

## **AVIS DU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT**

### **COMMENT DENSIFIER NOS VILLES POUR LES RENDRE PLUS AGREABLES A VIVRE ?**

**MARS 2023**





## SOMMAIRE

|                                                                                                                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Edito du Président du CoDev, Daniel SPERLING .....                                                                                                                                                                         | 4         |
| <b>Avant-propos des rapporteurs .....</b>                                                                                                                                                                                  | <b>5</b>  |
| <b>La densification, ou comment transformer une contrainte législative en opportunité d'amélioration de la qualité de vie.....</b>                                                                                         | <b>6</b>  |
| <b>Densification, renouvellement urbain, intensification... De quoi parle-t-on ? .....</b>                                                                                                                                 | <b>7</b>  |
| <b>Améliorer la qualité de vie par la densification .....</b>                                                                                                                                                              | <b>8</b>  |
| <b>Les attentes des métropolitains concernant la densification .....</b>                                                                                                                                                   | <b>8</b>  |
| La densité de la métropole en quelques chiffresLa Métropole Aix-Marseille-Provence est la plus étendue de France avec 3.150 km <sup>2</sup> , soit six fois la métropole de Lyon et quatre fois celle du Grand Paris. .... | 8         |
| Des évolutions préoccupantes .....                                                                                                                                                                                         | 9         |
| <b>Les propositions du CoDev pour changer la donne .....</b>                                                                                                                                                               | <b>11</b> |
| <b>Proposition 1. Intensifier les espaces urbains, un rapport gagnant-gagnant.....</b>                                                                                                                                     | <b>12</b> |
| <b>Proposition 2. Réduire drastiquement la place de la voiture dans l'espace public .....</b>                                                                                                                              | <b>14</b> |
| <b>Proposition 3. Garantir et améliorer l'esthétique des paysages urbains et villageois.....</b>                                                                                                                           | <b>17</b> |
| <b>Proposition 4. Produire une offre de logements collectifs avec les qualités de la maison individuelle .....</b>                                                                                                         | <b>18</b> |
| <b>Proposition 5. Développer l'intensification des usages en vue d'une mixité fonctionnelle des zones d'activité .....</b>                                                                                                 | <b>19</b> |
| <b>Proposition 6. Repenser et diversifier les espaces publics .....</b>                                                                                                                                                    | <b>21</b> |
| <b>Pour aller plus loin .....</b>                                                                                                                                                                                          | <b>22</b> |
| <b>Le Service Après Avis .....</b>                                                                                                                                                                                         | <b>23</b> |
| Les membres du CODEV en action .....                                                                                                                                                                                       | 24        |
| 3 <sup>ème</sup> de couverture.....                                                                                                                                                                                        | 26        |

## Edito du Président du CoDev, Daniel SPERLING



Crise sociale, sanitaire, climatique, que cela soit sur le plan national ou international, une chose est sûre, notre monde évolue, il se transforme, il « transitionne », et nous entrons aujourd'hui dans l'ère de ce que l'on appelle la Sobriété. Cette tendance à la modération, à la mesure, ne doit pas être regardée seulement sous le prisme de la sobriété énergétique, mais également sous celui de la sobriété foncière. La consommation d'espace naturel est une conséquence directe de l'étalement urbain. Nous sommes les témoins journaliers de ses impacts : création d'îlots de chaleur, engorgement de nos villes, trafic routier exponentiel, artificialisation des sols etc.

Avec une consommation foncière moyenne de 450 hectares par an, la métropole AMP se façonne, évolue, développe son attractivité car il faut bien se loger, développer nos entreprises ou encore améliorer nos déplacements...Alors une question demeure : comment faire vivre notre population, d'ailleurs de plus en plus nombreuse, dans un même espace ?

Telle est la grande problématique dont la densification tente d'apporter un éclairage. De la ville dense et sécuritaire au moyen âge en passant par la ville ouverte et hygiéniste au 19<sup>ème</sup> siècle, les formes de densification évoluent selon les époques et toujours en réponses aux défis du moment.

C'est dans ce contexte complexe que le Conseil de développement s'est emparé de cette question lors de ses premières auto-saisines, car il s'agit aujourd'hui de relever un défi de taille. Comment lutter contre l'étalement urbain métropolitain tout en gardant un environnement de qualité ? Comment faire de la densification une opportunité considérable pour améliorer nos modes de transports, nos habitations et l'accessibilité à nos services publics ?

Le Conseil de développement tente de répondre de manière pragmatique, propose des solutions qui limitent la construction et facilite le quotidien tout en alliant qualité de vie, esthétique, proximité et mobilités douces.

Je salue l'implication sans faille des trois rapporteurs, Brigitte Bertoncello, Laurent Benvenuti, et Marc Reverchon qui ont tenté autant que possible de retranscrire les échanges fructueux qui ont émergé durant les différentes sessions de travail en ateliers. Ce n'était pas une tâche aisée tant il y a à dire sur le sujet. Accompagnés dans leur tâche par Vincent Fouchier et son équipe, ils ont su dans un esprit collectif restituer la parole de tous les membres engagés dans le processus créatif de cet avis.

Je tenais également à remercier pour leur soutien Fabien Grosjean directeur de l'aménagement durable de la métropole, Ludovic Verre et Nathalie Bruant, respectivement responsable prospective et dynamiques territoriales à l'AUPA et directrice d'étude à l'AGAM, qui nous ont permis d'avoir un éclairage pertinent et affuté sur le sujet.

Bonne lecture à tous,

## Avant-propos des rapporteurs



**Depuis plusieurs décennies, les villes se développent en s'étalant toujours plus loin de leur centre. Cette dynamique dont l'empreinte carbone est lourde, menace les espaces naturels et agricoles et engendre d'importantes dépenses en infrastructures (voiries et réseaux divers).**

Dans un temps où les terrains se raréfient, où le changement climatique menace et où les besoins d'une population en croissance restent à satisfaire, les membres du CoDev, qui se sont auto-saisis de ce sujet stratégique, sont convaincus qu'il convient de freiner l'étalement urbain et densifier les territoires déjà habités dans un souci de mieux vivre ensemble. Densifier est ainsi devenu incontournable, mais comment rendre sa concrétisation attractive ? Deux points forts ont émergé des ateliers du CoDev : le fait que la densité ne soit pas toujours synonyme de construction, et l'idée que la qualité doit compenser la densification.



