

2017_CT2_073

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - Consommation d'espaces 2012-2015 - Mise à jour de l'indicateur ID20 pour le Pays d'Aix

Le 23 mars 2017, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la salle Tino Rossi aux Pennes-Mirabeau, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 17 mars 2017, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy - AMEN Mireille – AMIEL Michel - ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis - CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François - DAGORNE Robert – DELAVET Christian - DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger - LAFON Henri – LENFANT Gaëlle - MALLIÉ Richard - MANCEL Joël – MATIN Régis - MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud - MERGER Reine – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale - POLITANO Jean-Jacques – PROVITINA-JABET Valérie - RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – SUSINI Jules - TALASSINOS Luc - TAULAN Francis

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à RENAUDIN Michel – AUGÉY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BENKACI Moussa donne pouvoir à BARRET Guy – BONTHOUX Odile donne pouvoir à BOUDON Jacques – BUCCI Dominique donne pouvoir à SLISSA Monique – BURLE Christian donne pouvoir à MERCIER Arnaud – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – de SAINTDO Philippe donne pouvoir à TALASSINOS Luc – DEVESA Brigitte donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude – FILIPPI Claude donne pouvoir à DAGORNE Robert – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à CHARRIN Philippe – JOUVE Mireille donne pouvoir à GERARD Jacky – LAGIER Robert donne pouvoir à DELAVET Christian – LHEN Hélène donne pouvoir à GOUIRAND Daniel – MALAUZAT Irène donne pouvoir à TAULAN Francis – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à MORBELLI Pascale – PAOLI Stéphane donne pouvoir à GALLESE Alexandre – PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri – PIZOT Roger donne pouvoir à ALBERT Guy – ROLANDO Christian donne pouvoir à CHAZEAU Maurice – SALOMON Monique donne pouvoir à MALLIÉ Richard – TERME Françoise donne pouvoir à SUSINI Jules – TRAINAR Nadia donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMAROUCHE Annie – BACHI Abbassia – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – CRISTIANI Georges - GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe - LEGIER Michel – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc - PRIMO Yveline – ROUVIER Catherine – YDE Marcel

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170323-
2017_CT2_073-DE
Date de télétransmission :
31/03/2017
Date de réception préfecture :

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Aménagement du territoire

Prospective et aménagement de l'espace / SCOT

■ Séance du 23 mars 2017

03_1_01

■ Consommation d'espaces 2012-2015 - Mise à jour de l'indicateur ID20 pour le Pays d'Aix

Madame le Président soumet pour information au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Dans un contexte de forte pression « foncière » et de nécessaire préservation des terres agricoles, la connaissance et l'évaluation de la consommation d'espaces revêtent un caractère stratégique pour guider et orienter les politiques publiques.

Après avoir mesurer cette consommation sur la période 2009-2012 dans le cadre de la démarche de l'observatoire du territoire « ID20 », l'Agence d'Urbanisme Pays d'Aix - Durance, en étroite collaboration avec le service de la métropole Aix-Marseille-Provence – Observatoire du territoire Pays d'Aix - , a analysé les processus d'urbanisation à l'œuvre sur le pays d'Aix entre 2012 et 2015. Au delà des résultats que résument cette publication, c'est la méthode originale et innovante (cf. méthodologie dernière page) qu'il faut retenir. Cette méthode pourrait être reproduite à l'échelle métropolitaine, tant pour le suivi et l'évaluation des SCOT existants que pour l'élaboration du futur SCOT métropolitain.

Récemment, la montée en puissance des phénomènes d'extension et de densification urbaines, dans un contexte de fin des POS et de reprise de la construction neuve, interroge le mode de développement métropolitain. Entre le modèle « périurbain » (étalement + maison individuelle), le modèle « urbain » (immeuble + densification et renouvellement) et le modèle « mixte », quelles sont les nouvelles façons de faire la ville ? Peut-on imaginer de nouveaux modèles urbains qui dépassent le clivage classique maison individuelle – habitat collectif ?

