

ENTRE INJONCTION ET NÉGOCIATION, LA PLANIFICATION MÉTROPOLITAINE VECTRICE DE NOUVELLES MANIÈRES DE PROJETER LE PÉRIURBAIN

Séverine Bonnin-Oliveira

Maître de conférences en aménagement et urbanisme

AMU, IUAR, LIEU

Dialogues de l'urbain, *Les territoires périurbains en projet*

22 mai 2018

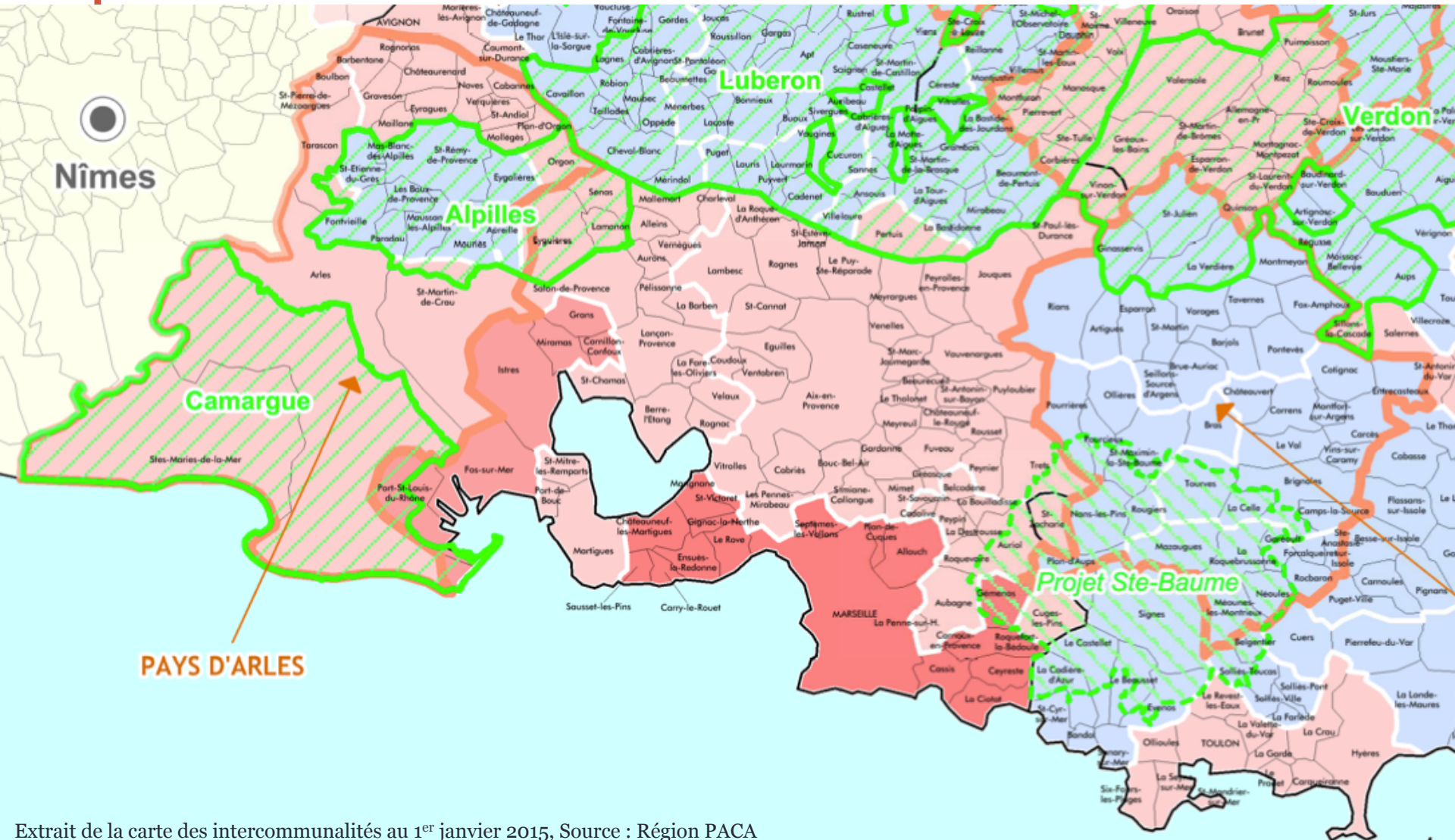
Introduction

- Un changement d'échelle et de focale
 - Une entrée par les documents de planification
 - Construits entre injonctions nationales et volontés locales
- Quelles nouvelles manières de projeter le périurbain?

