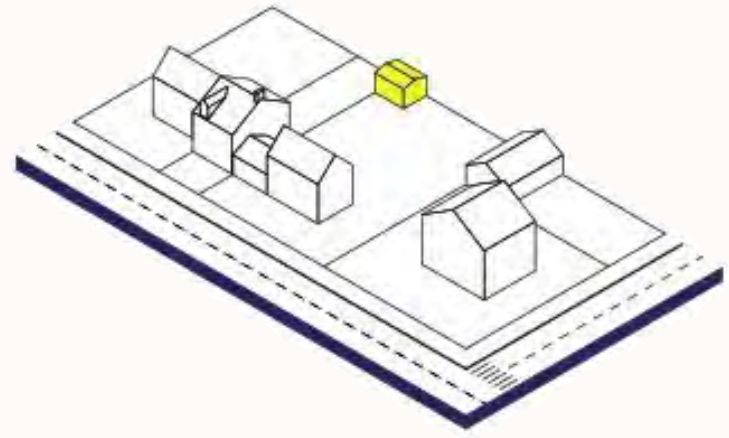
**6. LE TERRITOIRE**



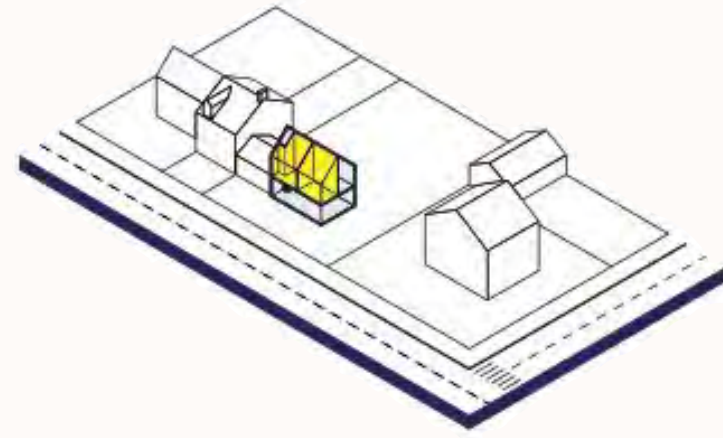


L'Atelier à spectacle, Dreux

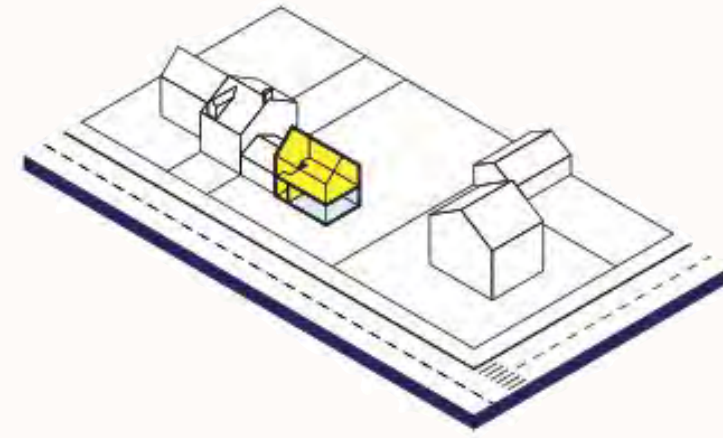
STUDIO DE JARDIN



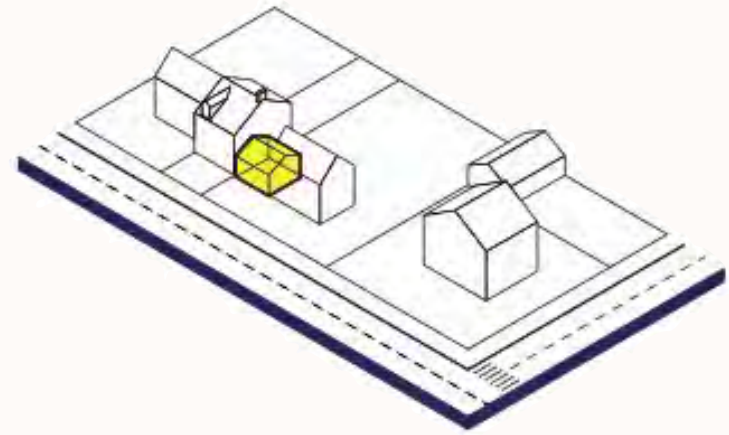
INTENSIFICATION INTERNE SANS DIVISION EN LOTS SÉPARÉS



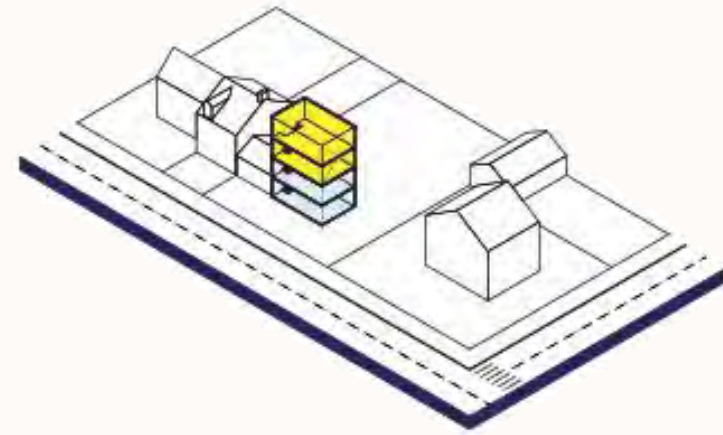
DIVISION INTERNE AVEC DIVISION EN LOTS SÉPARÉS



