



Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?





Comprendre

Enjeux des territoires
ruraux et périurbains

Présentation par

➤ *l'Agence d'Urbanisme
du Pays d'Aix - Durance*

Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Comprendre - Enjeux des territoires ruraux et périurbains

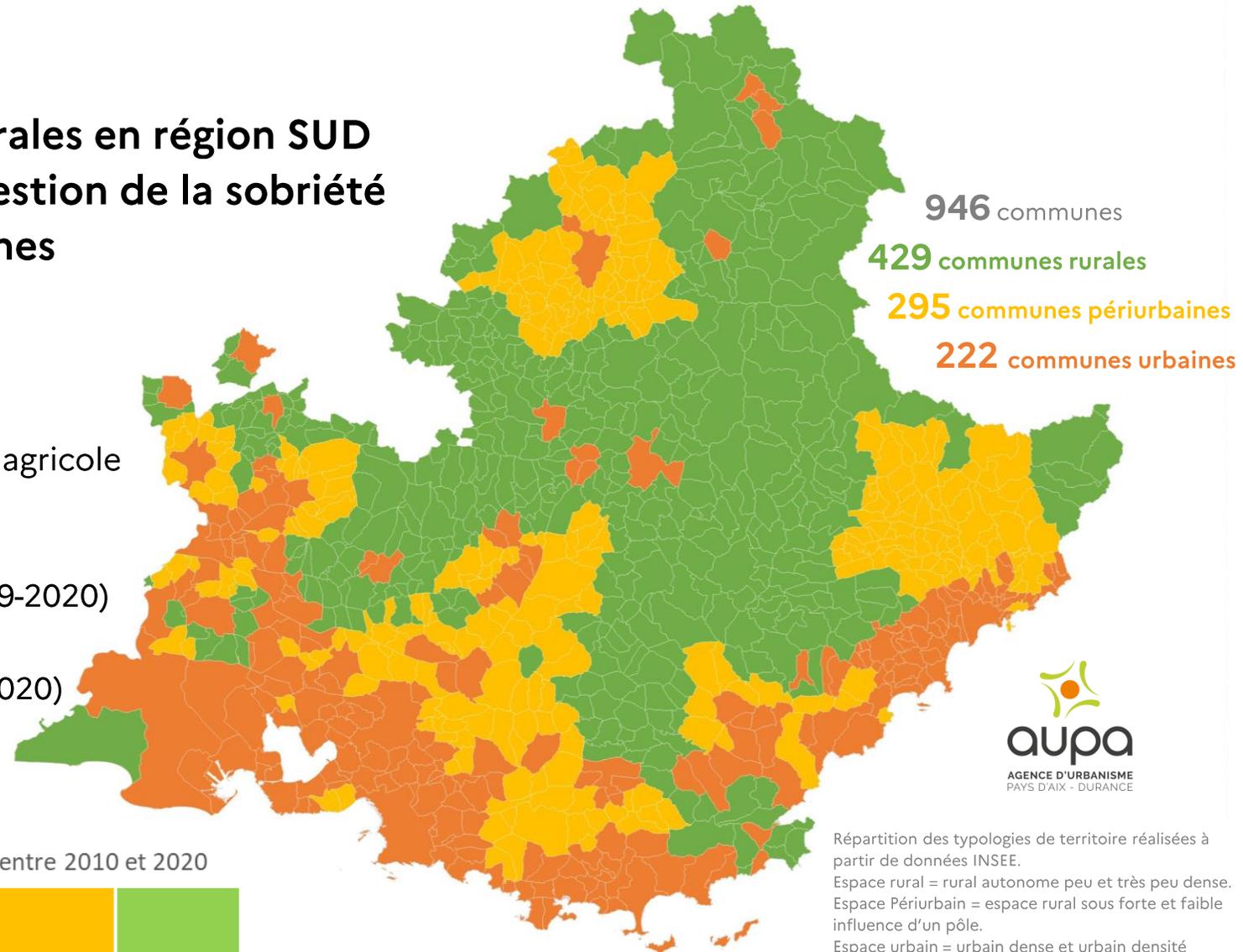
Les communes périurbaines et rurales en région SUD sont autant concernées par la question de la sobriété foncière que les communes urbaines

76% des communes

1/3 de la consommation d'espace naturel et agricole (2010-2020)

25% de la croissance démographique (2009-2020)

13% de la croissance économique (2009-2020)



Répartition de la consommation d'espaces en ha entre 2010 et 2020



Répartition des typologies de territoire réalisées à partir de données INSEE.
Espace rural = rural autonome peu et très peu dense.
Espace Périurbain = espace rural sous forte et faible influence d'un pôle.
Espace urbain = urbain dense et urbain densité intermédiaire

Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Comprendre - Enjeux des territoires ruraux et périurbains

Consommation d'espace et croissance démographique : deux notions qui ne sont pas liées

- Analyse présentée dans le cadre des ITD pour la modification du SRADDET

PROFIL TERRITORIAL 1

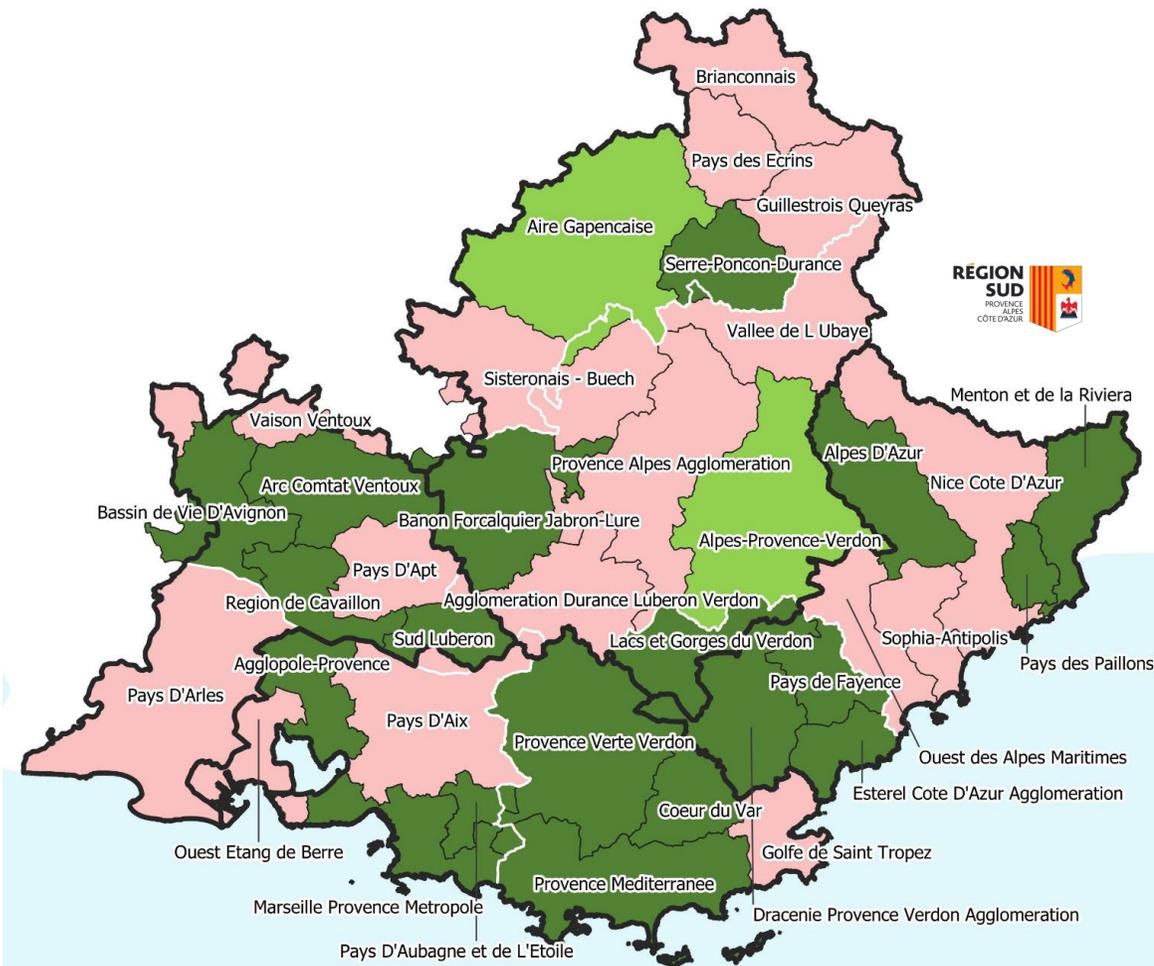
Taux de croissance annuel "moyen" de la population inférieur au taux de croissance annuel "moyen" des espaces artificialisés.