4 EPCI marqués par la poursuite de la périurbanisation

- Deux binômes de part et d'autre de la frontière métropolitaine
 - La CA d'Arles-Crau-Camargue / la CA Agglopoie Provence
 - La CC Sainte-Baume Mont Aurélien / la CA du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

4 EPCI marqués par la poursuite de la périurbanisation

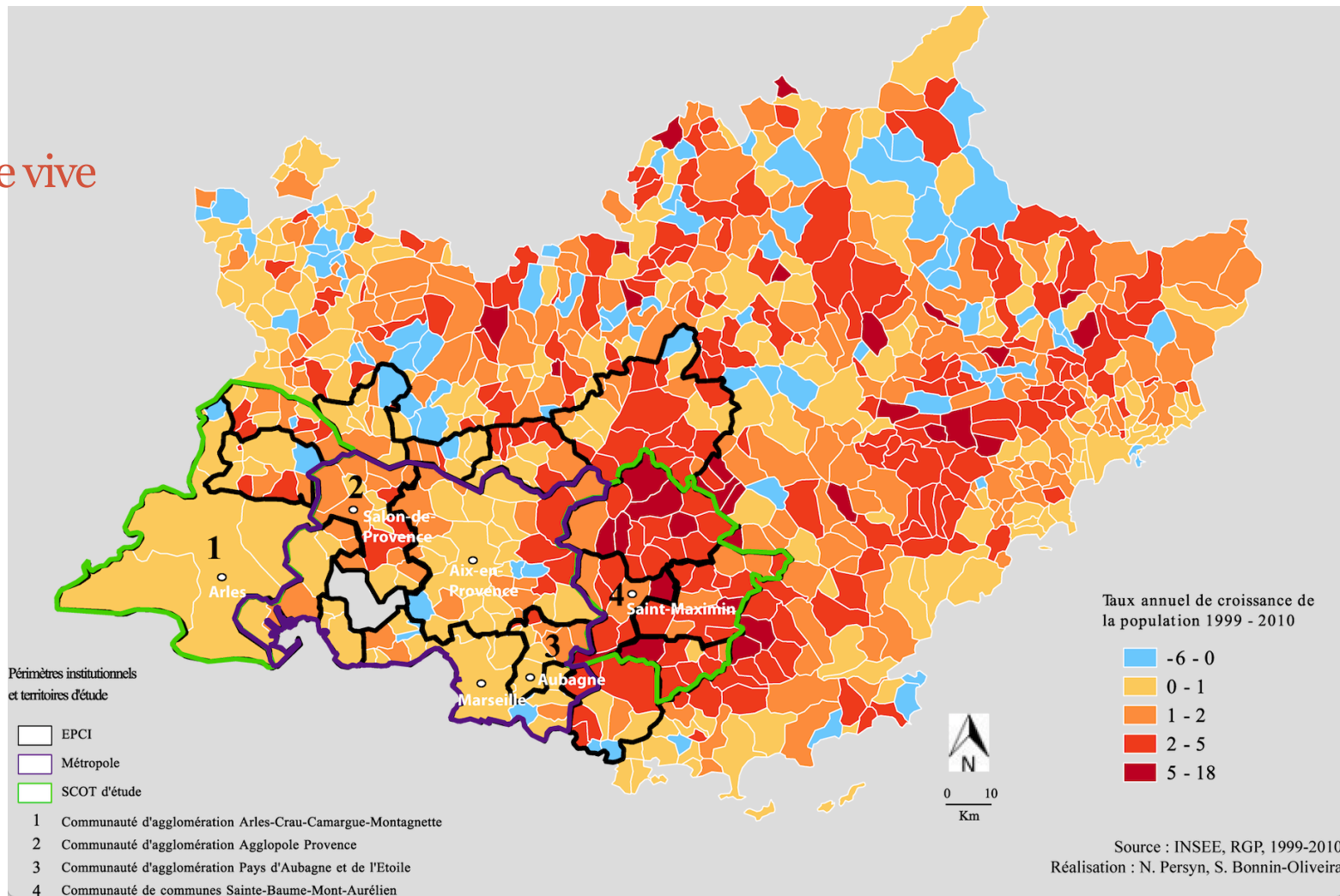


4 EPCI marqués par la poursuite de la périurbanisation

- Deux binômes de part et d'autre de la frontière métropolitaine
- Une dynamique démographique et résidentielle soutenue

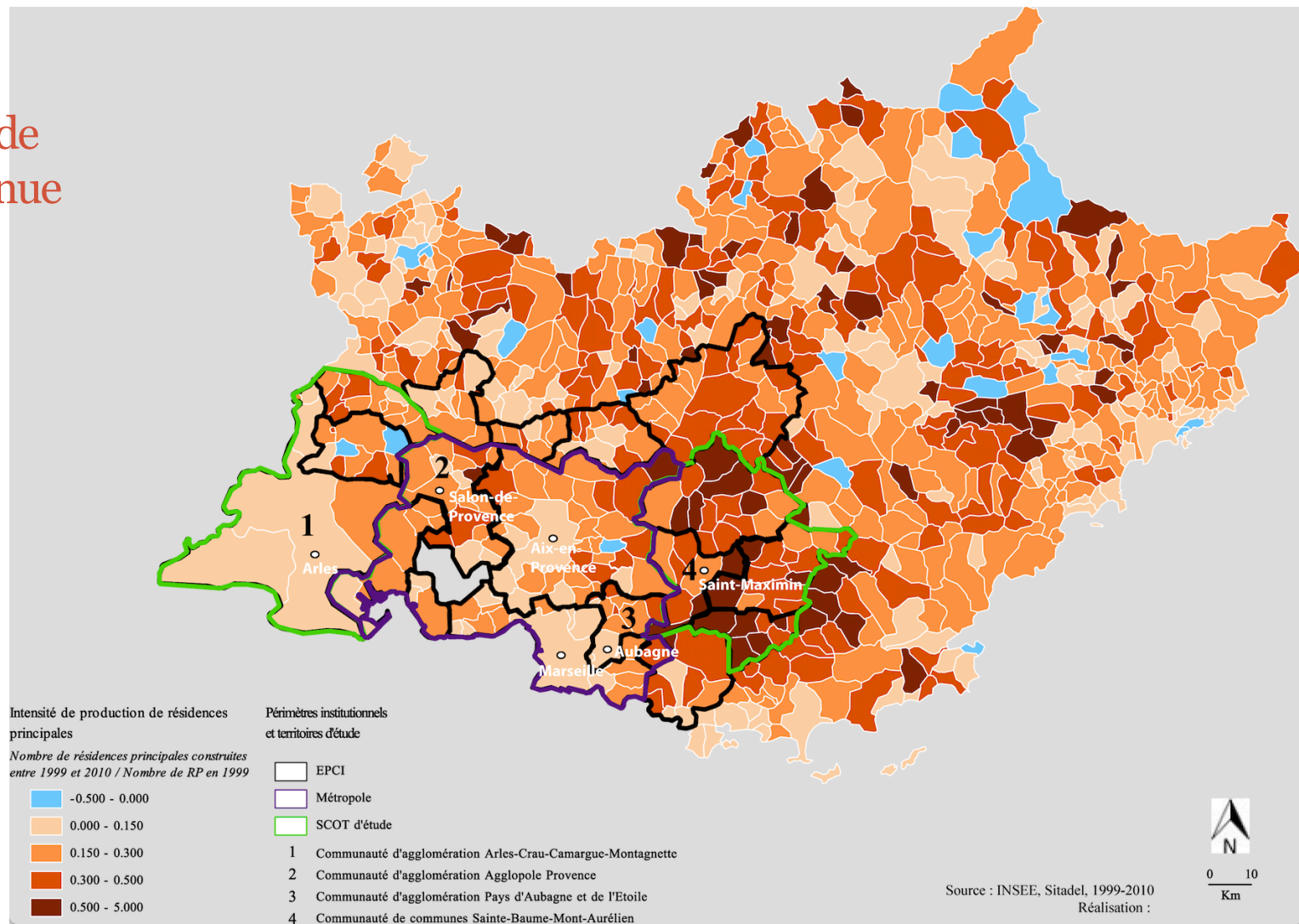
4 EPCI marqués par la poursuite de la périurbanisation