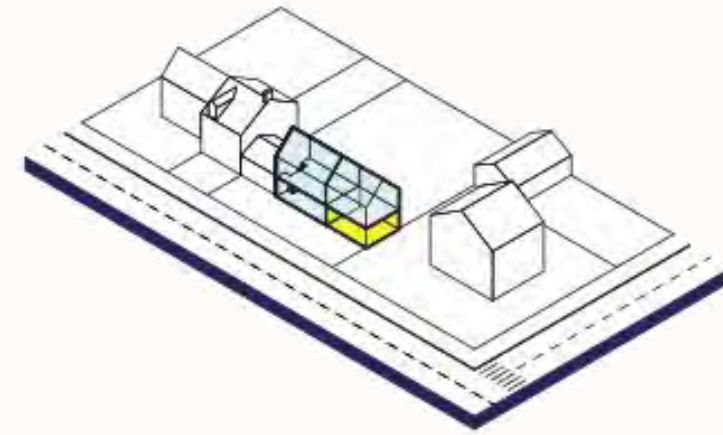
CHANGEMENT D'USAGE



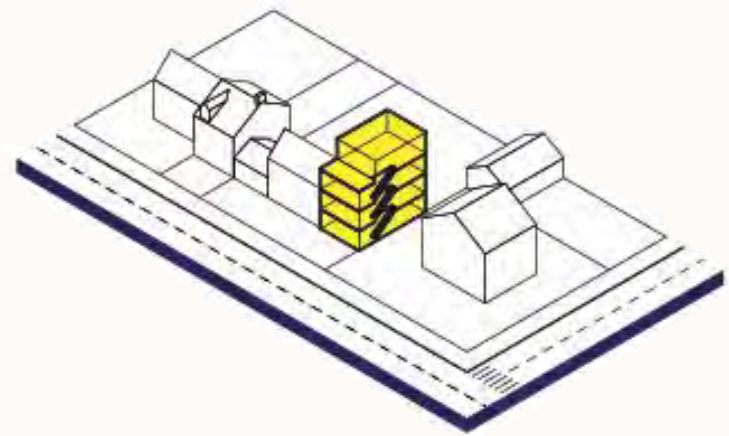
SURÉLEVATION



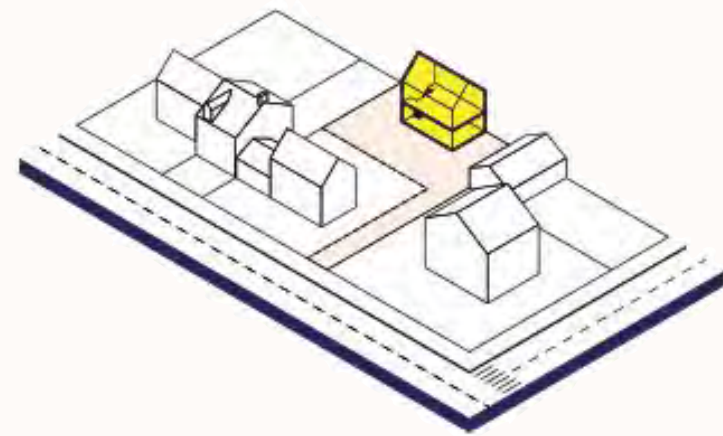
EXTENSION



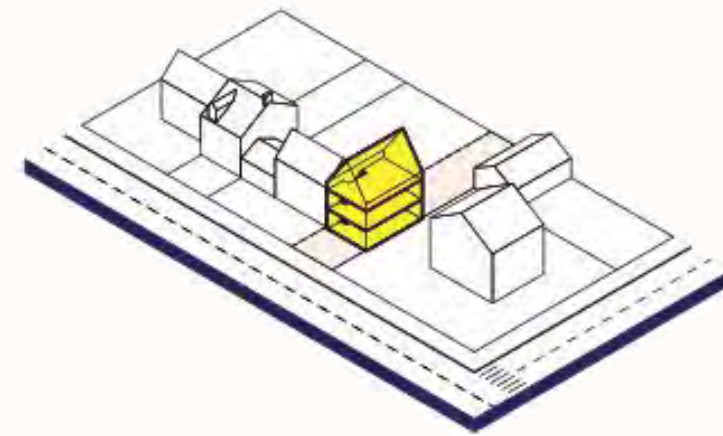
CONSTRUCTION NOUVELLE SANS DIVISION FONCIÈRE