PROFIL TERRITORIAL 2

Taux de croissance annuel "moyen" équilibré avec le taux de croissance annuel "moyen" des espaces artificialisés.

PROFIL TERRITORIAL 3

Taux de croissance annuel "moyen" de la population supérieur au taux de croissance annuel "moyen" des espaces artificialisés.



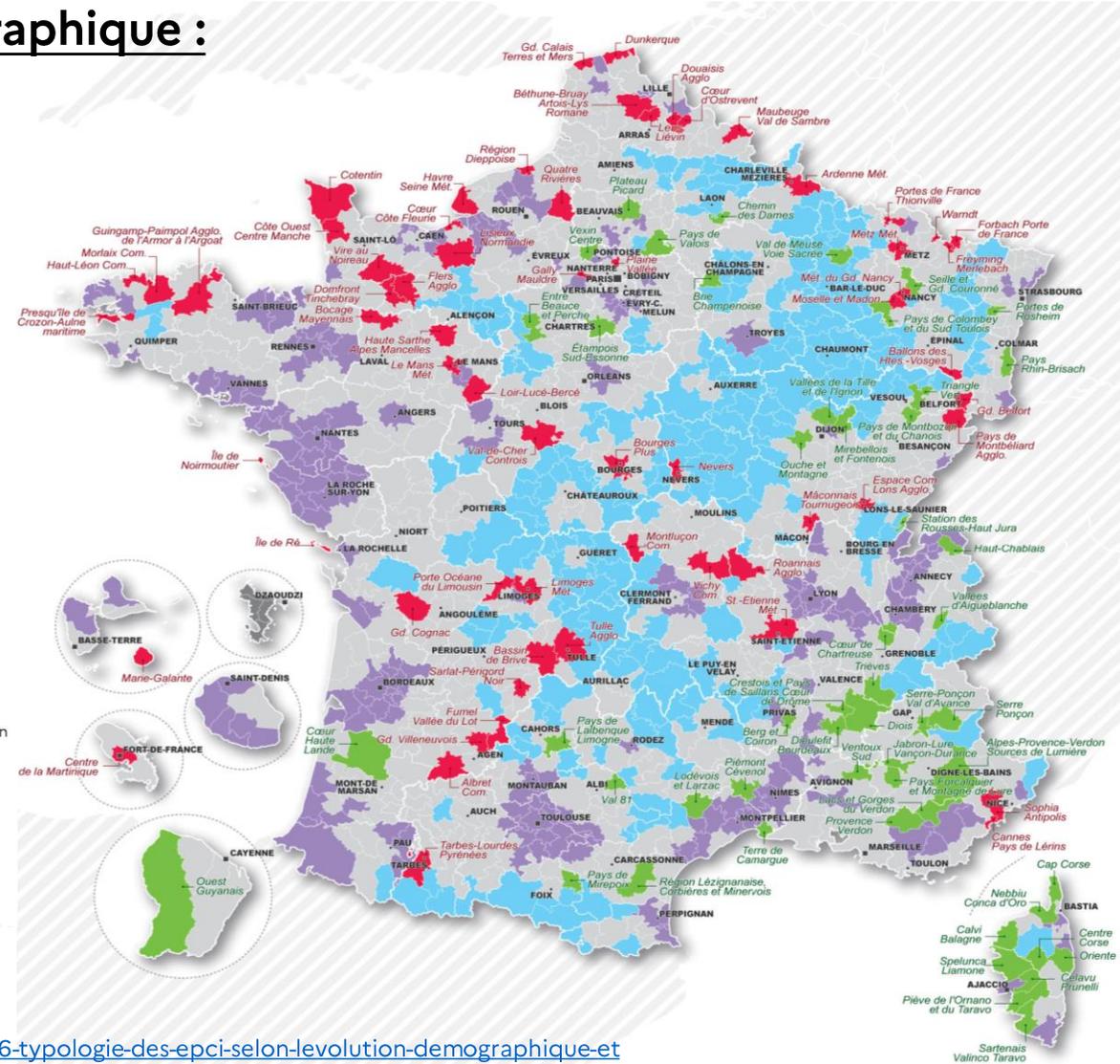
Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Comprendre - Enjeux des territoires ruraux et périurbains

Consommation d'espace et croissance démographique : deux notions qui ne sont pas liées

➤ Une réalité nationale et pas que régionale

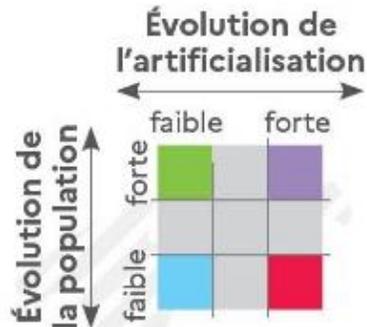


Artificialisation et population Évolution comparée

Typologie des EPCI

en fonction de l'évolution du nombre de ménages et de l'artificialisation liée à l'habitat entre 2009 et 2017

- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Faible augmentation ou déclin de la population et faible évolution de l'artificialisation ■ Forte augmentation de la population et forte évolution de l'artificialisation | <ul style="list-style-type: none"> ■ Forte augmentation de population et forte évolution de l'artificialisation ■ Forte augmentation de population et faible évolution de l'artificialisation | <ul style="list-style-type: none"> ■ Évolution moyenne de population ou d'artificialisation ■ Donnée indisponible (Mayotte) |
|---|--|--|



Sources : Observatoire de l'artificialisation des sols - Plan Biodiversité 2019, Insee : RP 2009, 2017 ; études Cerema EPCI au 1^{er} janvier 2020 • Réalisation : ANCT pôle ADT Observatoire des territoires **Cartographie** • février 2021

Source : Observatoire des territoires

<https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/visiotheque/2019-2020-rapport-planche-6-typologie-des-epci-selon-evolution-demographique-et>

Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Comprendre - Enjeux des territoires ruraux et périurbains

Un constat

Des pratiques d'aménagement du territoire qui sont à reconsidérer, du fait de la sobriété foncière, mais aussi des changements climatiques, sociétaux, de consommation...

Un défi

Quels (nouveaux) modèles de développement pour nos territoires ruraux et périurbains ?

Les défis sous-jacents

- Quel « idéal » pour les espaces ruraux et périurbains du futur ? Quel imaginaire futur (re)construire ?
- Quel équilibre entre consommation d'espace pour l'habitat et l'activité économique ?
- Quelles conditions humaines, techniques et financières pour réussir ?
- Comment ne pas se focaliser sur les espaces que l'on abandonne, mais sur les espaces qui existent déjà ?
- Comment travailler ensemble afin de ne pas créer de « concurrence » inutile entre les communes ? Comment équilibrer les efforts ? Comment traiter la garantie communale ?
- Comment concilier les aspirations des habitants (existants et futurs) et qualité de vie ?



Agir

Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

➤ la SAFER



➤ L'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var



➤ L'Agence Régionale Biodiversité Environnement



Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines



La consommation masquée



En réduisant les surfaces d'urbanisation, l'objectif ZAN exacerbe les tensions entre des intérêts concurrents et les conflits d'usages



L'acquisition / l'occupation de foncier agricole productif pour des usages de loisir ou pour changement d'usage a également un fort impact sur la diminution des surfaces disponibles pour les activités agricoles



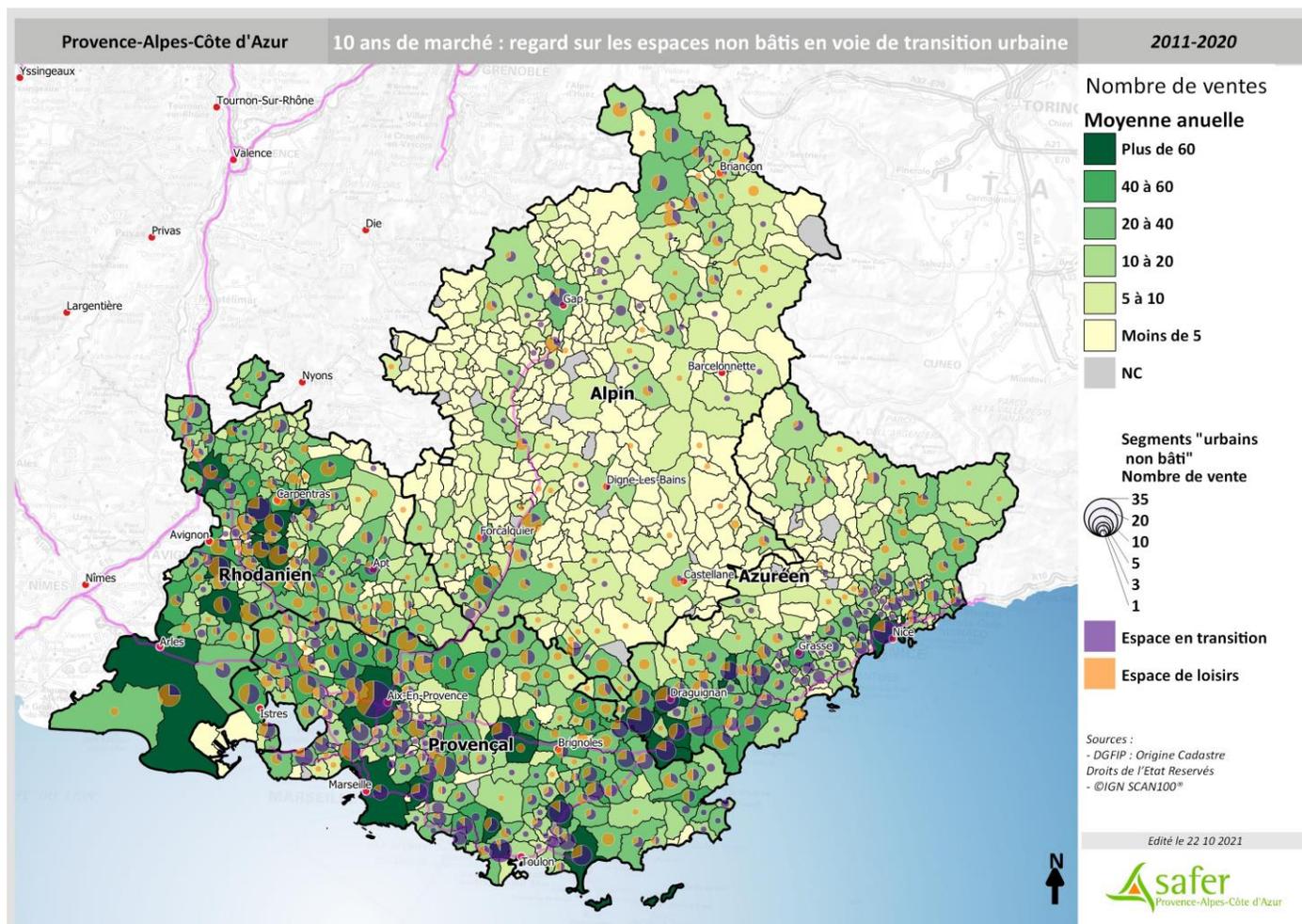
La consommation foncière masquée correspond aux surfaces agricoles et naturelles acquises par des non-agriculteurs dans un objectif de les affecter à un usage de loisir, un usage professionnel non agricole ou de transition vers l'urbain

Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

La consommation masquée - comment mesurer le phénomène ?



➤ Avec les DIA transmises à la SAFER et l'analyse structurale des marchés fonciers ruraux



1

2 000 ventes catégorisées en
Ventes de terrains de loisirs
Ventes d'espaces en transition

2

1000 à 1500 hectares vendus
en moyenne chaque année
depuis 10 ans

Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?