Une croissance démographique vive



4 EPCI marqués par la poursuite de la périurbanisation

Une production de logements soutenue



Centralité et armature urbaine : vers un périurbain structuré

- La définition d'une armature urbaine plus équilibrée que centralisée

« Le SCoT souhaite répartir l'accueil de la population nouvelle dans le but de **renforcer les villes-centre et les communes-relais** dans leurs rôles de centralités vis-à-vis des communes de leurs bassins de vie.

Le SCoT entend **rééquilibrer la répartition spatiale de l'offre de logements**, dont les logements sociaux, **sur les villes-centre et communes-relais** au plus proche des zones d'emplois, des commerces, des équipements et services et des axes de communication qui ont les meilleures caractéristiques pour développer une politique de transport en commun. »

PADD SCOT Provence Verte

Un modèle polycentrique et hiérarchisé de structuration des espaces périurbains dans le SCOT du Pays Salonais, 2014-2019

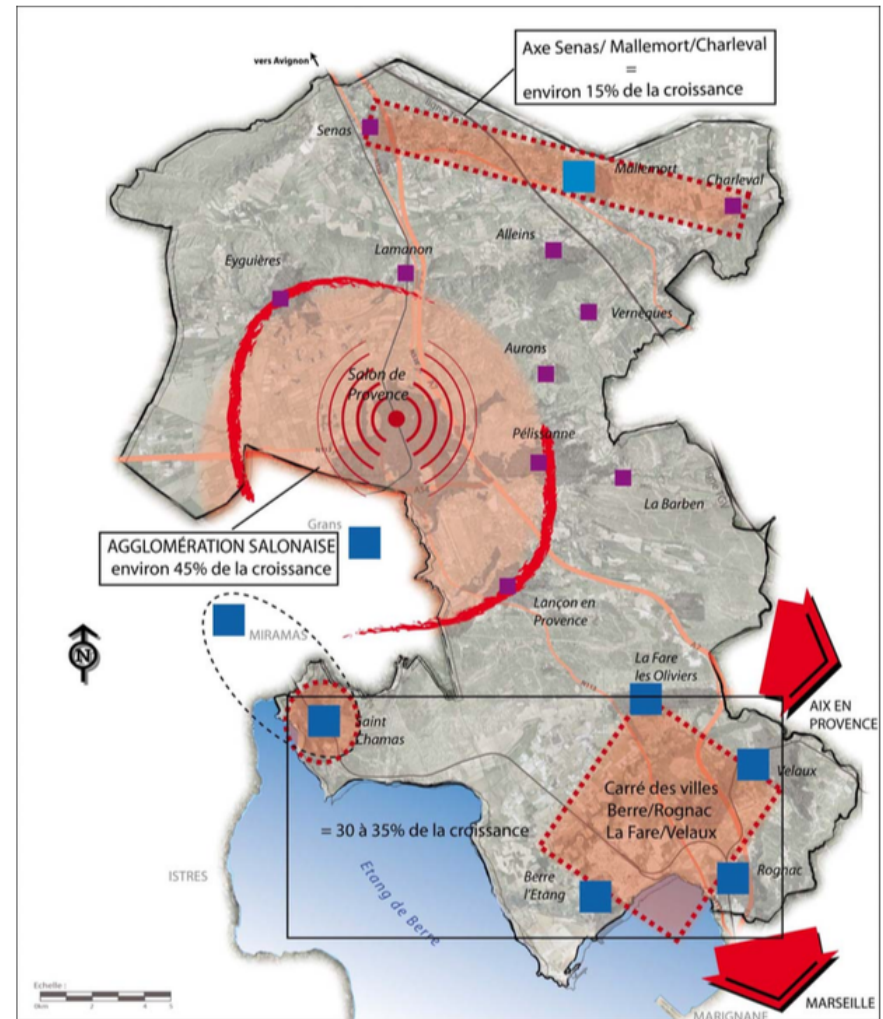







Illustration Citadua Conseil
Source : IGN, BD ortho ©

-  Renforcer les équipements de type supérieurs (équipements de type : Hôpital, Théâtre, Lycée, Cinéma, Hypermarché...)
-  Développer une offre de services intermédiaires (il s'agit des services de type Supermarché, Collège, Clinique, Maison de retraite, Piscine...)
-  Développer les services de proximité (il s'agit des services et équipements de type Ecole maternelle et primaire, Poste, Stade, Boulangerie...)
-  Principales centralités "urbaines" sur lesquelles s'appuie la croissance à l'horizon 2020
-  Attractivité forte des pôles régionaux

Centralité et armature urbaine : vers un périurbain plus structuré

- La définition d'une armature urbaine plus équilibrée que centralisée
- Qui veut / peut accueillir la centralité ?

*« La stratégie de Scot c'était, enfin c'est mais après comment on va le faire, ça va supposer de vraiment travailler sur le renouvellement urbain, c'est de repolariser l'accueil de population dans les villes. Sauf que **c'est pas forcément les villes qui ont le plus de potentiel foncier** ». (entretien, SCOT Pays d'Arles, 2015)*