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170323-
2017_CT2_073-DE
Date de télétransmission :
31/03/2017
Date de réception préfecture :

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Les délibérations n°HN 088-219/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 et n°FAG 002-542/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- L'avis de la Commission de Territoire Aménagement de l'Espace et Mobilité du 28 février 2017;

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Délibère

Article unique :

Est pris acte de la présentation du document « Zoom sur la consommation d'espaces entre 2012 et 2015 » joint en annexe.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170323- 2017_CT2_073-DE Date de télétransmission : 31/03/2017 Date de réception préfecture :

iD 20

Un observatoire des dynamiques territoriales

ZOOM SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES ENTRE 2012 ET 2015

Dans un contexte de forte pression « foncière » et de nécessaire préservation des terres agricoles, la connaissance et l'évaluation de la consommation d'espaces revêtent un caractère stratégique pour guider et orienter les politiques publiques, aussi bien en pays d'AIX qu'à l'échelle de la métropole. Cela est d'autant plus vrai que ces « tensions urbaines » s'accompagnent de difficultés croissantes d'accès au logement, notamment pour les familles, et de profondes mutations sociétales qui font émerger de nouveaux besoins en logements et de nouveaux modes d'habiter.

Dans la continuité des travaux menés au cours des deux dernières années dans la démarche iD20, l'Agence d'Urbanisme Pays d'Aix - Durance, en étroite collaboration avec les services de la métropole Aix-Marseille-Provence - territoire Pays d'Aix, a analysé les processus d'urbanisation à l'œuvre sur le pays d'Aix entre 2012 et 2015 sur la base d'une méthode originale et innovante (cf. méthodologie dernière page). Cette méthode pourrait être reproduite à l'échelle métropolitaine, tant pour le suivi et l'évaluation des SCOT existants que pour l'élaboration du futur SCOT métropolitain.

Récemment, la montée en puissance des phénomènes d'extension et de densification urbaines, dans un contexte de fin des POS et de reprise de la construction neuve, interroge le mode de développement métropolitain. Entre le modèle « périurbain » (étalement + maison individuelle), le modèle « urbain » (immeuble + densification et renouvellement) et le modèle « mixte », quelles sont les nouvelles façons de faire la ville ? Peut-on imaginer de nouveaux modèles urbains qui dépassent le clivage classique maison individuelle – habitat collectif ?

AU COURS DE LA PÉRIODE 2012 – 2015, L'ENSEMBLE DES DYNAMIQUES D'URBANISATION (EXTENSION + DENSIFICATION + RENOUVELLEMENT URBAIN) ONT REPRÉSENTÉ 472 HA (CONTRE 236 HA ENTRE 2009 ET 2012). L'ESSENTIEL DE CES DYNAMIQUES S'EXPLIQUE PAR DES PHÉNOMÈNES D'EXTENSION DES ESPACES URBANISÉS (315 HA). PAR AILLEURS, ALORS QUE LE RENOUVELLEMENT URBAIN ÉVOLUE PEU PAR RAPPORT À LA PÉRIODE PRÉCÉDENTE (18 HA), LA DENSIFICATION DES TISSUS EXISTANTS PROGRESSE SENSIBLEMENT (139 HA, CONTRE 71 HA PRÉCÉDEMMENT).

iD
20

UN DOUBLEMENT DES SURFACES MOBILISÉES POUR L'EXTENSION ET LA DENSIFICATION URBAINES

La notion d'EXTENSION des tissus urbains employée dans ce document fait référence à un processus d'artificialisation des sols en dehors de l'enveloppe urbaine (Cf. Encart dernière page). Bien que ce phénomène soit très structurant en pays d'Aix (315 ha entre 2012 et 2015), il est toutefois à relativiser.