Il ne s'agit pas d'arrêter de construire mais de trouver des méthodes pour construire autrement tout en prenant soin de l'environnement, et de penser la densité comme une opportunité pour améliorer la qualité de vie des populations en présence.

Le concept de densité est complexe. Par définition, c'est le rapport entre une quantité et une surface, mais de quoi parle-t-on ? Densité bâtie, densité résidentielle, densité humaine, densité des emplois ... il existe ainsi de multiples mesures de la densité.

Les projets de densification urbaine sont souvent présentés comme une nécessité pour préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, répondre aux besoins en logements, optimiser le foncier et inciter à l'utilisation des transports en commun : ils font pourtant l'objet de débats et soulèvent un certain nombre d'inquiétudes relayées tant par les élus que par les citoyens (multiples recours, crainte de la hauteur, association et participation des citoyens concernés défaille, conception architecturale et urbaine médiocre, souhait de protection du patrimoine, niveau des équipements qui ne suit pas ...).



Selon le CoDev, l'élément qui apparaît déterminant dans la perception d'une densification agréable est la qualité de vie au sens large. En effet, doivent être pris en compte la qualité des espaces publics, la diversité, la convivialité, la mixité sociale, l'absence de nuisances sonores, les espaces verts et naturels, etc.

La densification doit se concevoir comme un tableau composé de plusieurs panneaux ; elle doit rimer avec intensification, inclusion, mobilités, emplois, végétalisation ... Par conséquent elle doit permettre par exemple de limiter les déplacements pendulaires (domicile-travail) et de faciliter l'accessibilité aux services de proximité.

La densification est à envisager à partir d'une réflexion globale sur l'ensemble du territoire métropolitain, il ne s'agit pas pour autant de standardiser la densification, chaque situation appelle une réponse spécifique (problématiques distinctes selon les lieux ...).

Les membres du CoDev proposent donc de rechercher les meilleures conditions d'acceptabilité d'une densification devenue indispensable, pour la rendre agréable pour toutes et tous.

Laurent BENVENUTI : Vice-président délégué à la Mobilité

Brigitte BERTONCELLO : Vice-présidente déléguée à l'Aménagement

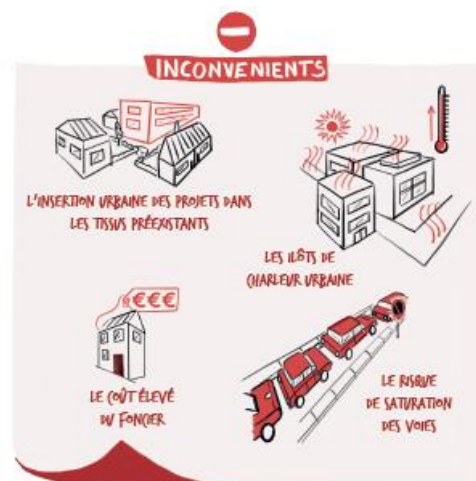
Marc REVERCHON : 2<sup>ème</sup> Vice-président

## La densification, ou comment transformer une contrainte législative en opportunité d'amélioration de la qualité de vie

A l'heure du « Zéro Artificialisation Nette » prôné par l'Etat dans le cadre de la loi « Climat et résilience », et des enjeux de sobriété érigée en priorité par l'actualité récente, la densification et plus généralement le renouvellement urbain s'imposent dans le débat public.

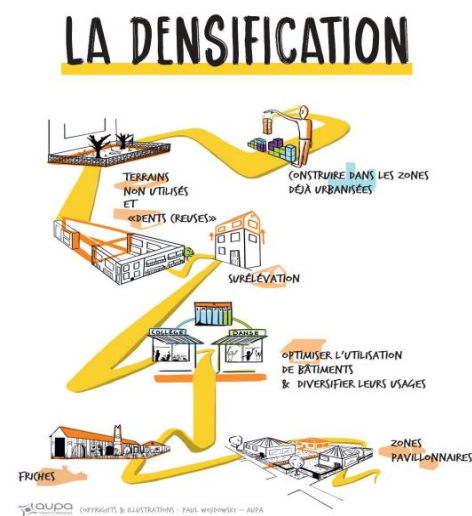
Après des décennies d'expansion urbaine souvent non planifiée, les « externalités » négatives générées par ce modèle extensif sont nombreuses : disparition des terres agricoles, éloignement constant entre lieu de travail et lieu d'habitation, congestion routière et autoroutière, pollution... Alors que la périurbanisation et le rêve de la maison individuelle ont été pendant longtemps au cœur des attentes de la population, il semblerait que l'on assiste à un changement de modèle. Au-delà de la prise de conscience « écologique » d'une grande partie de la population, la question de la revitalisation des cœurs de ville et de village (et par voie de conséquence de la densification) est plus que jamais d'actualité.

Toutefois, si tout le monde s'accorde sur les nombreux atouts et avantages de la densification, celle-ci génère aussi ses propres facteurs limitants. Dans cette optique, comment favoriser une densification plus qualitative et partagée des tissus urbanisés ? Plus précisément, comment améliorer la qualité des logements et l'insertion urbaine des projets ? Comment concilier les dynamiques d'intensification avec les aspirations souvent contradictoires des habitants (apaisement, nature en ville...) ? Enfin, comment densifier tout en respectant les tissus préexistants, mais aussi en portant une attention particulière aux espaces publics ?



## Densification, renouvellement urbain, intensification... De quoi parle-t-on ?

La densification est d'abord un phénomène spatial qui se caractérise par une dynamique d'urbanisation d'espaces déjà aménagés. Elle se distingue donc de l'extension urbaine qui consiste à se développer en dehors des espaces urbains constitués, sur des espaces naturels ou agricoles. Au sein des espaces déjà urbanisés (ce que l'on peut appeler « l'enveloppe urbaine »), la densification consiste à construire, élever voire enfouir les bâtis (délaissés, cœurs d'îlots, terrains non utilisés...) alors que le renouvellement urbain se caractérise par différents canaux, destructions / reconstructions, réhabilitation, recyclage, patrimonialisation.... Enfin au-delà de ces seules approches, de nombreux chercheurs évoquent de plus en plus la notion « d'intensification des usages » qui consiste à optimiser l'utilisation de bâtiments ou d'infrastructures existantes, afin de diversifier leurs usages pour les maximiser (exemple d'une cour d'école qui est ouverte aux habitants du quartier le week-end).