- Des thèmes approfondis au fil du temps

Densité et consommation foncière : vers un périurbain plus sobre

- Un regard inversé

II.1.2. Préserver et valoriser l'enveloppe foncière agricole

*Affirmer une lisibilité à long terme pour les terres agricoles en se fixant comme objectif de **maintenir une enveloppe foncière agricole au moins équivalente** à l'actuelle (sur la base des zonages agricoles des PLU)*

Cet objectif sera atteint :

- *par la **définition stricte et contingentée de sites de développement urbain** par les communes dans l'enveloppe foncière maximale définie à l'échelle intercommunale ;*
- *par la mise en œuvre, à titre dérogatoire, dans les cas exceptionnels et dûment justifiés où une zone agricole serait déclassée, d'une **compensation préalable à la perte de surface agricole***

PADD SCOT Provence Verte

De la
protection
des espaces

A la
densification

*« Le SCOT part du postulat de la protection des espaces agricoles et des espaces naturels, et voit ce qu'il reste. **Ca ouvre la question de la densification** » (entretien, CA Pays d'Aubagne et de l'Etoile, 2015)*

Densité et consommation foncière : vers un périurbain plus sobre

- Des traductions multiples

Densité et consommation foncière : vers un périurbain plus sobre

- Des traductions multiples

PROMOUVOIR DES FORMES D'HABITAT DENSES ET DIVERSIFIEES			
	HABITAT COLLECTIF (environ 50 logements/hectare)	HABITAT INTERMEDIAIRE (environ 25 logements/hectare)	HABITAT INDIVIDUEL (environ 15 logements/hectare)
Densité minimum			
Villes	50% minimum	15%	35% maximum
Bourgs	30% minimum	20%	50% maximum
Villages	15% minimum	50%	35% maximum

Source : DOG du SCOT de la CA, Agglopoie Provence, 2013

« Prescription : Les opérations d'aménagement de 20 logements ou plus, ou d'une surface de plancher à vocation d'habitat supérieure à 1 500 mètres carrés, intègrent **une part de logements alternatifs à la maison individuelle** isolée sur sa parcelle au moins égale à :