Il est en effet particulièrement difficile de définir avec précision une enveloppe urbaine sur notre territoire du fait de l'importance de l'urbanisation diffuse qui s'est développée depuis une cinquantaine d'années. La distinction « ville-campagne » / « urbain - naturel » se révèle nettement plus complexe que dans d'autres territoires plus « organisés ».

La notion d'extension correspond à des réalités différentes :

- Le plus souvent, il s'agit d'une urbanisation en continuité des tissus existants, sur des espaces agricoles (friches, prairies) ou naturels (forêts, garrigues...). Ce mode développement représente 80% des phénomènes d'extension.
- Parfois, cette urbanisation se fait en discontinuité totale avec les tissus (notion de mitage, dans 20% des cas).

Entre 2012 et 2015, **les surfaces consommées dues à l'extension** de l'enveloppe urbaine **ont doublé** par rapport à la période précédente (+315 ha contre +149 ha entre 2009-2012). **La densification urbaine suit la même tendance**, +139 ha contre +71 ha.

Enfin, le processus de renouvellement urbain (qui traduit une mutation des tissus urbanisés) évolue peu et reste concentré sur les principaux pôles urbains (Aix, Pertuis et Vitrolles essentiellement).

=> Voir feuille annexe 1 - Carte « Modèles et territoires ».

LES ESPACES AGRICOLES, EXPLOITÉS OU NON, SONT FORTEMENT SOLlicitÉS

Au cours des trois dernières années, la consommation d'espaces agricoles s'est accélérée (240 ha de terres agricoles ont disparu contre 120 ha au cours de la période précédente). L'essentiel de cette

«**déprise**» agricole est à mettre en relation avec une **diffusion de l'urbanisation** (134 ha d'habitat individuel en zone agricole).

Il convient toutefois de noter que ces espaces agricoles ne sont pas toujours exploités. Plus qu'une dévitalisation marquée de l'activité agricole, la multiplicité de friches semble être davantage la conséquence de phénomènes spéculatifs.

Comment expliquer la montée en puissance de ces phénomènes ?

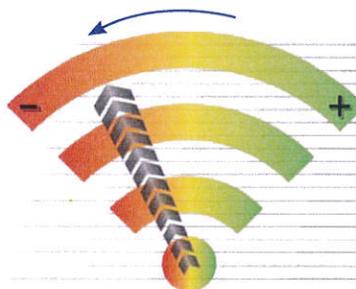
- Un contexte de reprise de la construction neuve « post-crise » (2.600 logements autorisés chaque année contre 2.000 précédemment).
- Un effet « **fin des POS** » – remplissage des zones NB. Permis déposés avant la mise en place des « sursis à statuer » et la mise en oeuvre des PLU.
- Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols qui augmente les droits à bâtir dans les zones constructibles.
- Une dynamique « économique » renouvelée / permis en zones d'activités.
- La programmation d'équipements et d'infrastructures.

EXTENSION URBAINE ET ZONAGES RÉGLEMENTAIRES, UNE ÉQUATION IMPOSSIBLE ?

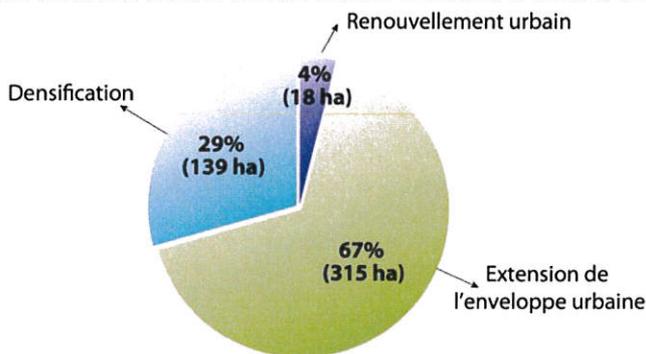
Le croisement de l'extension urbaine (315 ha entre 2012 et 2015) avec les zonages réglementaires POS – PLU (en vigueur au 1er janvier 2014) apporte des éclairages intéressants :