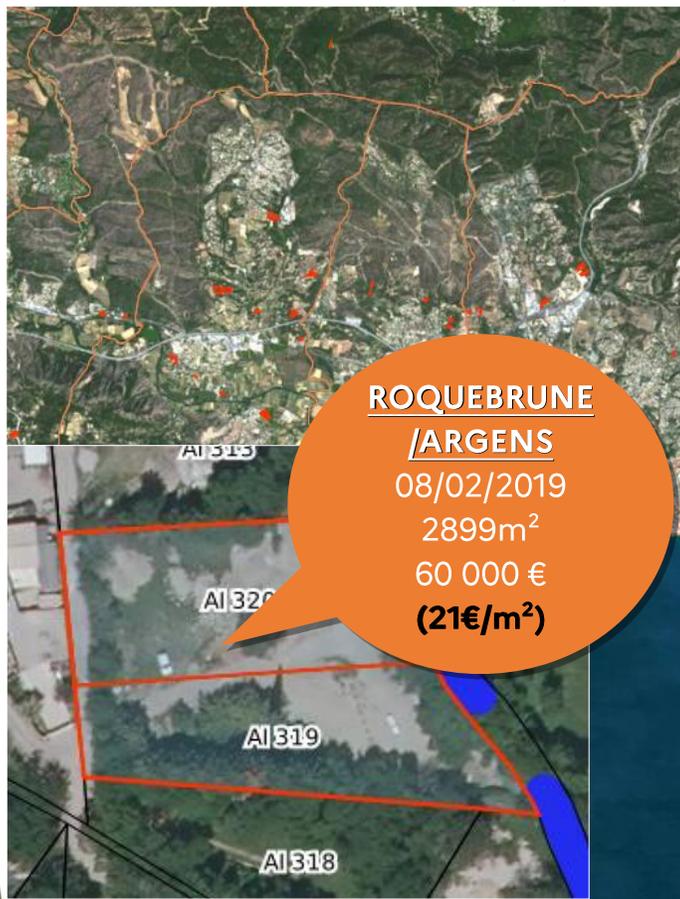


Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

La consommation masquée - comment mesurer le phénomène ?

Prix du GéoMarché

COSTIERE DE FREJUS (83)

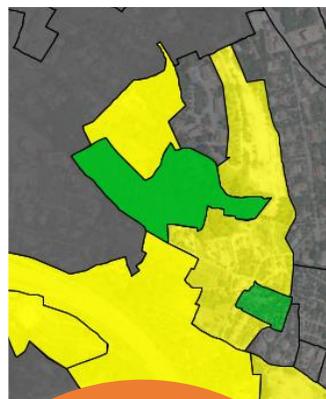


ROQUEBRUNE
/ARGENS
 08/02/2019
 2899m²
 60 000 €
(21€/m²)

COTEAUX DU MOYEN PAYS (06)

Prix au m² par culture

Nature	Minimum	Dominante	Maximum
Bois	0,3€	1€	5€
Oliviers	5€	10€	20€
Terres	5€	15€	22€



GRASSE
 14/02/2019
 4,2 ha
 1 570 000 €
(37,3€/m²)

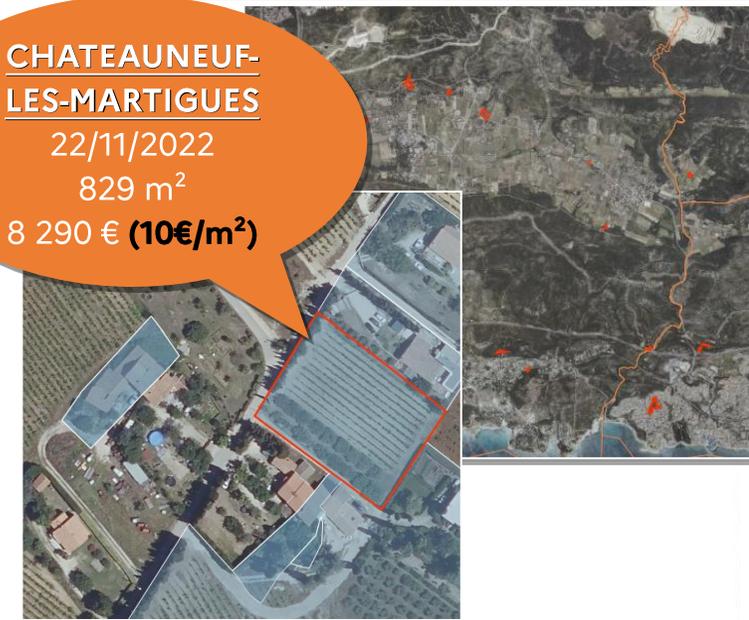


PLAINE DE St PIERRE et St JULIEN (13)

Prix au m² par culture

Nature	Minimum	Dominante	Maximum
Bois	0,2€	0,3€	1€
Oliviers	3€	4€	5€
Terres	2€	2,5€	2,8€
Terres AOP	2,5€	3€	3€
Terres irriguées	2€	2,5€	3€
Vignes AOP Coteaux d'Aix	2,5€	3,5€	3,8€
Vignes IGP	2€	2,5€	3€

**CHATEAUNEUF-
 LES-MARTIGUES**
 22/11/2022
 829 m²
 8 290 € **(10€/m²)**



Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

La consommation masquée - les conséquences

On retrouve, avec ce phénomène les conséquences de l'artificialisation des sols...

Mais n'étant pour l'essentiel pas planifiée ni anticipée, ses conséquences ne sont pas atténuées par des dispositifs et mesures d'accompagnement (compensations agricoles collectives, séquence ERC, aménagements fonciers...).

- **Sans pouvoir anticiper ce phénomène et mettre en place des mesures d'accompagnement** (compensations agricoles collectives, séquence ERC, aménagements fonciers...).
- **Avec des conséquences sur l'agriculture de** réduction des surfaces productives, de mitage des espaces et de multiplication des risques de conflit d'usage.
- Avec un risque de **dégradation des milieux naturels et des ressources**, notamment sur les secteurs les plus sensibles.