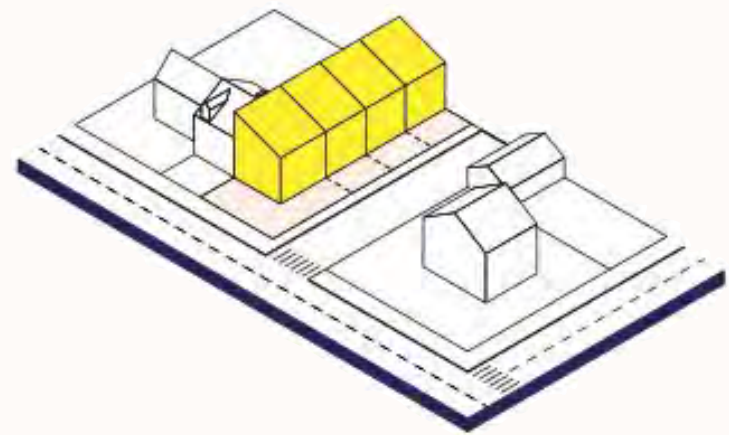
DIVISION EN DRAPEAU



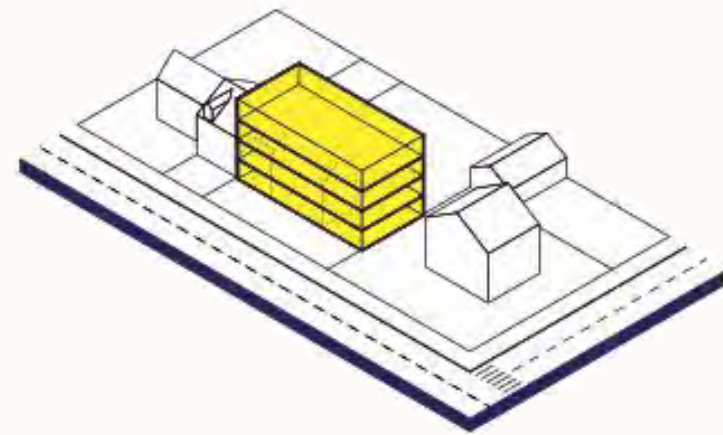
DIVISION LATÉRALE / DENT CREUSE



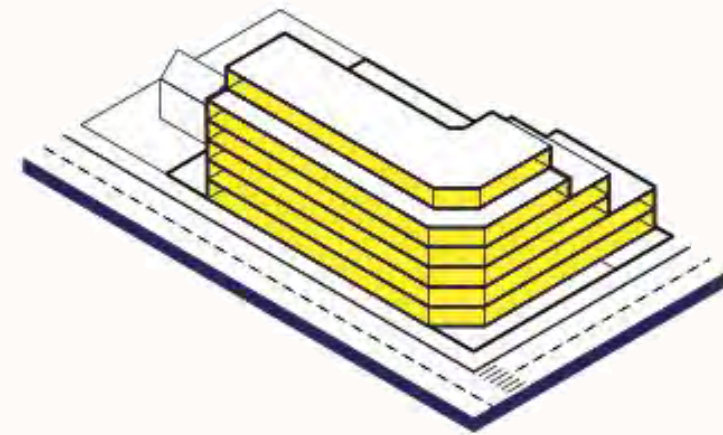
DÉMOLITION COMPLÈTE AVEC DÉMEMBREMENT / LOTISSEMENT



DÉMOLITION COMPLÈTE SANS REMEMBREMENT



DÉMOLITION COMPLÈTE AVEC REMEMBREMENT



# NUANCES DE DENSIFICATION



1. LA CANOPÉE
2. LE TEMPS
3. LE BÂTI
4. L'ESPACE URBAIN
5. LE FONCIER
6. LE TERRITOIRE







La Fondation pour les terrains industriels  
de Genève.



Suivre la piste des lieux communs.

**1. LA CANOPÉE**

**2. LE TEMPS**

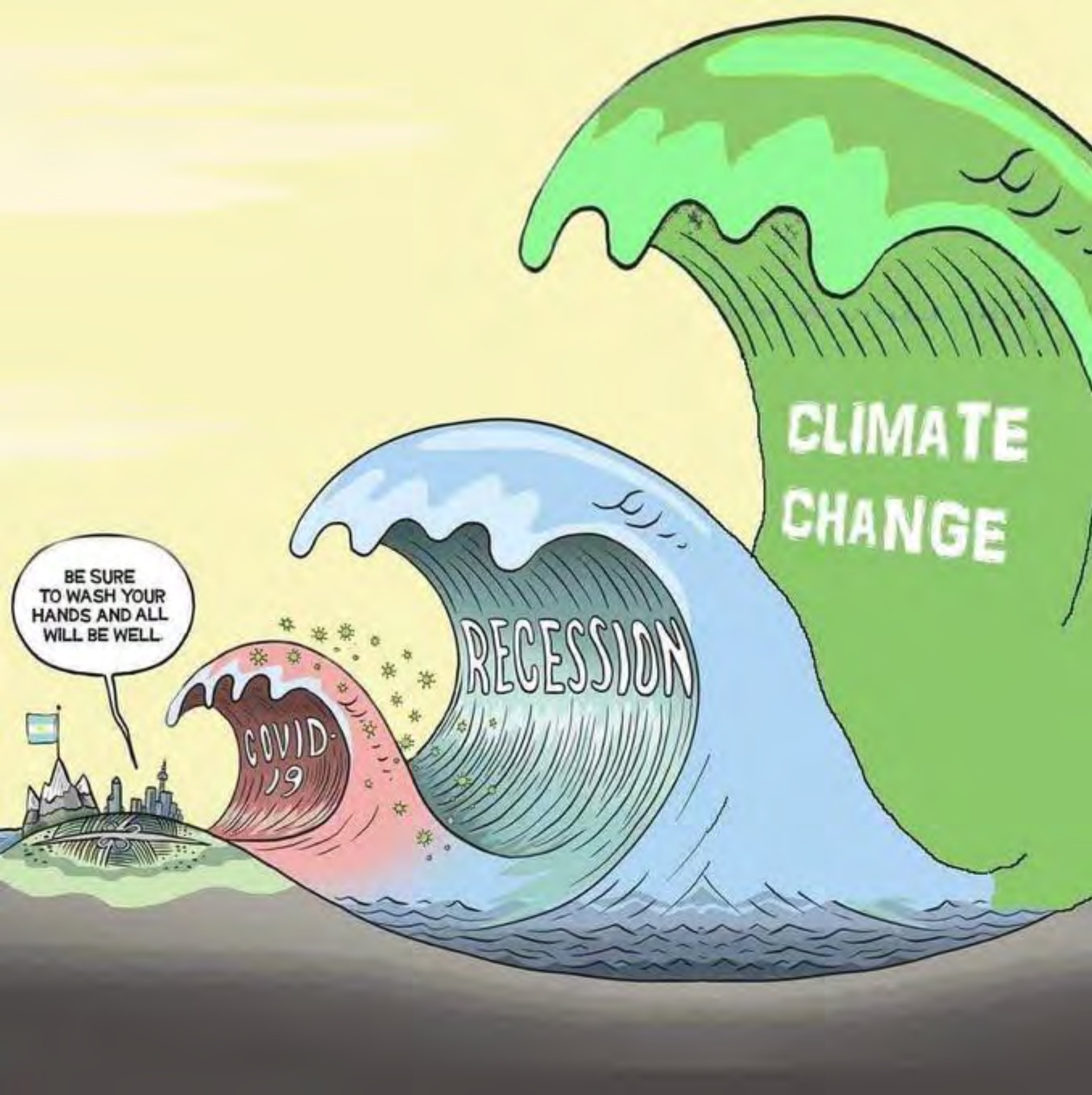
**3. LE BÂTI**

**4. L'ESPACE URBAIN**

**5. LE FONCIER**

**6. LE TERRITOIRE**





Commencer par comprendre nos vulnérabilités.