### La densification, une obligation législative et réglementaire

Récemment, la loi adoptée en juillet 2021 portant sur la « lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets » va plus loin, en inscrivant un objectif de division par deux de la consommation d'espace observée sur les dix dernières années. Cette loi intègre également dans la lutte contre l'artificialisation, des mesures pour reconstruire la ville sur la ville et améliorer le cadre de vie : reconquête des friches urbaines et des logements vacants, mise en place de zones laissant les voitures les plus polluantes à l'extérieur des centres-villes, interdiction d'implanter de nouveaux centres commerciaux sur des sols naturels ou agricoles.

A une échelle régionale de PACA, l'objectif 47 du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) adopté en juin 2019 est très clair en matière de sobriété foncière : « Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace ». Cet objectif se décline notamment en deux règles portant sur la division par deux du rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et la protection des terres agricoles irriguées à l'horizon 2030.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration par la Métropole AMP devra s'inscrire dans cette trajectoire respectueuse de l'environnement.

## Améliorer la qualité de vie par la densification

Au-delà des impératifs juridiques ou réglementaires, les membres du CoDev considèrent que la densification est porteuse de nombreuses vertus car elle permet de :

- Optimiser des infrastructures de transports collectifs, des équipements, des réseaux, permettant entre autre de limiter les congestions automobiles lors des déplacements pendulaires (travail/domicile)
- Apporter une réflexion autour la requalification/réhabilitation du bâti ancien et de favoriser la mutualisation de services en habitat collectif (espaces partagés, etc.)
- Préserver des terres naturelles et agricoles et donc de la biodiversité
- Faciliter l'accès aux aménités environnementales et services de proximité

Toutefois, la densification se heurte aujourd'hui à des paradoxes et difficultés qui rendent de plus en plus difficile son acceptation sociale, et ce pour de multiples raisons :

Il est d'abord très complexe de densifier les tissus urbains existants tout en maintenant des îlots de verdure et de nature qui jouent un rôle essentiel dans l'agrément des habitants, leur santé, et dans la lutte contre les îlots de chaleur.

Par ailleurs, la mise en œuvre de projets dans les aires urbaines préexistantes est parfois problématique (exemple d'un petit immeuble collectif qui vient s'insérer sans vision d'ensemble dans un environnement pavillonnaire), notamment lorsque les réseaux et la voirie ne sont pas au niveau. Cela est d'autant plus vrai que l'on assiste à une forme d'uniformisation des projets immobiliers et à une « banalisation architecturale ».

Dans un autre registre, on anticipe souvent mal les impacts de la densification en matière de besoins en équipements (écoles, services publics, transports en commun...), commerces et services du quotidien, et se fait souvent au gré des opportunités foncières, sans vision d'ensemble. Les conséquences sont aussi notables et problématiques sur les besoins en stationnement et la saturation des voiries.

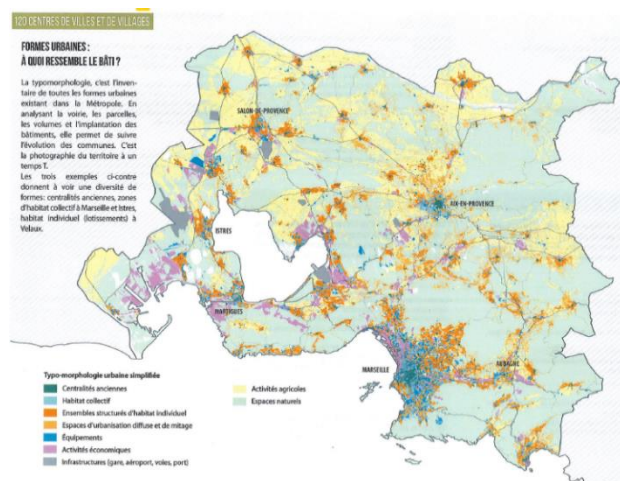
Enfin, la densification est un processus qui globalement coûte cher (coût élevé du foncier et donc du logement) avec toutes les conséquences que cela peut poser en matière de mixité sociale.

## Les attentes des métropolitains concernant la densification

La densité de la métropole en quelques chiffres La Métropole Aix-Marseille-Provence est la plus étendue de France avec 3.150 km<sup>2</sup>, soit six fois la métropole de Lyon et quatre fois celle du Grand Paris.

Elle accueille 1,9 million d'habitants, avec de fortes inégalités territoriales et sociales, et propose 760.000 emplois diversifiés (industrie, économie résidentielle, filières ...)

Son organisation territoriale est aussi unique avec 92 communes (120 centres-villes et villages) dont deux de plus de 100.000 habitants (Marseille et Aix-en-



Provence) représentant 53% de la population, 12 villes moyennes de 20.000 à 100.000 habitants (21% de la population), 49 petites villes de 5.000 à 20.000 habitants (22%), et 29 communes de moins de 5.000 habitants (4%) : elle est donc caractérisée par un polycentrisme singulier, et un étalement urbain très marqué et préjudiciable au fonctionnement du territoire, en particulier un manque de cohérence dans le domaine des mobilités des personnes et des marchandises, et de la localisation des emplois.

Son occupation du sol est aussi atypique, et lui confère une exceptionnelle attractivité touristique et résidentielle, avec un territoire constitué d'espaces naturels à 50%, d'espaces urbanisés à « seulement » 27%, 19% d'espaces agricoles et 4% de zones humides : son cadre de vie est un atout privilégié, tant pour les habitants que ses visiteurs.

La densité d'occupation humaine du territoire n'est que de 596 Ha/km<sup>2</sup> (2654 Ha/km<sup>2</sup> pour la métropole de Lyon et 8713 Ha/km<sup>2</sup> pour la métropole du Grand Paris), mais les espaces naturels et agricoles sont sous forte pression, alors qu'ils sont indispensables pour maîtriser les effets du changement climatique à l'œuvre.