Cette consommation masquée pose également des difficultés aux collectivités en charge de la planification et du droit des sols : détournement d'usage, cabanisation, gestion des risques

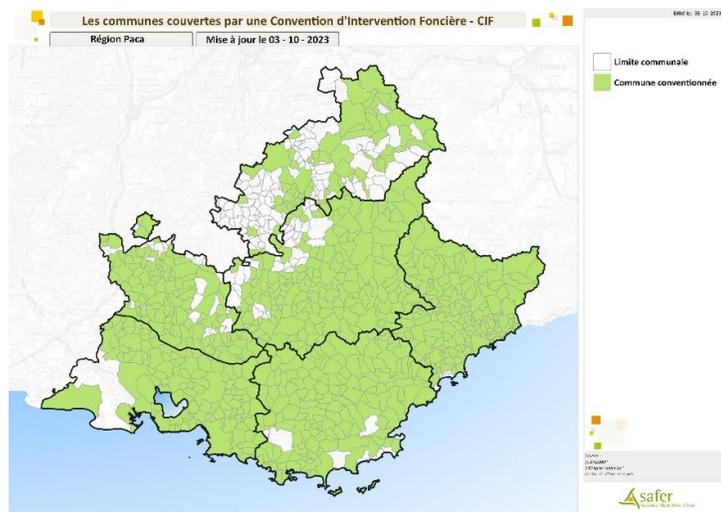
Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

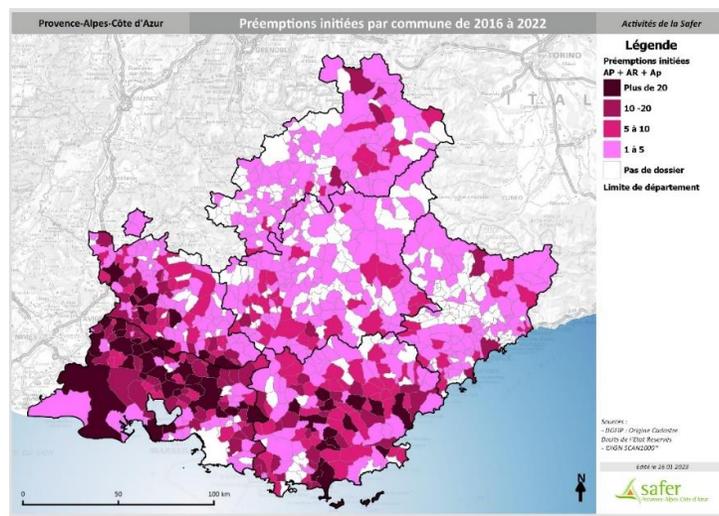
La consommation masquée - les leviers

Les conventions de veille foncière – partenariat avec les collectivités locales



790 communes couvertes
82 % du territoire régional

Les interventions par préemption simple / partielle / révision de prix



1 077 préemptions initiées en 2022,
dont 641 préemptions en révision de
prix

La lutte contre les détournements d'usage

Un mouvement coordonné par les
Chambres d'agriculture sous l'impulsion
de la Région



Création d'un guide
méthodologique



Volonté de continuer la
démarche en créant
une CHARTE

Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines



Co-construire une stratégie territoriale de sobriété foncière dans les communes rurales & périurbaines

LA DÉMARCHE

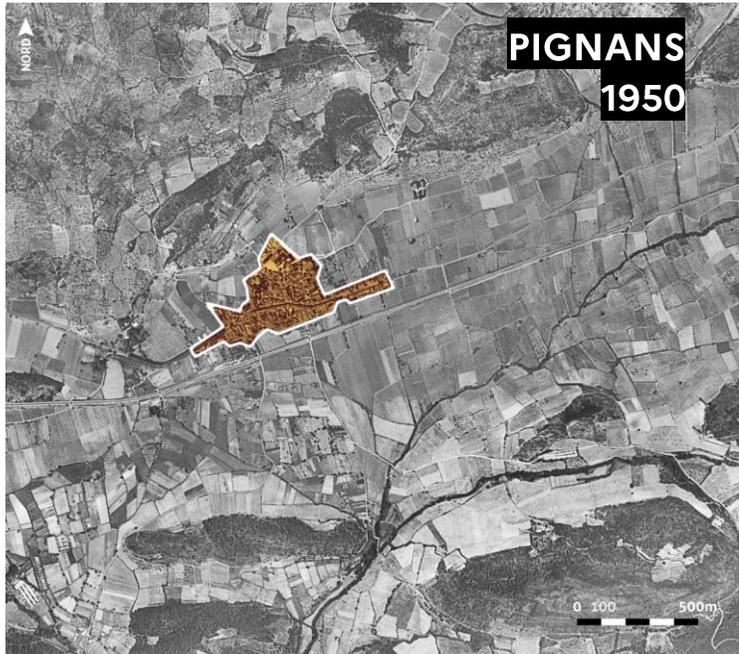


Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?