Faire territoire

**ENGAGER**

**LA REDIRECTION**



Emmanuel Bonnet



**CHANGER DE  
MATIÈRE GRISE**





**MISER SUR  
LES CRÉATIVITÉS**



THIS PRESENT  
MOMENT  
USED TO BE  
THE UNIMAGINABLE  
FUTURE

**EXPLORER LES  
FUTURS  
ET FORGER LES  
IMAGINAIRES**

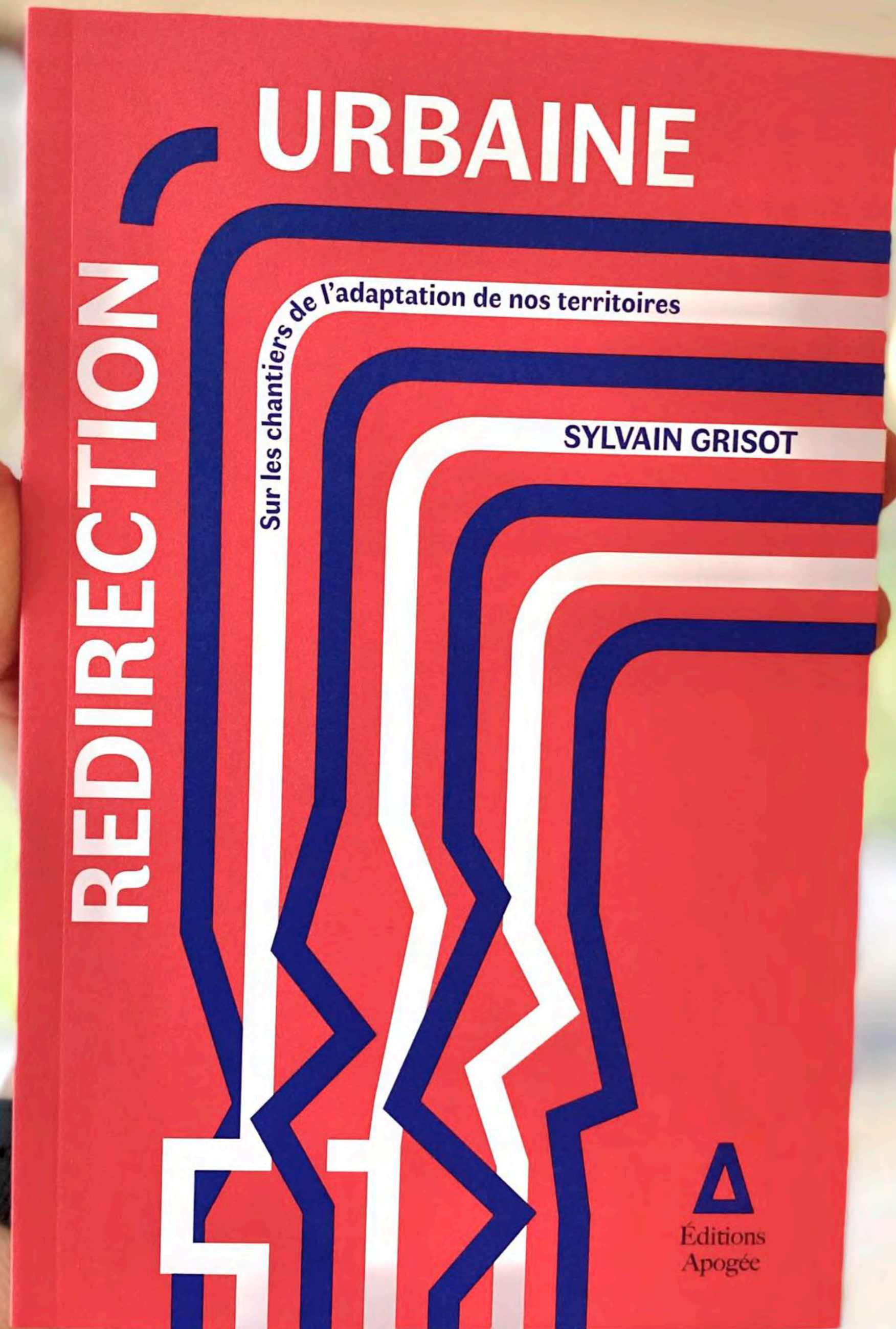


# **LE TRIPE A DE LA REDIRECTION**

*Abandonner pour adapter et adopter*

(Crise)

**CECI N'EST PAS  
UNE CRISE**



[www.redirectionurbaine.com](http://www.redirectionurbaine.com)

# Ateliers pour les participants en présentiel

# ATELIERS RÉFLEXIFS ET MISE EN PRATIQUE

Organisation : Sabrina CHARRIÈRE, Consultante Julhiet Sterwen et Emmanuel REDOUTEY, Urbaniste

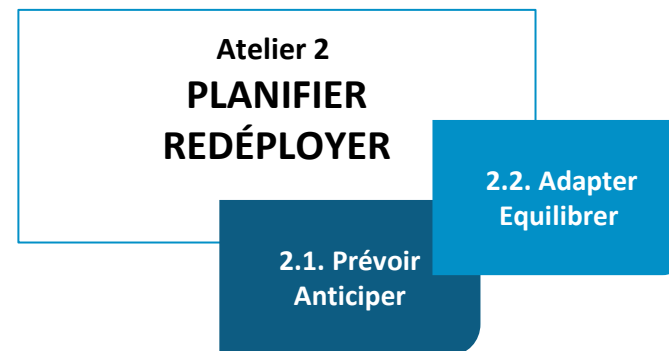
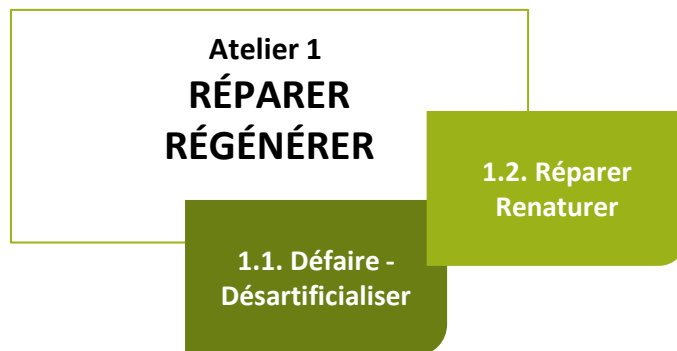
## Les thèmes et la méthode