Typologie logements

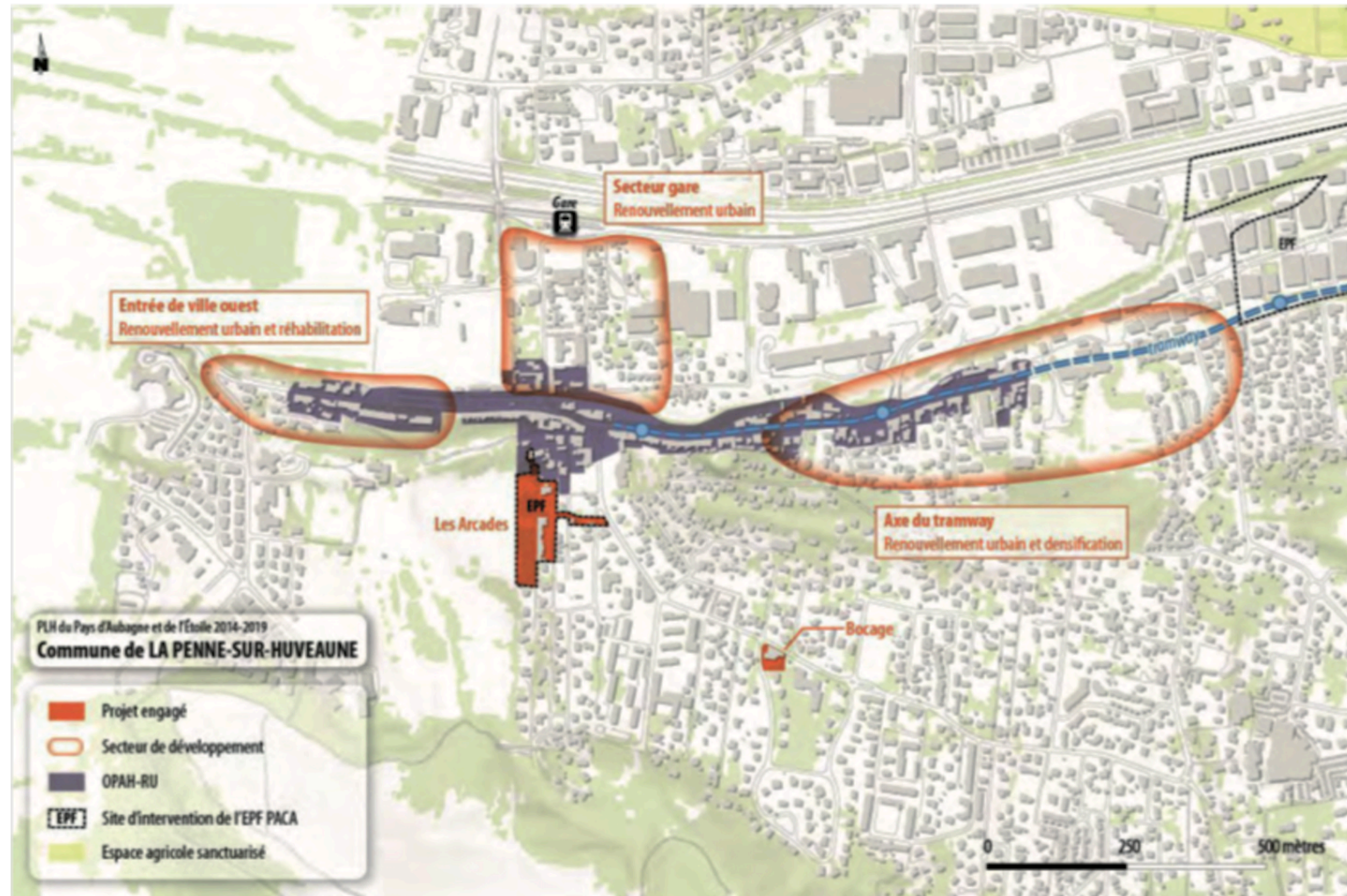
- 85 % dans le pôle urbain du territoire (Aubagne et La Penne-sur-Huveaune) ;
- 75 % dans l'ensemble des 11 autres communes du territoire.