- Près de la moitié des surfaces artificialisées concernent des zones à vocation urbaine (U et UE) ou à urbaniser (AU – AUE, NA - NAE). Elles s'appuient sur un **processus planifié**.
- 21% concernent des **zones NB** encore en vigueur au 1er janvier 2014 (derniers POS).
- Enfin, un tiers des surfaces urbanisées a concerné des **zonages naturels ou agricoles** (N – ND et A – NC), dont une partie sont d'anciennes zones « NB » des POS. Ces constructions révèlent les multiples usages des ces zones : habitat individuel, bâtiment d'activité (notamment agricole), infrastructures.

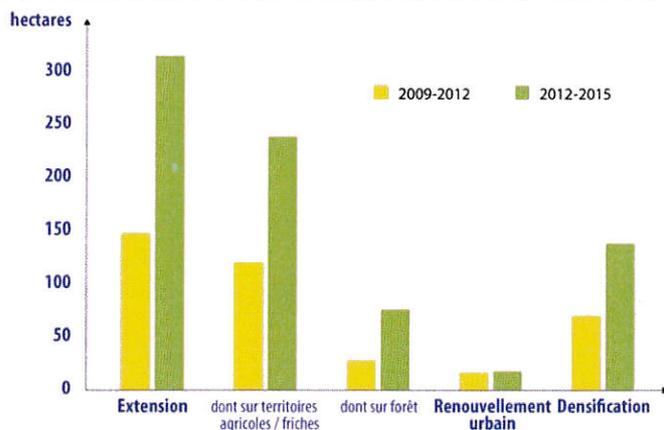
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170323-
2017_CT2_073-DE
Date de télétransmission :
31/03/2017
Date de réception préfecture :



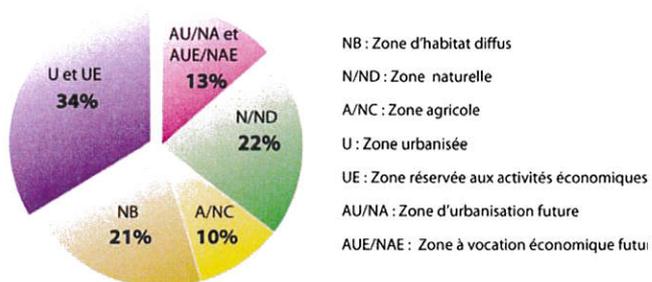
LES DYNAMIQUES D'URBANISATION EN PAYS D'AIX ENTRE 2009 ET 2012



L'ÉVOLUTION DES DYNAMIQUES D'URBANISATION



EXTENSION URBAINE ET ZONAGES POS/PLU



QUESTIONS POUR UN DÉBAT

VERS DE NOUVEAUX MODÈLES URBAINS ?

L'opposition « classique » maison individuelle / habitat collectif doit être dépassée pour répondre aux **ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES** mais aussi pour limiter la consommation excessive d'espaces naturels et surtout agricoles.

En effet, les grandes évolutions **SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES** et sociétales se traduisent déjà par de nouvelles façons d'habiter : Colocation / co-living et logement temporaire, habitat participatif* avec espaces communs, habitat évolutif et modulable, mixité générationnelle, habitat jeunes actifs** avec espaces de travail mutualisés et services... Comment prendre en compte ces tendances émergentes dans la construction neuve, la planification urbaine et les politiques de l'habitat ?

* <http://www.slate.fr/story/94095/habitat-participatif>

** <http://www.thebabelcommunity.com/>

ZOOM SUR « L'EFFICACITÉ FONCIÈRE » :

ENTRE 2012 ET 2015, 105 HA ONT ÉTÉ « CONSOMMÉS » CHAQUE ANNÉE UNIQUEMENT EN EXTENSION URBAINE. EN RAPPEL, LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS D'AIX FIXE COMME OBJECTIF, À L'HORIZON 2030, UNE CONSOMMATION D'ESPACES DE L'ORDRE DE 135 HA/AN. OUTRE CES ASPECTS QUANTITATIFS, IL EST ÉGALEMENT INTÉRESSANT DE MESURER « L'EFFICACITÉ FONCIÈRE » DE NOS MODES D'URBANISATION...