**13h45 - 14h30**

Première session

2 ateliers simultanés

2 sujets au choix par atelier

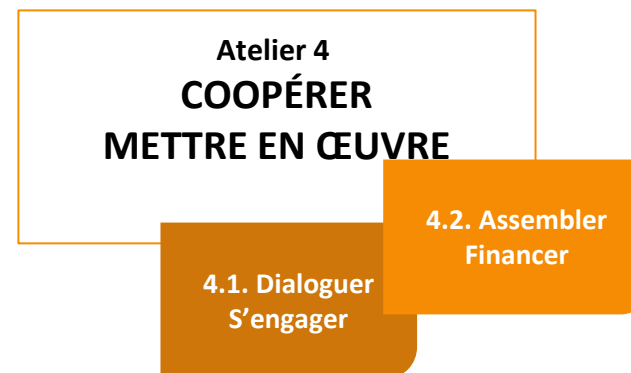
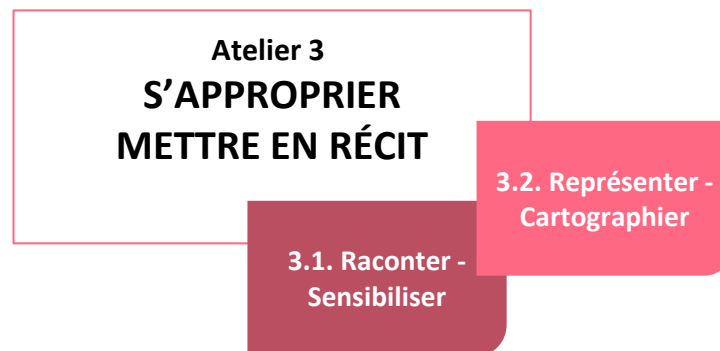


**14h45 - 15h30**

Seconde session

2 ateliers simultanés

2 sujets au choix par atelier



**16h00 -17h00**

Synthèse et mise en perspective

# ATELIERS : SESSION 1 - 13H45 - 14h30

Organisation : Sabrina CHARRIÈRE, Consultante Julhiet Sterwen et Emmanuel REDOUTEY, Urbaniste

## Quatre lanceurs de question



**Pierre GALLIZIA**

Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme, Sète Agglo

**Comment concilier désartificialisation et transition d'activités sur un site d'industrie lourde ?**

1.1. Défaire -  
Désartificialiser



**Marc CAULAT**

Directeur délégué à l'aménagement du territoire, Niort Agglo

**Peut-on articuler les outils réglementaires opposables avec des dispositifs programmatiques plus souples ?**

2.1. Prévoir  
Anticiper



**Frédéric GUILLOT**

Responsable Urbanisme - Habitat - Projets Urbains, Grand Poitiers

**Comment investir les tissus urbains pavillonnaires diffus, sans négliger leur intérêt en termes de nature et de végétalisation ?**

1.2. Réparer  
Renaturer



**Amaury KRID**

Responsable Pôle observation foncière & planification, AGURAM

**Comment intégrer la trajectoire ZAN dans les projets de territoires à la fois urbains et ruraux ?**

2.2. Adapter  
Équilibrer



# ATELIERS : SESSION 2 - 14h45 - 15h30

Organisation : Sabrina CHARRIÈRE, Consultante Julhiet Sterwen et Emmanuel REDOUTEY, Urbaniste

## Quatre lanceurs de question



### Émilie NEVEU

Directrice de l'aménagement, Agglo du Pays de Dreux

**Comment soutenir un récit mobilisateur non vécu comme un renoncement ? En quoi ce récit peut-il agir comme levier d'action et de mise en mouvement des projets de transition écologique ?**

3.1. Raconter -  
Sensibiliser



### Yann BONIN

Chargé de mission Aménagement Urbain, DPVa (Dracénie)

**Comment convaincre d'influents propriétaires privés de "renoncer" à une rentabilité financière trop importante pour sortir une opération exemplaire ?**

4.1. Dialoguer  
S'engager



### Soheil HAJMIRBABA

Architecte urbaniste, Studio SOC, Atelier Shaa

**Comment relier des stratégies foncières responsables à une cartographie dynamique du sol et du vivant ?**

3.2. Représenter -  
Cartographier



### Ludovic HERMANT

Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme Réglementaire, Épernay Agglo

**Comment réussir à concrétiser un projet de densification en cœur de bourg dans le cas d'une commune rurale avec peu d'ingénierie ?**

4.2. Assembler  
Financer

# ATELIERS :

Organisation : Sabrina CHARRIÈRE, Consultante Julhiet Sterwen et Emmanuel REDOUTEY, Urbaniste

## Huit témoins rapporteurs



**Anne  
VIAL**

Directrice de projet  
Quartiers durables  
et Cœur de ville,  
CEREMA

1.1. Défaire -  
Désartificialiser



**Jessica  
MANN**

Chargée de mission  
en planification  
urbaine et rurale,  
DGALN

2.1. Prévoir  
Anticiper



**Élisabeth  
GUILLOU**

Chargée de projet  
Expérimentations,  
Direction du  
programme Action  
Cœur de Ville,  
ANCT

3.1. Raconter -  
Sensibiliser



**Laurent  
PINON**

Architecte-  
Urbaniste Métamorp  
hoses Urbaines

4.1. Dialoguer  
S'engager



**Alexandre  
BOUTON**

Urbaniste,  
Fondateur &  
directeur de Urban  
Act

1.2. Réparer  
Renaturer



**François  
SEIDEL**

Chargé d'études  
Aménagement du  
territoire, MMD54

2.2. Adapter  
Équilibrer



**Pascal  
TATON**

Directeur de  
SCALEN, Agence  
de Développement  
des Territoires de  
Nancy-Sud  
Lorraine