### Des évolutions préoccupantes

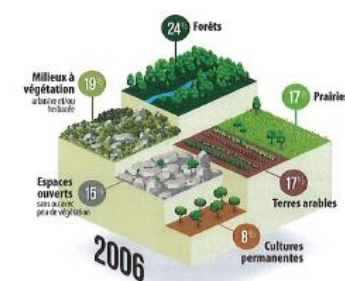
A partir du milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, la métropole s'est progressivement urbanisée avec une croissance démographique supérieure à la moyenne nationale, qui s'est traduite par un fort étalement urbain au détriment des espaces naturels et agricoles. Depuis 1990, on estime que 10.000 Ha du territoire ont été artificialisés.

Plus précisément, de 2006 à 2014 : 55% des surfaces urbanisées, initialement des espaces naturels ou agricoles, sont devenues des zones industrielles et commerciales, et un petit tiers des zones résidentielles.

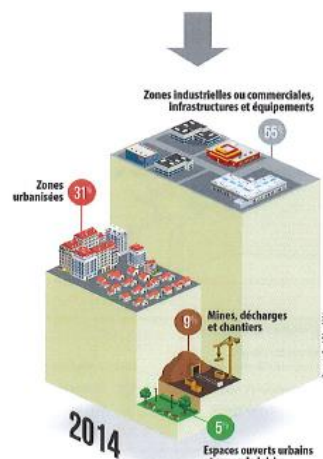
Le rythme récent de cette transformation (ralenti par rapport aux tendances passées) a été de 450 hectares par an : il est indispensable de mettre un terme à cette consommation d'espace qui a de multiples conséquences néfastes : appauvrissement de la biodiversité, érosion et fragmentation des espaces agro-naturels, perte de fertilité des sols, diminution de leur capacité de stockage du carbone, augmentation du risque d'inondation, pertes de ressources pour l'agriculture, étalement urbain et ses conséquences (allongement des distances domicile-travail, hausse des émissions de CO<sub>2</sub>, hausse des dépenses publiques et d'équipements, ...), banalisation des paysages et perte d'identité. Le temps est venu de la sobriété foncière.

Disons-le directement : l'attractivité du territoire et sa qualité de vie sont largement liées au climat et pour une part au mode de vie « maison-jardin-option piscine » dont dispose le tiers de la population et auquel aspire une part bien plus importante. Aspiration encore renforcée par la crise du COVID, avec ses confinements beaucoup plus durement vécus par les citoyens. Dans un récent sondage de la fondation Jean Jaurès auprès des jeunes, deux tiers de 17-25 ans déclarent vouloir vivre proche de la nature... autant faire le constat objectivement : la densification et le mode de vie qu'elle porte ne sont pas dans des aspirations spontanées de nombreux habitants. Et ceux qui font le choix de vivre en ville y concèdent des avantages, comme la diversité, et la proximité des commerces et services, mais expriment aussi le besoin d'un espace

10 000 HECTARES D'ESPACES NATURELS/AGRICOLAS PERDUS DEPUIS 1990



Une variété d'espaces agricoles et naturels perdus



Une majorité de zones d'activités créées

extérieur privatif (les prix des appartements avec balcon ou terrasse ont bondi depuis la crise COVID) et d'un accès à plus de nature en ville, voire la possibilité de cultiver son jardin (jardins partagés).

Nous sommes donc face à un dilemme : celui de devoir limiter notre consommation d'espace et de ressources en général, tout en répondant à une aspiration continue à plus d'espace et de nature.

Résoudre ce dilemme est certainement le plus important défi des villes pour l'avenir : il consiste à concilier le « zéro artificialisation nette » avec la réhabilitation du désir de ville.



# AVIS DU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT

## COMMENT DENSIFIER NOS VILLES POUR LES RENDRE PLUS AGREABLES A VIVRE ?

Les propositions du CoDev pour changer la donne



## Proposition 1. Intensifier les espaces urbains, un rapport gagnant-gagnant

Pour que la densification soit acceptable par tous, les membres du CoDev sont convaincus de l'importance de l'intensification des biens et des usages. Intensifier est un moyen de sortir de l'étalement urbain en se concentrant sur l'existant (bâti, parcelle, etc.) pour augmenter les usages de

**DENSIFIER AVEC UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE**



celui-ci (par exemple rendre accessible à des associations de quartier les écoles fermées pendant les vacances scolaires...). Elle permet également d'agir sur les services de proximité en rapprochant l'habitant (l'utilisateur) de ses activités quotidiennes (travail, loisirs, commerces...).

Il s'agit donc de « concentrer », sans forcément plus construire, les différentes fonctions et usages urbains (habitats, activités, emplois, équipements, déplacements, etc.) en les articulant mieux, d'autant que les potentiels d'intensification se retrouvent dans tous les types de structurations urbaines : villages, périurbain, pavillonnaire, centre villes...

Perçu à juste titre comme un vecteur de la transition décarbonnée, intensifier est aussi un moyen de réduire la consommation énergétique et la pollution grâce à de

plus fortes densités résidentielles.

### 1. Faciliter le développement du « BimBy » (*Build in my backyard*)

Densification douce qui consiste en l'ajout d'une deuxième habitation dans le jardin d'une maison ou encore la création/rénovation de logement par reconfiguration du bâti existant.

Cependant, le CoDev précise que le rajout d'une maison et/ou d'une surélévation doit s'accompagner d'une réflexion sur les voies de circulation du secteur, les équipements publics en présence (du fait de l'augmentation de la population que cela implique), les VRD etc.

De plus, les membres de l'atelier recommandent de désigner des secteurs spécifiques d'intervention, le BIMBY ne doit pas concourir à la disparition des jardins pavillonnaires qui constituent des éléments de nature, de biodiversité et de paysage.



## 2. Favoriser la mise en œuvre du concept de la ville du ¼ d'heure



Le quartier des quinze minutes est un quartier où les habitants peuvent marcher pour se rendre à l'épicerie, où ils peuvent facilement accéder à des transports en commun fréquents et où les enfants peuvent se rendre à l'école à pied en toute sécurité.

Le concept de la ville du ¼ d'heure permet la réduction à la dépendance aux voitures et les émissions de gaz à effet de serre, favorise l'équité, les liens sociaux, et un plus grand sens communautaire. Il favorise ainsi la bonne santé physique et mentale.