« L'EFFICACITÉ FONCIÈRE » EST LE RAPPORT ENTRE LE NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS (OU LIVRÉS) ET L'ESPACE CONSOMMÉ PAR CES LOGEMENTS. SUR LES 750 LOGEMENTS AUTORISÉS EN 2012 ET LIVRÉS AVANT 2016 EN EXTENSION URBAINE UNIQUEMENT, 38 HECTARES ONT ÉTÉ CONSOMMÉS. CELA REPRÉSENTE UN RATIO MOYEN DE 513 M² PAR LOGEMENT. L'HABITAT INDIVIDUEL RESTE PRÉDOMINANT AVEC 85% DES SURFACES ARTIFICIALISÉES POUR SEULEMENT 40% DES LOGEMENTS LIVRÉS.

CE RATIO EST DE 330 M² DANS LES 35 AGGLOMÉRATIONS FRANÇAISES DE PLUS DE 200.000 HABITANTS.

SOURCE : FNAU - ADCF : « OBSERV'AGGLO » - SEPTEMBRE 2016.

MÊME SI LES MÉTHODES DIFFÉRENT, LES ORDRES DE GRANDEUR PEUVENT ÊTRE COMPARÉS.

PISTES MÉTHODOLOGIQUES

Par souci de comparaison, les chiffres présentés dans ce document ne comprennent pas Gardanne et Gréasque. En effet, lors de la couverture 2009, Gardanne et Gréasque n'étaient pas dans le Pays d'Aix (pas d'évolution 2009 – 2012 possible). Toutefois, entre 2012 et 2015, près de 16 ha ont été consommés sur Gardanne et Gréasque, dont 13 ha en zones agricoles ou friches.

Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20170323-
 2017_CT2_073-DE
 Date de télétransmission :
 31/03/2017
 Date de réception préfecture :



EXTENSION, DENSIFICATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN, une méthode « originale » de mesure des dynamiques urbaines

L'évaluation des dynamiques urbaines récentes s'appuie sur une méthodologie qui croise un Mode d'Occupation des Sol (MOS) à grande échelle 2009 (fichier « Occsol CPA ») et les fichiers « bâti » du cadastre DGI pour les années 2012 à 2015.

TEMPS 1 : Délimitation d'une enveloppe urbaine 2009

Travail effectué grâce au MOS Pays d'Aix (« Occsol CPA ») => Permet de définir une enveloppe urbaine comprenant des espaces artificialisés mais aussi des espaces non bâtis en milieu urbanisé (3% des territoires artificialisés). Photo-interprétation - échelle 1/5000ème. MOS grande échelle.
Travail effectué sur le niveau 1 - poste « territoires artificialisés » de la nomenclature.

TEMPS 2 : Mesure des phénomènes d'extension urbaine entre 2009 et 2012

Repérage des nouvelles constructions de plus de 50m² sur la base du cadastre bâti 2012 (DGFIP 2012 sur la base des revenus fiscaux de 2011).
Travail d'interprétation autour du bâti pour déterminer une nouvelle enveloppe urbaine.

TEMPS 3 : Actualisation de ces travaux sur la période 2012 - 2015

Repérage des nouvelles constructions de plus de 50m² (cadastre bâti - DGFIP 2015 sur la base des revenus fiscaux de 2014 complété avec de la photo-interprétation via l'ORTHO-PHOTO 15cm de 2014 et Google Maps). Méthode manuelle pour la délimitation des espaces consommés qui prend en compte les formes urbaines environnantes (pas de buffer systématique).