3.2. Représenter -  
Cartographier



**Candice  
PIGEARD**

Déléguée générale  
de l'Institut de la  
Transition Foncière

4.2. Assembler  
Financer

# ATELIERS RÉFLEXIFS ET MISE EN PRATIQUE

Organisation : Sabrina CHARRIÈRE, Consultante Julhiet Sterwen et Emmanuel REDOUTEY, Urbaniste

Tableau de synthèse

13h45-14h30			
Atelier 1 RÉPARER RÉGÉNÉRER		Atelier 2 PLANIFIER REDÉPLOYER	
1.1 Défaire Désartificialiser	1.2 Réparer Renaturer	1.3 Prévoir Anticiper	1.4 Adapter Équilibrer
<b>Pierre GALLIZIA</b>  Sète Agglo, Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme	<b>Frédéric GUILLOT</b>  Poitiers, Responsable Urbanisme - Habitat - Projets Urbains	<b>Marc CAULAT</b>  Niort Agglo, DGA aménagement du territoire	<b>Amaury KRID</b>  AGURAM, Urbaniste, Responsable Pôle observation foncière et planification
<b>Anne VIAL</b>  CEREMA, Directrice de projet Quartiers durables, Cœur de ville	<b>Alexandre BOUTON</b>  Urban-Act, AMO TPSF 1 (Sète) et 2 (Laval)	<b>Jessica MANN</b>  DGALN, Chargée de mission en planification urbaine et rurale	<b>François SEIDEL</b>  MMD54, Chargé d'études Aménagement du territoire

14h45-15h30			
Atelier 3 S'APPROPRIER METTRE EN RÉCIT		Atelier 4 COOPÉRER METTRE EN ŒUVRE	
2.1 Raconter Sensibiliser	2.2 Représenter Cartographier	2.3 Dialoguer S'engager	2.4 Assembler Financer
<b>Emilie NEVEU</b>  Agglo du Pays de Dreux, Directrice de l'aménagement et des grands projets	<b>Soheil HAJMIRBABA</b>  Studio SOC, Atelier Shaa	<b>Yann BONIN</b>  Dracénié, Chargé de mission Aménagement urbain	<b>Ludovic HERMANT</b>  Epernay Agglo, Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme
<b>Elisa GUILLOU</b>  ANCT, Direction du programme Action Cœur de Ville, Chargée de projet Expérimentations	<b>Pascal TATON</b>  SCALEN, Directeur de l'Agence de Développement des Territoires de Nancy- Sud Lorraine	<b>Laurent PINON</b>  Métamorphoses Urbaines, Architecte- Urbaniste	<b>Candice PIGEARD</b>  Institut de la Transition Foncière, Déléguée générale

# RAPPORT D'ÉTONNEMENT ET MISE EN PERSPECTIVE EUROPÉENNE

Marcus ZEPF, Professeur à l'École d'Urbanisme de Paris

# Etonnement

« L'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) peut devenir un vecteur d'action territoriale créative, désirable et appropriable, garante d'un meilleur confort de vie, sous réserve d'en partager les enjeux et d'en conforter les conditions de mise en œuvre opérationnelle. »

- *Activer le futur au présent*
- *Expérimenter le présent pour le futur*
- *Innover avec l'incertitude*

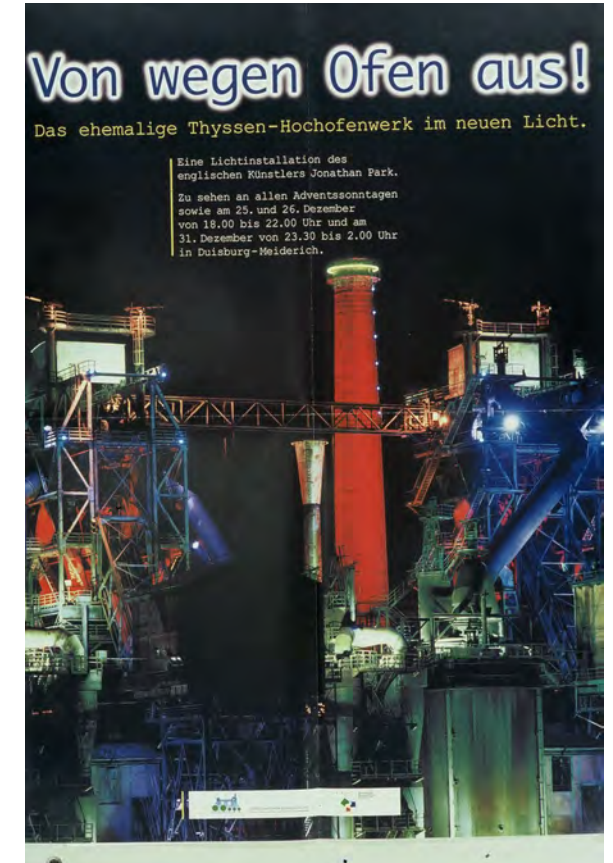
# Activer le futur au présent

« The real is process...the mediation between present, unfinished and past above all possible future » Ernst Bloch, 1986



Face à la complexité du système et à la « dérive utopique qui habite notre agir sous les conditions de la technique moderne » les acteurs urbains sont-ils toujours en mesure d'assumer leurs responsabilités ?, Hans Jonas, 1990

« Negating the given ... enacting concrete utopia » Simin Davoudi, 2023



Illustrations: IBA Emscher Park

« Aimer le futur »  
« Ne pas 'raconter' le futur ouvert, c'est le condamner au déterminisme d'un passé lui-même figé, un passé *com-passé*... »  
Georges Amar, 2013

# L'IBA - Internationale Bauausstellung

- Les temporalités de l'expérimentation et de l'exposition (1996 -2020)
- Un focus sur une thématique urgente
- Un laboratoire à l'échelle territoriale
- Une plateforme d'incubation pour l'innovation
- Chaque IBA invente sa propre organisation (les partenariats, la gouvernance, les financements, etc.)