## 3. Prioriser la requalification des centres-villes

La requalification des centres-villes est un moyen de prendre en compte les spécificités des centres anciens des communes qui composent la métropole Aix-Marseille. Cependant, la requalification ne doit pas être décorrélée de l'évolution des usages, en effet il faut renouveler les fonctions du bâti pour aller au-delà de la simple question du logement tout en prenant en compte la lutte contre l'habitat indigne, les défis liés au changement climatique, les espaces publics etc.

### **Photo centre ancien /réhabilitation**



## Proposition 2. Réduire drastiquement la place de la voiture dans l'espace public

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



La densification offre l'opportunité de penser des tissus urbains débarrassés de l'ombre écrasante de la voiture et des nuisances qu'elle peut générer. Au moins 3 facteurs motivent ce constat :

- Le processus continu d'étalement urbain a très largement nuit à l'efficacité de nos systèmes de mobilités durables (l'étalement se traduit par une demande de déplacement complexe à satisfaire par les modes traditionnels de transport public), la densité des espaces à desservir par les réseaux de transports collectifs urbains n'a cessé de décroître au fil du temps et c'est la voiture qui, dans ces conditions, est le mode de transport dominant.
- De plus, la densification réduit naturellement nos besoins de déplacement, en quantité certes (le nombre de déplacements quotidiens) mais surtout en intensité (les kilomètres à parcourir) et l'on sait aujourd'hui que ce sont ces déplacements de moyenne et de longue distance qui nuisent le plus à notre qualité de vie (fractures sociales, encombrement, qualité de l'air).
- Enfin, face aux enjeux de la transition et de la sobriété énergétique, la ville dense et l'essor des mobilités douces et durables sont de nature à réduire très sensiblement l'empreinte carbone de la métropole.

**Photos : trafic auto /circulation + Cyclistes en ville**

En conséquence, les membres du CODEV versent au débat les propositions suivantes :

### 1. *Articuler efficacement logement, mobilités, activité économique et emplois, services et loisirs*

- Favoriser la densification urbaine au travers des documents d'urbanisme dans un rayon de 500 mètres autour des gares ou des Pôles d'Echange Multimodaux (PEM) suivant le principe de la ville du ¼ d'heure.

**Photo PEM Martignes ou Gardanne**



## 2. *Favoriser la complémentarité des modes de déplacements et la fluidité de bout en bout*

- Améliorer l'articulation entre les points de prise en charge des réseaux de transports en commun et les cheminements piétons, les correspondances entre modes etc. ;
- Garantir les concordances entre les offres de mobilités durables et les offres de mobilités douces, notamment l'offre vélo-trottinette en libre-service.
- Améliorer l'articulation entre les points de prise en charge des réseaux de transports en commun (TC) et les cheminements piétons, garantir et sécuriser les correspondances entre modes – entre les modes de transports collectifs certes mais aussi entre les modes de TC, les modes doux, les nouvelles mobilités et dans certains cas les véhicules particuliers
- Traiter les coupures urbaines pour faciliter la mobilité courte distance



## 3. *Identifier avec les communes des îlots (des quartiers etc.) qui pourraient être libérés de la voiture*

- Des espaces « vierges » où les dispositifs de stationnement et la gestion de la voirie sécurisent le recours à des mobilités plus douces ;
- Des espaces où la logistique des marchandises est maîtrisée dans le respect des enjeux énergétiques et de pollution.

## 4. *Développer une offre de transport avec des conditions raisonnables d'accès, de qualité et de prix*

- Accélérer les projets en cours (tramway, métro, BHNS) ;
- Traiter le cas des espaces peu denses en population, ou des zones d'activité isolées, en proposant des solutions adaptées ;
- Proposer une politique tarifaire incitative qui mixe toutes les offres de mobilités disponibles sur le territoire (tarification sociale, abonnement attractif...).



### **5. Poursuivre et intensifier la politique de l'offre**

Pour que la ville dense ne soit pas une ville inaccessible aux périurbains et ruraux (dont les pratiques de mobilité sont très largement dominées pour l'utilisation de la voiture), il faut :

- Organiser un choc d'offre quantitatif et qualitatif qui donne de la consistance aux réseaux métropolitains de transport,
- Garantir une couverture horaire conforme aux besoins de déplacement du plus grand nombre et assure la fiabilité des offres de TC – c'est à ces conditions que la ville dense, la ville « sans voiture » restera accessible au plus grand nombre
- 



### Proposition 3. Garantir et améliorer l'esthétique des paysages urbains et villageois

#### UNE VILLE DENSE ET BELLE



Face à une nécessaire densification permettant de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers menacés par l'étalement urbain, le CoDev est soucieux du devenir des paysages urbains et villageois.

Il estime que la qualité des paysages contribue à rendre les territoires agréables à vivre et renforce leur habitabilité. Prendre en considération les paysages urbains et villageois de la métropole amène à se pencher sur les éléments construits et naturels qui les composent avec un fort souci d'esthétique.

Afin de ne pas défigurer les espaces habités et maintenir une qualité de vie dans un contexte de foncier limité, le CoDev recommande une concertation entre les communes et la métropole et propose de :

#### 1. S'appuyer sur les spécificités des territoires

- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et les paysages urbains et villageois de la métropole ;
- Respecter l'identité des lieux en évitant « le tout béton » et la course à la modernité avec une attention particulière au devenir des villages dont l'âme et l'authenticité doivent être maintenus ;
- Eviter une uniformisation des territoires en s'appuyant sur le fait qu'une même densité peut prendre différentes formes urbaines et s'adapter aux caractéristiques locales.

#### Photo village St Chamas



#### a. Faire de la nature et de la biodiversité des priorités

- Favoriser un rapport plus fort à la nature et répondre au besoin de proximité avec la nature, exprimé par les populations;
- Imposer une densité ambitieuse d'espaces verts par îlots et des retraits de voies afin d'aérer les espaces habités ;
- Eviter les ruptures en termes de biodiversité en favorisant les continuités entre les espaces verts et les trames bleues d'une même commune mais aussi d'une commune à l'autre

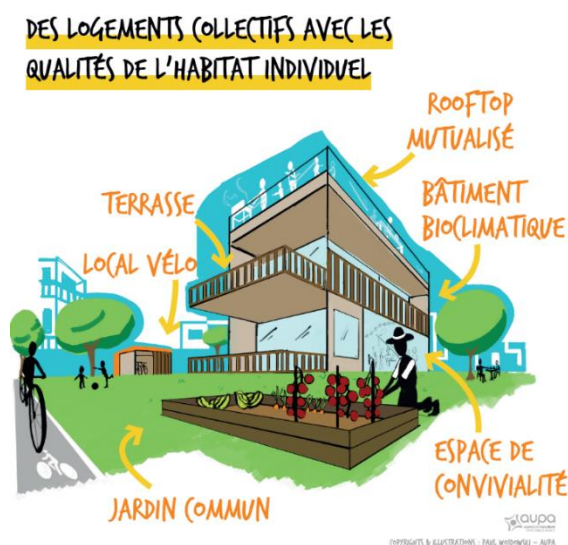
## Proposition 4. Produire une offre de logements collectifs avec les qualités de la maison individuelle

Le CoDev souhaite se saisir de la densification pour anticiper des problématiques connues et leurs effets actuels ou futurs (adaptation aux changements climatiques, préservation de la biodiversité, lutte contre les îlots de chaleur...).