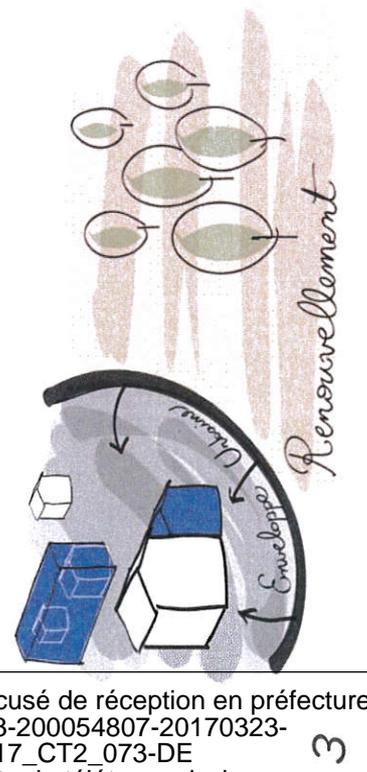
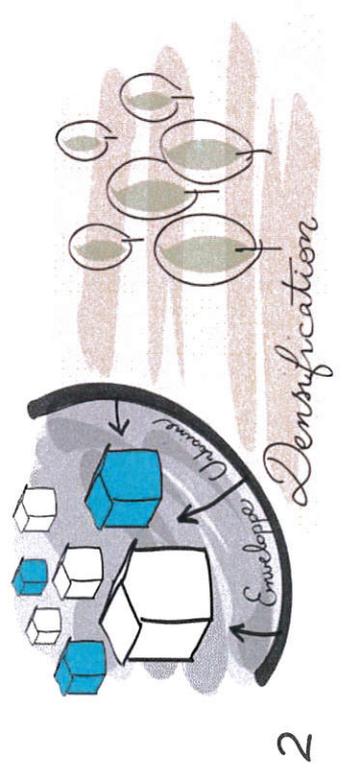
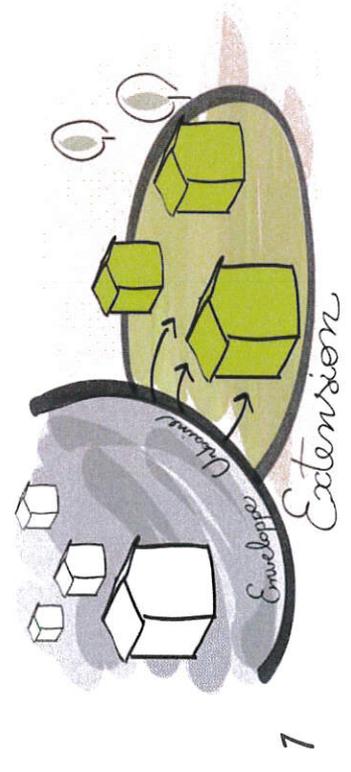
Toutes les constructions nouvelles en dehors de l'enveloppe urbaine de 2012 (sur des espaces agricoles ou naturels) sont considérées comme de l'**extension urbaine**.

A l'intérieur de l'enveloppe urbaine de 2012, une distinction est faite entre :

- La **densification** : remplissage des « dents creuses », division parcellaire sur des terrains non bâtis...
- Le **renouvellement urbain** : Mutation d'espaces déjà artificialisés par un processus de destruction-reconstruction.

=> Voir feuille annexe 2 - « Modèles d'urbanisation ».





HIER



AUJOURD'HUI



Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20170323-
 2017_CT2_073-DE
 Date de télétransmission :
 31/03/2017
 Date de réception préfecture :

2017_CT2_073

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT -
Consommation d'espaces 2012-2015 - Mise à jour de l'indicateur ID20 pour le Pays d'Aix

Après avoir pris connaissance du rapport, le Conseil de Territoire en prend acte et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents
Maryse JOISSAINS MASINI



Signé, le 29 MARS 2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170323-
2017_CT2_073-DE
Date de télétransmission :
31/03/2017
Date de réception préfecture :