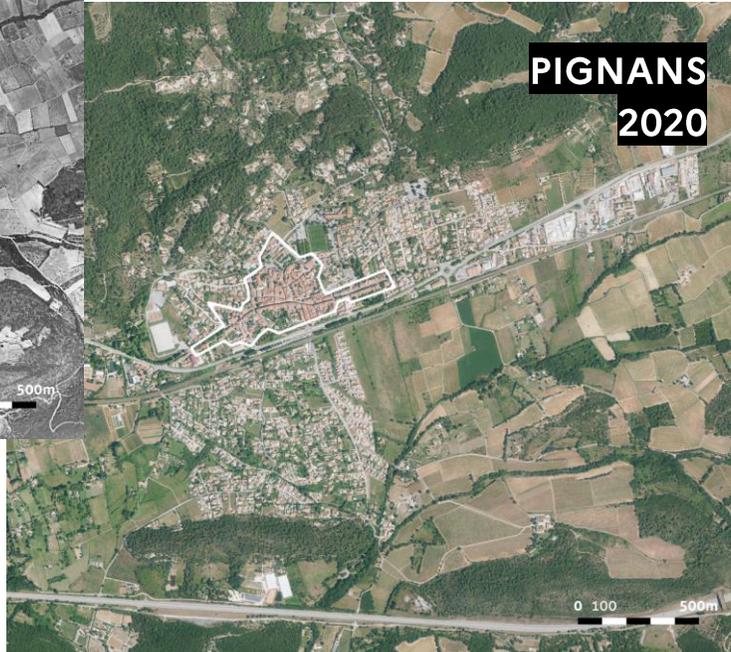


Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

LA CIBLE



**PIGNANS
1950**



**PIGNANS
2020**

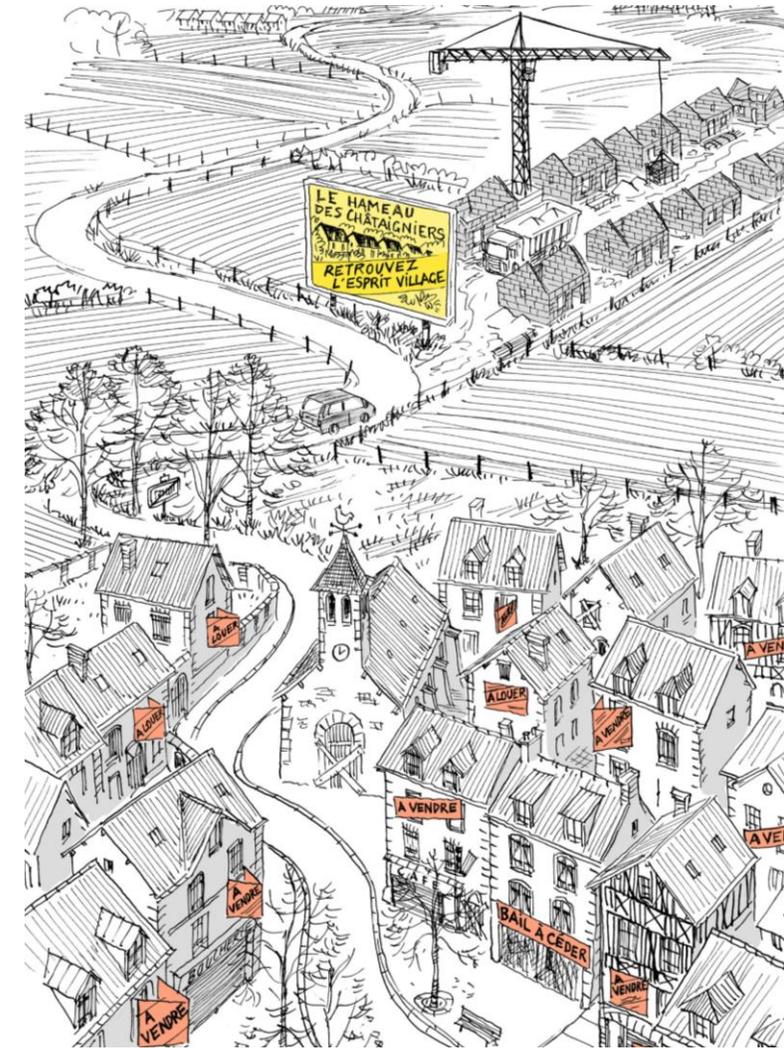


Illustration Martin Etienne

Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?

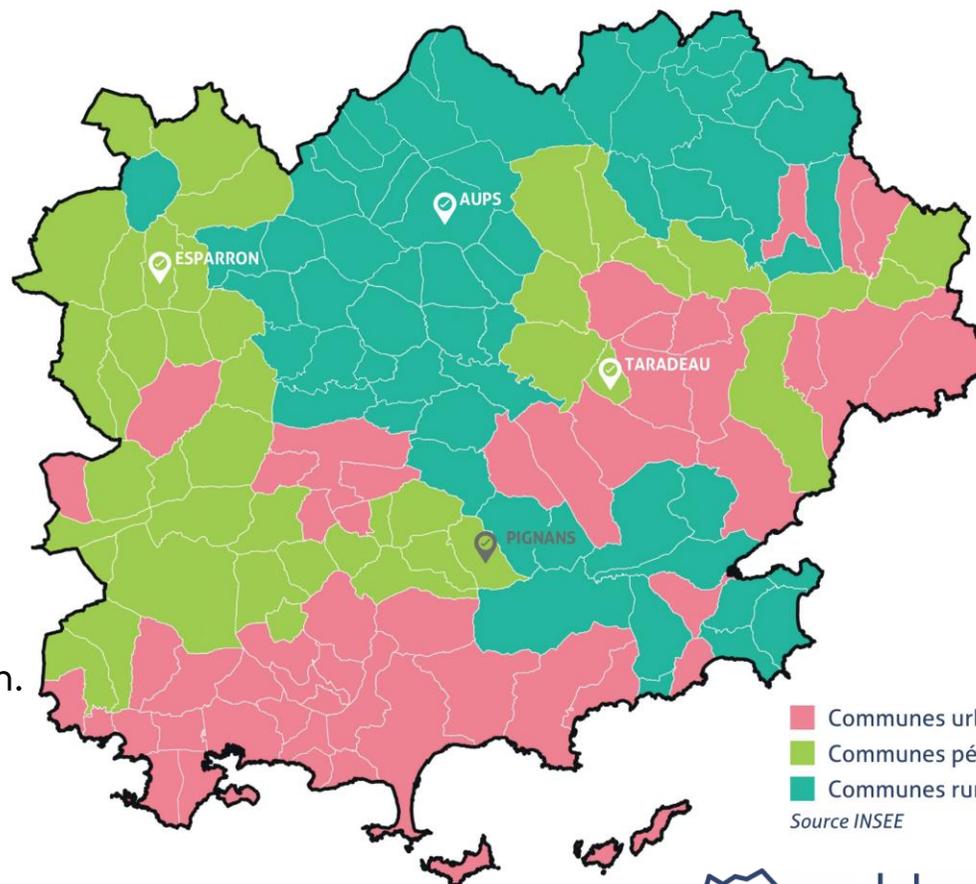


Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

LA CIBLE

Des villages devenus des petites villes en quelques décennies.

- Un déficit de maîtrise de la croissance et de l'urbanisation.
- Un manque de moyens financiers et d'ingénierie.



■ Communes urbaines
■ Communes périurbaines
■ Communes rurales

Source INSEE

Répartition de la **croissance démographique** 2009-2019 (habitants)*



Répartition de la **consommation d'espaces** 2009-2019 (hectares)**



Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

LES OBJECTIFS

SENSIBILISER

Conséquences de
l'artificialisation

Risques en l'absence de
stratégie

FACILITER

Décryptage des textes de
loi

Animation & valorisation
de la démarche

INSPIRER

Apporter la preuve par
l'exemple

Réinventer nos pratiques

Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

LES RESULTATS

La sobriété foncière appelle des **réponses multiples** qui doivent être appréhendées sous l'angle d'une **stratégie globale**.