**IBA  
HAMBURG  
« Sprung  
über die  
Elbe »**



**KOSMOPOLIS - Aus Vielfalt Stärke machen**

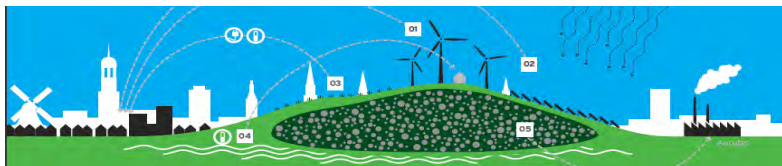
- K1 Haus der Projekte (Bildungsoffensive Eibstein)
- K2 Open House
- K3 Veringhöfe
- K4 Sprach- und Bewegungszentrum (Bildungsoffensive Eibstein)
- K5 Weltquartier
- K6 Bildungszentrum Tor zur Welt (Bildungsoffensive Eibstein)
- K7 Veringeck
- K8 Medienzentrum (Bildungsoffensive Eibstein)
- K9 Produktionsstätten (Bildungsoffensive Eibstein)
- K10 Haus der Jugend Kirchdorf (Bildungsoffensive Eibstein)
- K11 Haus der Senioren Weddel

**METROZONEN - Neue Stadt in der Stadt bauen**

- M1 Öffnung des Sprehafens
- M2 Wörfler / Fährtagegrüne
- M3 Diversität der Nachbarschaften
- M4 Renovationen
- M5 Neue Mitte Wilhelmshöf
- M6 Wilhelmshöf 100
- M7 Neue Marlungel / Terrassen
- M8 Harburger Schöne
- M9 Kaufhauskai
- M10 Quartier: Weddel Süd
- M11 Veringkai
- M12 Multi-Use (Vering) (nicht verortet)
- M13 S-Bahnhof Wilhelmshöf
- M14 Gärung der Neugierde
- M15 Maximal-Compassion Center
- M16 S-Bahnhof

**STADT IM KLIMAWANDEL - Wachstum im Einklang mit der Umwelt**

- S1 IBA\_Dock
- S2 Energiebunker
- S3 Energieberg Georgswerder
- S4 Energieverbund Neue Mitte Wilhelmshöf
- S5 Klimahäuser Haulander Weg
- S6 Urbanes Biogasprojekt
- S7 Stadt im Fluss (nicht verortet)
- S8 Tiefengeothermie
- S9 Klimaschutzkonzept Erneuerbares Wilhelmshöf (nicht verortet)



# Expérimenter le présent pour le futur

« Working with openness and doubt at the outset of each project can yield works engaged on levels of both site and culture: many different urbanisms, rather than a single urbanism. » Steven Holl, 2009



Des quartiers en phase de renouvellement urbain accueillent des usages temporaires : les berges du Rhin, à Bâle (CH)



Nouvelle destination de cours pour les étudiants des deux côtés, IBA Parc des Cantons transforme une carrière abandonnée en un espace de loisir naturel



Transformer le paysage pour reprendre le site. Au fond de l'axe de la carrière qui se transforme en parc, les grues du chantier Bâle PR d'Alstom, CH illustrent le site à dynamique urbaine du secteur



- Rheinliebe-Date - Atelier réunissant les partenaires du projet pour échanger et développer une ambition commune



La signalétique IBA Rheinliebe invite la population à la découverte du paysage rhénan

« Nous avons beau nous croire armés de certitudes et de programmes, nous devons apprendre que toute vie est une navigation dans un océan d'incertitudes à travers quelques îles ou archipels de certitudes où nous ravitailler », Edgar Morin, 2022

Illustrations: IBA Basel (2010-2020) : Au-delà des limites, ensemble



# Innover avec l'incertitude: Le processus permanent *autopoiétique*

autopoièse (grec: « autos » *soi-même* et « poiein » *créer*)  
un système vivant et complexe qui a les capacités de  
s'auto-produire continuellement (Maturana, Varela, 1980)

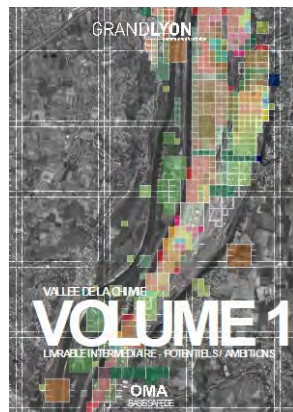
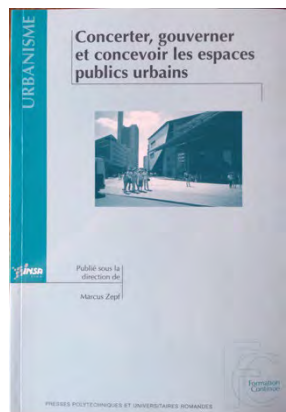
Une logique « en chemin faisant », se perfectionnant à l'aide des dispositifs  
d'expérimentation et d'aménagements-test soumis à l'épreuve d'une  
utilisation réelle (Zepf, 2019)

- Appropriation permanente et mutuelle des clés de langage
- Engager un débat prospectif au sein de l'agrégat plus porté sur les « visées »
- Faire émerger les différentes représentations de valeur (sentimentale, économique, culturelle, etc.)
- Produire ses propres référentiels: le processus *autopoiétique*
- Etablir une évolution progressive, fait pas à pas, en expérimentant,  
sans prétention d'obtenir une solution définitive



*Wohnprojekt Wien*

<https://architectuul.com/architecture/wohnprojekt-wien>



## L'IMPÉRATIF DE L'ADAPTA-TION – LE FUTUR SYSTÈME DE PLANIFICATION ISSU DE L'IBA BASEL

MARCUS ZEPF

Comment l'expérience de l'IBA Basel peut-elle être transformée pour faire entrer l'agglomération bâloise dans une nouvelle aire de planification trinationale ? Avec un programme en cinq points, tels que l'institutionnalisation de la démarche « boîte à outils IBA » ou la désignation d'un nouveau périmètre territorial – le Grand Bâle –, l'agglomération bâloise saura mieux mettre en perspective les aléas et les grands changements à venir.