Afin de répondre à la demande en logements (décohabitation, vieillissement, nouvelle population, ...), il préconise une qualité architecturale, urbaine et environnementale en appui sur trois grands axes :

### 1. Arrêter l'urbanisme d'opportunité à la parcelle

- Disposer d'un inventaire des friches (industrielles, artisanales, commerciales...) qui peuvent constituer un gisement opportun d'espaces à recycler ;
- Élaborer des documents réglementaires cadres de la construction prévoyant l'obligation :
  - d'intégrer les questions énergétiques dans la conception des constructions tout en garantissant leur esthétique ;
  - de créer des jardins collectifs ;
- Programmer avec les communes des dispositifs de concertation et de pédagogie avec les riverains en vue d'une démarche d'intégration du bâti au tissu urbain et au paysage.



### 2. Intégrer le logement dans un environnement de qualité

- Définir une politique d'harmonisation de l'habitat avec l'existant (intégration à l'échelle du quartier et dans la ville, programmation de moins d'artificialisation et plus de végétal) ;



- Planifier une offre de services, commerces et équipements à proximité des espaces densifiés limitant les déplacements (créer de nouveaux locaux et ré-exploiter l'existant – rez de chaussée fermés ou encore toits des immeubles-) ;

- Prendre en compte les vulnérabilités du territoire, la gestion des eaux pluviales et les épisodes de sécheresse, ne pas saturer des espaces bâtis en situation de tension.

### 3. Développer la qualité du logement collectif et de ses dépendances

- Aménager des espaces partagés afin de faciliter le mieux vivre ensemble (espace de co-working, buanderie, etc.) ; Construire des appartements traversants (lumière, ventilation) avec des surfaces extérieures privatives ;
- Intégrer des matériaux favorisant l'isolation phonique et thermique

## Proposition 5. Développer l'intensification des usages en vue d'une mixité fonctionnelle des zones d'activité

Le temps est venu de la sobriété foncière, sans pour autant nuire au développement de l'activité et des emplois de l'économie productive et présente. Ce nouveau paradigme doit être assumé par les responsables politiques mais aussi par la société civile dans ses diverses composantes organisées.

Dans ce contexte général, les zones d'activités (ZA) de toute nature ont un rôle important et structurant à jouer, et le CODEV préconise les orientations suivantes pour la métropole AMP :

### 1. Pour les zones existantes, les rendre plus agréables et vivables

- Produire un diagnostic des forces et faiblesses des ZA en matière de fonctionnalités ou de fonctionnement, et identifier les éventuelles opportunités d'évolution ;
- Sur la base de l'évaluation faite, inciter à la réalisation d'un schéma d'aménagement à terme, comprenant :
  - Une amélioration des services collectifs (desserte performante en transports en commun, création de voies douces sécurisées et de cheminements piétons, mise à disposition de vélos en libre-service, locaux de stockage sécurisés, logistique du dernier kilomètre, mutualisation d'espaces ou de prestations, etc.) ;
  - Une amélioration de l'environnement et des aménités (désimperméabilisation notamment des parkings y compris privés, végétalisation massive, création d'espaces verts publics, lieux de rencontre et de déambulation, réduction des îlots de chaleur) et des services marchands de base (restauration, crèche, salles de sport, commerces du quotidien) ;
  - Si le contexte s'y prête, malgré les difficultés potentielles de voisinage, envisager dans le cas d'une opération pilote et d'une requalification d'ensemble d'un site, la réalisation de logements ;
  - Une densification par ajout d'un ou plusieurs étages en transformation des aires de stationnements (soit mise en structure, soit mise en sous-sol).
- Apporter des aides financières aux entrepreneurs pour être accompagné par des experts dans l'optimisation de leurs aménagements internes, la recherche d'autonomie énergétique, la végétalisation du site, la création de services d'économie circulaire, le développement du covoiturage, ... et agir si besoin est pour une gouvernance renouvelée et collective, et intégrant tous les acteurs.

#### PLUS DE MIXITÉ DANS LES ZONES D'ACTIVITÉ



### 2. Pour l'aménagement des zones futures ou les extensions

- Faire respecter les principes légaux en matière d'artificialisation des sols (ZAN), tout en ménageant des possibilités d'aménagement pour les petites communes, ou pour les grands projets d'intérêt national (infrastructures comme LNPCA, ou zones portuaires) ;
- Penser réhabilitation/réaffectation/innovation (constructions en hauteur par exemple) avant de créer de nouveaux sites ou d'en étendre ;

- Impulser la coproduction de projets entre les acteurs économiques, les investisseurs, les promoteurs, les CIQ, les riverains et les élus ;
- Faciliter la réinstallation en zone urbaine des activités économiques compatibles avec l'occupation existante, et tout particulièrement la logistique du dernier kilomètre sur des surfaces intensives ;
- Faire appliquer l'interdiction de création de nouvelles activités commerciales en périphérie ou d'extension significative de celles existantes ;
- Repenser l'occupation des bureaux dans le cadre des nouvelles habitudes liées au télétravail.



## Proposition 6. Repenser et diversifier les espaces publics

La densification doit nous permettre de préserver et améliorer la qualité de notre cadre de vie et notamment de nos espaces publics. La densification est en effet souvent perçue comme un double empiement irrespirable de béton qui défigure nos villes et nos espaces publics, et de sur-population qui nuit au lien social.