1 INTENSIFIER & MOBILISER L'EXISTANT

2 TRANSFORMER L'EXISTANT

3 FAIRE LA VILLE SUR LA VILLE

4 ARRETER L'ETALEMENT URBAIN



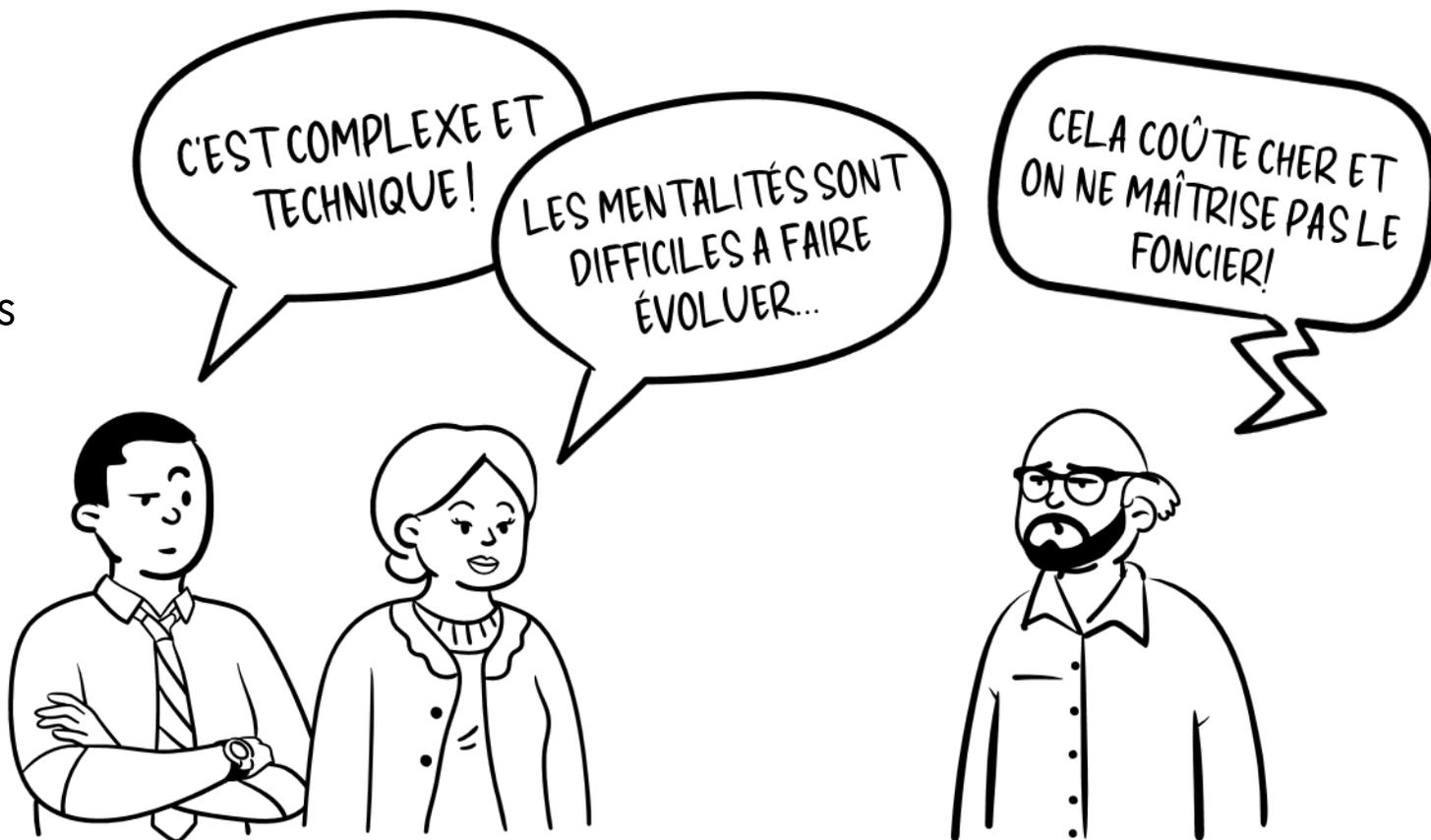
Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

LES RESULTATS

Les bonnes volontés des communes rurales et périurbaines se heurtent à des **obstacles** de taille.



Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

LES RESULTATS

Pour aller plus loin, nous avons identifié 4 familles d'outils

A retrouver dans notre **publication** !



Lien vers la publication [La sobriété foncière dans les communes rurales et périurbaines](#)



Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines



Une banque régionale de projets vertueux en sobriété foncière

... Origine du projet

« La preuve par l'exemple » !

. Besoin de **retours d'expériences inspirants** qui concilient :

- développement local (création de logements, de surfaces éco, d'équipements...)
- enjeux de sobriété foncière.

Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines



Une banque régionale de projets vertueux en sobriété foncière

... Objet de la démarche

. **Repérer des opérations d'aménagement réalisées** qui mettent en œuvre la sobriété foncière sous toute sa diversité :

- des approches contextualisées,
- un résultat qualitatif,
- des modes de faire variés (sur élévation, densification, extension optimisée, ...)

. **Valoriser ces opérations**, les mettre à disposition de tous, et **enrichir cette banque de projets** au fil de l'eau.

Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

Une banque régionale de projets vertueux en sobriété foncière

Exemples de projets dans de petites communes...

« **Les Colibres** » à **FORCALQUIER (04)**

(5000 hab)

... ou comment penser les nouvelles extensions sous forme d'habitat dense individualisé

Les + du projet :

- Habitat participatif et écologique
- Label Bâtiment Durable Méditerranée
- Consommation d'environ 100€/an par ménage pour le chauffage et très faible en eau
- Des espaces partagés



Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

Exemples de projets dans de petites communes...

« **Maison de santé pluridisciplinaire** » à **AUPS (83)** (2100 hab)

... ou comment accueillir un nouvel équipement sur un site artificialisé



Les + du projet :

- Transformation d'une ancienne piscine municipale
- Conception du projet avec les futurs occupants
- Désimperméabilisation des sols pour créer un jardin
- Location d'espaces professionnels par l'intercommunalité
- Des espaces partagés

Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

Exemples de projets dans de petites communes...

« La Tour » à FAUCON (84)

(450 hab)

... ou comment reconfigurer le patrimoine pour accueillir du logement social

Les + du projet :

- 5 logements sociaux dans du bâti existant reconstruit
- Réhabilitation d'un four à pain communal
- Bonne insertion paysagère
- Petit projet reproductible



Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

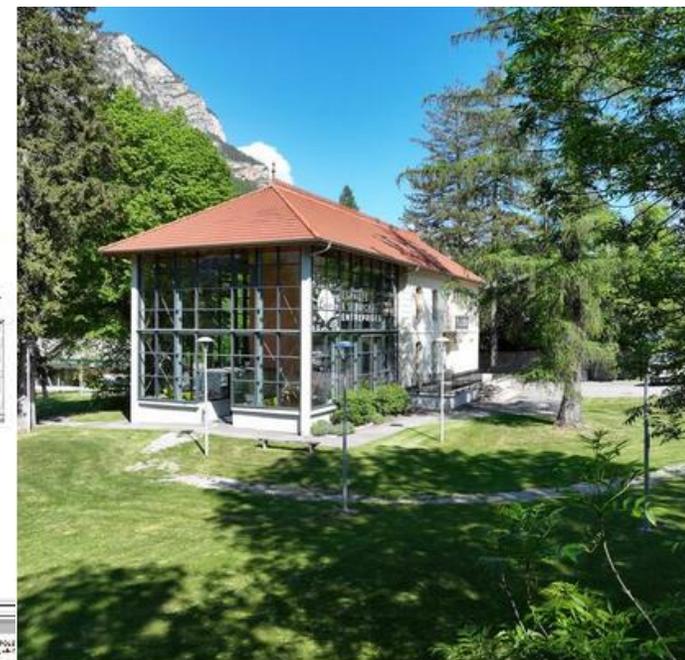
Exemples de projets dans de petites communes...

« La Pépinière Lucéo » à LA ROCHE DE RAME (05) (830 hab)

... ou comment un ancien hôtel devient une pépinière d'entreprises

Les + du projet :

- Portage par l'EPCI qui reste l'exploitant du site
- Équipement économique pour redynamiser un cœur de village
- Proximité des transports en commun
- Conservation du bâti d'origine réhabilité avec une extension



Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Agir - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

Une banque régionale de projets vertueux en sobriété foncière

A venir...