La crise sanitaire du Covid-19 révèle de manière incisive les limites d'un paradigme d'action fondé sur des certitudes scientifiques, des procédures régulières, des sentiers de dépendance ainsi que sur des prédictions et anticipations rassurantes. Dans le domaine de l'urbanisme, accepter ces limites ne devrait pas conduire à nier le savoir et les canons de la production de la connaissance. Dans un contexte marqué par une grande complexité, cette acceptation devrait plutôt mener à réinterpréter constamment l'état des savoirs à travers le prisme de l'incertitude. Si l'on admet cette posture, il faut commencer par reconnaître le statut et la nature des éléments d'incertitude. L'incertitude n'est alors plus considérée comme un facteur perturbateur à maîtriser et à écarter autant que faire se peut. Elle constitue, au contraire, un levier d'action important, susceptible de faire évoluer les méthodes, d'ajuster les stratégies et de réorienter les objectifs.

L'adaptation permanente des pratiques et des méthodes de planification face aux changements rapides des dynamiques urbaines constituait déjà un défi avant la pandémie de coronavirus – l'IBA Basel en est un bon exemple. Relever ce défi est aujourd'hui primordial.<sup>1</sup> La crise sanitaire met brutalement en évidence la fragilité de la connaissance scientifique dans une situation où l'on peine à anticiper quel re-

tournera et les stratégies d'action.

Dans le domaine de la planification, cet impératif d'adaptation ne peut se traduire que par une modification de nos pratiques habituelles (améliorer les méthodes de diagnostic, aménager les procédures politico-administratives, renforcer le dispositif de concertation, etc.). La posture d'adaptation questionne de manière fondamentale le concept d'une planification reposant sur les certitudes d'une époque révolue, telles que l'encadrement politique, la fiabilité des données, l'efficacité de l'anticipation, la viabilité économique, la pertinence des documents d'urbanisme, etc. Cette posture fait d'abord et surtout appel à une responsabilité collective plus généralisée, qui s'appuie sur les différents savoirs (expert-es, usagers, citoyen-nes, professionnel-les, universitaires, etc.). La responsabilité partagée ne peut émerger que si l'on considère les différentes temporalités de personnes mobilisées dans une réflexion sur l'évolution d'un territoire. Elle engage aussi un nouveau rapport à l'avenir et à la manière dont on dessine les futurs possibles imaginables et souhaitables. Il s'agit, par ailleurs, de retrouver la capacité d'« aimer le futur », c'est-à-dire d'utiliser la prospective comme une vision directrice. L'habitat d'une meilleure situation vers laquelle on souhaite tendre, telle une sorte de cap.

302

Merci pour votre attention

# Literature

- Amar G. (2013), *Aimer le futur. La prospective, une poétique de l'inconnu*, éditions FYP, 166 p.
- Bloch, E. 1986 [1957]. Vol. 1 of *The Principle of Hope*. Boston, MA: MIT Press.
- Davoudi S. (2023), « Prefigurative planning: performing concrete utopias in the here and now », in: *European Planning Studies*, 31:11, Routledge
- Morin E. (2022), *Leçons d'un siècle de vie*, éditions Pluriel, 160 p.
- Holl S. (2009), *Urbanisms, Working with Doubt*, Princeton Architectural Press, 288 p.
- Maturana H. R., Varela F. J. (1980), *Autopoiesis and Cognition : the realization of the living*, Reidel, Dodrecht, 141 p.
- Jonas H. (1990), *Le principe responsabilité. Une éthique pour la civilisation technologique.*, collection Champs, éditions du Cerf, Manhecourt, 470 p.
- Zepf M. (2019), « L'incertitude comme vecteur d'action collective urbaine » in: About C., Doussard C., Holden M., *(re)Penser la ville du XXIe siècle. 20 ans d'écoquartiers dans le monde*, éditions Dunod, 224 p.
- Zepf M. (2020a) Expérimenter et inclure : la création d'une « boîte à outils » IBA pour surpasser les frontières, in: Internationale Bauausstellung Basel 2020, Au-delà des limites, ensemble (Gemeinsam Grenzen überschreiten), IBA Basel, pp. 96-99.
- Zepf M. (2020b) L'impératif de l'adaptation – Le futur système de planification issu de l'IBA Basel, in: Internationale Bauausstellung Basel 2020, Au-delà des limites, ensemble (Gemeinsam Grenzen überschreiten), IBA Basel, pp. 302-305.
- Zepf M. (2021) *Les temps de l'urbanisme durable*, cycle d'entretiens « UrbaTime », Revue Sur-Mesure.
- Zepf M. et Ramirez-Cobo I. (2022) Expérimenter et valoriser les incertitudes dans le projet urbain : des instruments pour le changement en urbanisme ? Le cas du projet de l'Esplanade à Grenoble, in: *Urbanisme et Changement, Injonctions, rhétorique ou nouvelles pratiques ?*, Arab N., Mille A., Pauchon A. (dir.), pp. 115-127.



# SYNTHÈSE DES ATELIERS PAR LES RAPPORTEURS

Mise en perspective des Ateliers 1 et 4

**(RÉPARER / RÉGÉNÉRER) + (COOPÉRER / METTRE EN ŒUVRE)**

Avec :

Anne VIAL, Directrice de projet Quartiers durables et Cœur de ville, CEREMA

Alexandre BOUTON, Fondateur & directeur, Urban Act

Laurent PINON, Architecte-Urbaniste, Métamorphoses Urbaines

Candice PIGEARD, Déléguée générale de l'Institut de la Transition Foncière



# SYNTHÈSE DES ATELIERS PAR LES RAPPORTEURS

Mise en perspective des Ateliers 2 et 3

**(PLANIFIER / REDÉPLOYER) + (S'APPROPRIER / METTRE EN RÉCIT)**

Avec :

Jessica MANN, Chargée de mission en planification urbaine et rurale, DGALN

François SEIDEL, Chargé d'études Aménagement du territoire, MMD54

Élisa GUILLOU, Chargée de projet Expérimentations du programme Action Cœur de Ville, ANCT

Pascal TATON, Directeur SCALEN, Agence de Développement des Territoires de Nancy-Sud Lorraine

# MOT DE CLÔTURE

Hélène PESKINE, Secrétaire permanente du PUCA

Gilles DULION, Maire d'Avize