Recommandations : Les opérations d'aménagement de 5 à 19 logements, ou d'une surface de plancher à vocation d'habitat supérieure à 375 mètres carrés, intègrent une part de logements alternatifs à la maison individuelle isolée sur sa parcelle au moins égale à 50 %. »

Source : DOO du SCOT Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Densité et consommation foncière : vers un périurbain plus sobre

- Une approche renouvelée du foncier



Densité et consommation foncière : vers un périurbain plus sobre

- Mais des sujets encore tabous

« **On ne leur a pas vraiment parlé de densité mais de formes urbaines**, on a fait un petit catalogue des formes urbaines existantes sur le territoire, à proximité ou ailleurs. On n'a pas été sur de la proposition en disant il faut tant. On a commencé à faire de la pédagogie, et ça a bien marché sur ce sujet. **Quand on a commencé à la traduire en chiffres, ça a été moins évident** ». (entretien, SCOT Pays d'Arles, 2015)

- Et des objectifs critiqués

« **Les communes n'arrivent pas à suivre les densités imposées** par le SCOT, que ce soit Bras ou Rougiers chez nous. Ça bloque les PLU. Les maires sont très embêtés pour être conformes au SCOT. **Saint Maximin c'est plus facile de tenir les densités donc ils y arrivent mais la commune de Bras n'y arrive pas**, ne sait pas comment faire, la commune d'Ollières va avoir du mal. On commence à avoir les difficultés dans la mise en œuvre » (entretien, CC Sainte-Baume Mont Aurélien, 2015)

Production de logements et mixité sociale : vers une offre diversifiée

- Des objectifs de production de logement social intégrés

« *Sur les 30% de logements sociaux, on parle bien à l'échelle intercommunale, mais **chaque commune fait des efforts. [...] On n'est pas soumis à SRU. C'est une démarche très volontariste*** ». (entretien, CC Sainte-Baume Mont-Aurélien, 2015)

Prescriptions

- *Le PLH fixe des objectifs de **production de logements locatifs sociaux d'au moins 30 %** de la réalisation totale de logements.*
- *Les PLU délimitent des secteurs au sein des zones urbaines et à urbaniser dans lesquels ils imposent **qu'au moins 30 %** de tous les programmes de 20 logements ou plus, ou créant une surface de plancher à vocation d'habitat supérieure à 1 500 mètres carrés, soient affectés à des logements locatifs sociaux. Ces secteurs doivent être :*
 - *bien pourvus en équipements collectifs, en commerces de proximité et en services publics ;*
 - *et situés à proximité des points d'accès aux transports collectifs (hors TAD) existants ou programmés.*
- *Les constructions portant sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés ainsi que les opérations d'aménagement intègrent **un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.***

Source : DOO du SCOT Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Production de logements et mixité sociale : vers une offre diversifiée

- Des objectifs de production de logement social intégrés
- Mais pour des populations ciblées

« *Le besoin en logement social était tellement fort que le PLH a été facile à élaborer avec le consensus des maires puisque **le parc de logements excluait deux catégories de ménages : les jeunes décohabitants et les anciens voulant rester*** » (entretien, CA Agglopoie Provence, 2015)

- Avec des interrogations quant à la mise en œuvre

« Donner des objectifs, pondre des lois c'est pas difficile, **le plus difficile c'est la mise en pratique**. Un bailleur social comme Var habitat qui travaille beaucoup chez nous, il doit sortir 500 logements pas an, sur tout le Var et là il faudrait qu'en 6 ans j'en fasse autant ? **Ses priorités elles ne sont pas chez moi, mais chez les communes carencées** » (entretien, CC Sainte-Baume Mont Aurélien, 2015)

Conclusion

- La planification stratégique support de renouvellement du projet de territoire périurbain
- Des réflexions à prolonger
 - Quid du rapport à l'échelle locale ?
 - Quid de l'impact des recompositions territoriales ?