Pour éviter ce double écueil et combattre par l'exemple et l'usage un possible sentiment de saturation, les membres du CODEV souhaitent mettre l'accent sur la respirabilité, la convivialité et au final la qualité de notre cadre de vie et de nos espaces publics.

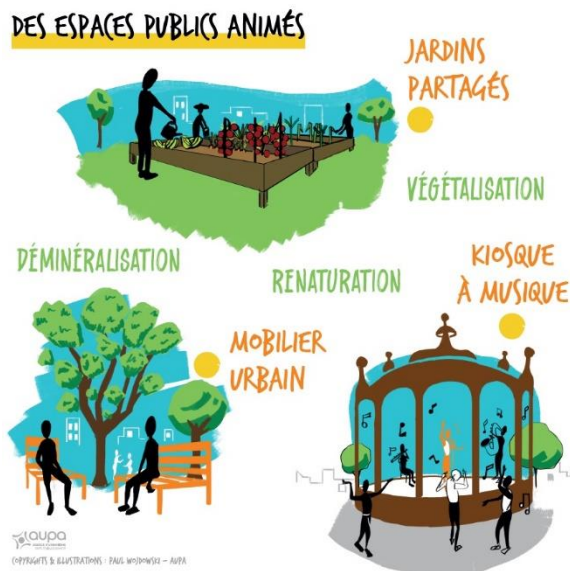
Le CODEV propose donc de :

### 1. Repenser (repenser ?) nos espaces publics

- Redonner à la nature la place qu'elle a perdue dans nos espaces publics en amorçant avec les habitants un processus neuf de re-végétalisation qui mise sur des essences d'arbres et de végétaux adaptées à notre climat méditerranéen ;
- Associer les habitants et les usagers à la co-construction d'un nouvel espace public apaisé, respirable, désirable et propre ;
- Organiser des parcours urbains adaptés aux piétons et mobilités douces, et les abriter des dérèglements climatiques (fortes pluies, ilots de chaleur, vents violents etc.).

### 2. Diversifier les usages des espaces publics

- Ne pas dédier les espaces et les équipements publics à un seul usage et en favoriser l'appropriation par tous pour satisfaire les besoins du plus grand nombre (sport, culture, études, lien social, association, santé, démocratie, évènements, convivialité ...) ;
- Intégrer des espaces d'accueil de dignité pour les personnes sans domicile fixe, handicapés, enfants en grande précarité, lutte contre la délinquance etc.



### Photo jardin de lecture (euromed) ou Parc Bel Air



### Pour aller plus loin

La loi climat et résilience a fixé des objectifs convergents de Zéro artificialisation nette et de sobriété énergétique. Elle constitue en ce sens un vrai changement de modèle dans la façon de planifier et concevoir l'urbanisme. Il s'agit maintenant d'accentuer l'inflexion prise par la Métropole, et avant elle les établissements publics qui l'ont constituée. Même s'ils l'ont fait inégalement, ils ont travaillé depuis de nombreuses années à des politiques publiques qui contribuent à économiser l'espace, protéger les terres agricoles, promouvoir des formes urbaines plus denses qui répondent en même temps aux aspirations de la population.



La Métropole à travers ses compétences et ses moyens (humain et financier), dispose d'un certain nombre de leviers qui lui permettent d'agir en faveur d'une densification urbaine efficace et acceptée :

Les documents de planification et de programmation que la Métropole a la charge d'élaborer pour sa stratégie à court, moyen et long termes (SCOT, PLU(i), PDU, PLH, Document d'Orientations Commerciales, ...) qui ont un caractère prescriptif et auxquels les

textes nationaux sur la stratégie de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) donnent un poids très fort ;

La stratégie d'action foncière métropolitaine au travers de l'Etablissement Public Foncier Régional en termes de maîtrise du sol et de transformation des espaces (action sur les friches par exemple) ;

Les opérations d'aménagement de l'article L300-1 du code de l'urbanisme concernant la programmation et l'intervention à moyen terme sur des sites particuliers, pour réaliser des aménagements importants (OA, concertation, études préalables, ...) ;

L'accompagnement des communes, à travers des dispositifs de revitalisation des centres villes et noyaux villageois (Envie de ville, Petites villes de demain, ...) pour participer à la convergence des moyens vers une transformation réussie des centres villes (par exemple combiner les enjeux de transport, et ceux de densité et de localisation d'emploi, et de services à la population) ;

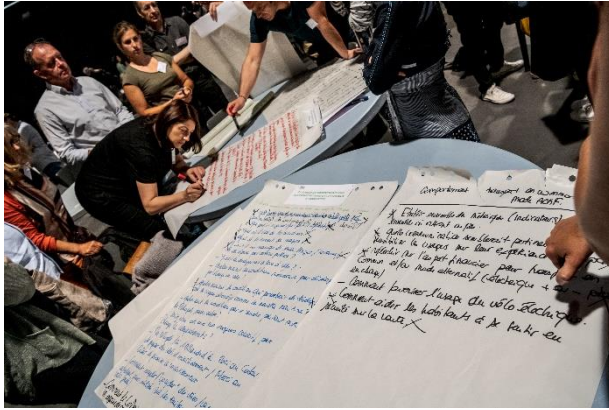
L'accélération du traitement de l'habitat indigne, de l'habitat dégradé dans son ensemble, et la remise sur le marché des logements vacants pour répondre à la demande en couplant deux stratégies celle d'un développement du logement en appui sur l'existant et la programmation de nouvelles constructions dans le cadre d'une densification raisonnée ;

L'innovation, la recherche, la prospective et la concertation pour rendre l'intensification attractive (mobilisation des jeunes, des étudiants pour trouver de nouvelles solutions...) ;

Enfin, la contractualisation avec les communes, pour faire converger les financements de la métropole AMP et des communes sur les projets conduisant à l'intensification.

## Le Service Après Avis

L'avis du CODEV n'est pas une fin en soi – il doit notamment permettre d'enclencher une véritable dynamique participative en complément des outils existants mais également une meilleure appropriation des enjeux attaché à la densification par les décideurs publics et les différentes organisations professionnelles (immobiliers, architectes...).



Le travail produit par le CODEV, sur une notion complexe mais déterminante, mérite d'être diffusé très largement et notamment en raison de sa dimension pédagogique qui mérite d'être utilement mise à profit. L'appropriation de la densification (et de ses enjeux) par le plus grand nombre, est le premier objectif que nous pouvons nous fixer.