De premiers projets valorisés fin 2023 (une trentaine de projets repérés, 15 projets phares détaillés)



Des visites sur site à organiser en 2024



Poursuite de l'alimentation de la banque de projets au fil de l'eau... Faites nous connaître vos projets !

Lien vers le [formulaire d'identification de projets vertueux en sobriété foncière](#)



Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Témoignage

Le partenariat « collectivité - opérateur »
au service du projet

Loïc RODRIGUES

Union Nationale des Aménageurs (UNAM)

Jérôme DUBOIS

Maire de Volx (04)

Vice-Président de Durance Luberon Verdon Agglomération

Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Témoignage – Le partenariat collectivité – opérateur au service du projet

Les opérations sur la commune de Volx



Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Témoignage – Le partenariat collectivité – opérateur au service du projet

Les opérations sur la commune de Volx

Le secteur « Centre-ville »



Opération comprenant 15 logements sociaux, 1 colocation pour seniors, 1 commerce et 1 cabinet médical

Déclaration de MAP Lauréat : Juin 2018
Démarrage prévisionnel : Février 2024



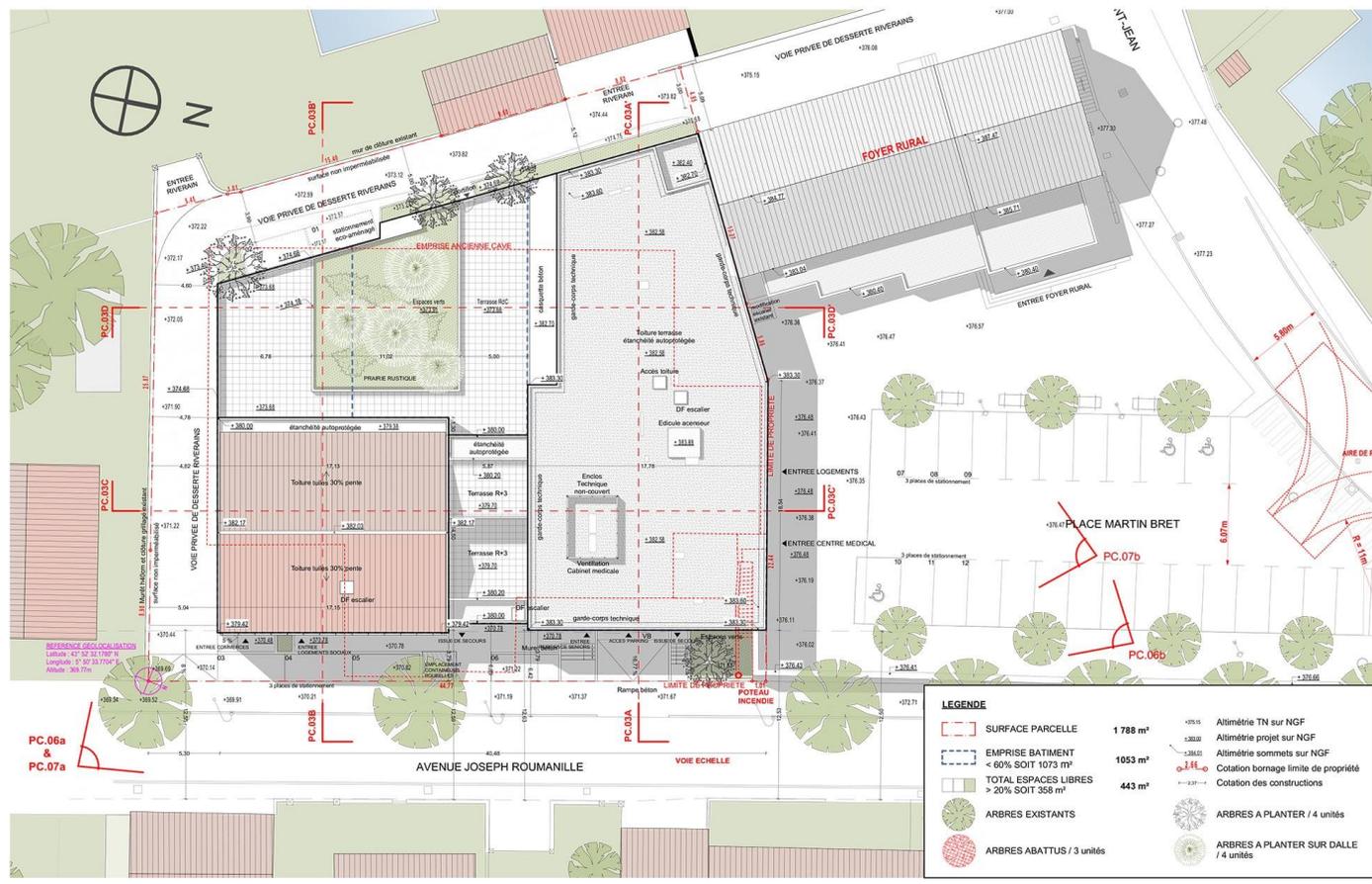
Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Témoignage – Le partenariat collectivité – opérateur au service du projet

Les opérations sur la commune de Volx

Réaménagement de l'ancienne cave coopérative de Volx



	3a architectes associés Philippe ESCOFFIER, Isabelle TALLOU 30 rue d'Espéran 13010 Marseille Tél 04 91 32 82 40 contact@3a-architectes-associés.fr	CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE 2 Avenue Joseph Roumanille, 04130 VOLX	PLAN DE MASSE PROJET	DATE : 23/11/2022 ECHELLE : 1:307,69	N° PC.02b	PHASE PCM
	REFERENCE GEOLOGIQUE Localisation: 43° 52' 51.1700" N Longitude: 5° 57' 53.7100" E Altitude: 398,77m			LEGENDE SURFACE PARCELLE 1 788 m² EMPIRE BATIMENT < 60% SOIT 1073 m² 1053 m² TOTAL ESPACES LIBRES > 20% SOIT 358 m² 443 m² ARBRES EXISTANTS ARBRES A PLANTER / 4 unités ARBRES A PLANTER SUR DALLE / 4 unités Altimétrie TN sur NGF Altimétrie projet sur NGF Altimétrie sommets sur NGF Cotation bornage limite de propriété Cotation des constructions ARBRES A PLANTER / 4 unités ARBRES A PLANTER SUR DALLE / 4 unités		

Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Témoignage – Le partenariat collectivité – opérateur au service du projet

Les opérations sur la commune de Volx

Le secteur « Sainte Victoire »



Opération d'aménagement de 12 terrains à bâtir

Lancement de la consultation EPF : Juin 2014
Livraison des terrains à bâtir : Février 2023



Densité de l'opération globale :
25,6 logements/hectare



Habitat inclusif de 12 logements sociaux et 1 colocation pour personnes en situation de handicap