Les débats et discussions qui ont permis l'élaboration de l'avis ont mis en lumière le besoin de participation et de concertation de la société civile, des citoyens et des habitants, aussi

bien en amont des projets de densification et d'intensification urbaine, qu'en aval, une fois les projets réalisés.

Le CODEV a une partition évidente à jouer en prenant appui sur l'avis et la dynamique collective de travail qu'il a suscité mais également en proposant la mise en place d'un dispositif participatif d'observation des politiques urbaines

## Les membres du CODEV en action

Réunis en plénière le 5 avril 2022 les membres du CoDev ont défini leur priorité de travail pour le mandat à venir. La thématique de l'aménagement du territoire est arrivée en tête des intentions/aspirations des membres conduisant ainsi le CoDev à s'auto-saisir du sujet de la densification comme moyen d'amélioration de la qualité de vie.

Le travail des membres réunis en ateliers collectifs pour répondre à cette problématique s'est organisé autour de 3 temps forts, entre juillet et novembre 2022, à savoir :

1. **Le 05 juillet 2022 :** « Faire émerger les avantages et inconvénients de la densification urbaine pour les habitants de la Métropole Aix-Marseille Provence ».



9 tables de travail en sous-groupe ont permis aux participants d'explorer respectivement les avantages et inconvénients de la densification du point de vue d'un habitant d'un petit village, d'une petite ville, d'une ville moyenne et d'une ville périurbaine. Mais également d'un élu local, d'un chef d'entreprise, d'un agriculteur et d'un néo-arrivant.

2. **Le 04 octobre 2022 :** « Définir des orientations et conditions pour créer une densité urbaine métropolitaine acceptable voire désirable ».



Les membres du CoDev répartis en sous-groupes ont formulés des propositions d'orientation pour une densification urbaine agréable. 5 thématiques prioritaires ont été dégagées des travaux, formulées dans une logique de densification par plus de bâti ou dans une logique d'intensification des usages, sans création de bâti nouveau.

3. **Le 17 novembre 2022** : « Proposer des actions concrètes que pourrait entreprendre la Métropole, en tant qu'institution, pour contribuer à rendre la densification urbaine métropolitaine acceptable / agréable ».



Les 5 thématiques retenues dans l'atelier précédent ont fait l'objet de propositions d'actions concrètes qui vont abonder la rédaction de l'avis.

### 3<sup>ème</sup> de couverture

Les rapporteurs de cet avis sont :

Laurent BENVENUTI : Vice-président déléguée à la Mobilité

Brigitte BERTONCELLO : Vice-présidente déléguée à l'Aménagement

Marc REVERCHON : 2<sup>ème</sup> Vice-président

Les membres du conseil de développement qui ont participé aux différents ateliers ayant permis la rédaction de cet avis :

AIBOUT Boubakeur, AUTRAN Jacques, BAILLEUL Magali, BENARBIA Badice, BENHELAL Amine, BENVENUTI Laurent, BERQUE Pascal, BERTONCELLO Brigitte<sup>8</sup>, BERTRAN DE BALANDA Sophie, BISTAGNE Mathieu, BOSREDON Annie, BOUAKKAZ Nadia, BOUDJEMA Rachid, BOUBILA Michel, BRESCIA CARCASSONNE Julie, BRIDJ Naima, BRUN Enzo, CALLEA Sauveur, CASTELOT Hadja, CASTOLDI Fabrice, CICCIA Kenza, CIRY-NIVET Aline, CHABANI Samia, COPPEY Stéphane, CORSET MAILLARD Hélène, CREMONA Bernard, CREPET Olga, DAUMAS Philippe, DAVIOT Aurélien, EKSZTEROWICZ Marion, ESCLATINE Clara, FERAUD-GREGORI Marie-Hélène, FETLES ROGGERI Martine, GARNIER Daniel, GASPARINI Magali, GAUVIN Jean Louis, GHELAMI Yannis, GIROMINI Denis, GUILLEMOT Tania, HEURE TRAMIER Julien, HODEBERT Laurent, HUET Nathalie, HURON Sylvie, KERVAJAN Gwenael, LAIR Julien, LALEVÉE Philippe, LAMBERT Marie-Laure, LEFORT Nicolas, LOUBARECHE Marie-Jose, MALFETTES Dominique, LOZANO Bastien, MARTIN Nathalie, MARTIN Jean - Pierre, MENNI Ouardia, MICHEL Alain, MIDOUN Fadila, MONTOYA Claudette, MOULIN Vincent, MOUROT Brigitte, NAHON Daniel, NOGUIER Alice, ONFROY Arlette, PECCHI Marc, PERRET Christopher, POIDEVIN Stéphanie, PUGENS Jean, RAMOMBORDES Corinne, RAYNAL Gabrielle, REBOULIN Jean Claude, REFFET Frédérique, REGIS Frederic, REVENKO Alexandre, REVERCHON Marc, ROCHE Alix, RODRIGUEZ Gaëtan, ROUSSEAU Valérie, RUTILI Isabelle, SERRE Paul, SIDOINE Jean-Luc, SUZANNE Laurence, TEYSSIE Clément, YOUNSI Sabrina

Le texte de cet avis a été validé en bureau du Conseil de développement le 31 01 2023 et voté en assemblée plénière le 14 03 2023.

Les réflexions ont été nourries aux interventions de Vincent Fouchier, directeur des missions Prospective et Conseil de développement au sein de la Direction Générale des Services de la Métropole, des agents de l'AGAM et l'AUPA, Nathalie Bruant et Ludovic Verre. Fabien Grosjean, directeur de l'aménagement durable au sein de la DGA Développement Urbain et Stratégie Territoriale de la Métropole, a également accompagné les membres du CoDev lors de la 1<sup>ère</sup> et de la 3<sup>ème</sup> séquence de travail en atelier.

L'organisation du processus collectif de réflexion et de la rencontre a été supervisée par l'équipe technique de la mission Conseil de développement de la Métropole, avec l'appui de l'agence Nicaya Conseils qui en a assuré l'animation.



## CONTACT :

**Mission Conseil de développement**  
conseil-developpement.ampmetropole.fr  
conseil-developpement@ampmetropole.fr  
tel : 04 91 99 79 20

