



CONSEIL NATIONAL DE LA REFONDATION

DÉCLINAISON TERRITORIALE DES CNR

Métropole Aix-Marseille-Provence

Intensification urbaine

Séminaire du 15 mai 2023

Synthèse

25/07/2023



SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	3
1.1	CONTEXTE	3
1.2	MOTS D'ACCUEIL	4
1.3	PROGRAMME DE LA MATINEE ET ORGANISATION DU TRAVAIL	5
2	PRESENTATION EN PLENIERE	6
2.1	INTRODUCTION	6
2.2	PROBLEMATIQUE DE L'INTENSIFICATION URBAINE	6
3	PRINCIPALES PROPOSITIONS PRODUITES, ISSUES DES ATELIERS, POUR REUSSIR L'INTENSIFICATION URBAINE	8
	THEME 1	9
	QUELLES MUTATIONS DES FORMES ARCHITECTURALES ET URBAINES POUR L'INTENSIFICATION ?	9
	THEME 2	11
	QUELS PROCESSUS POUR PERMETTRE L'ACCEPTATION DE L'INTENSIFICATION URBAINE ?	11
	THEME 3	12
	COMMENT FAVORISER LA MIXITE SOCIALE URBAINE, COMMERCIALE ET ECONOMIQUE DANS LES PROJETS D'INTENSIFICATION URBAINE ?	12
	THEME 4	13
	QUELLE PLACE DONNEE A LA NATURE DANS UNE VILLE INTENSIFIEE ?	13
	THEME 5	14
	OU ET COMMENT INTENSIFIER LES VILLES POUR TIRER LE MEILLEUR PARTI DE L'OFFRE DE MOBILITE ALTERNATIVE A LA VOITURE INDIVIDUELLE ?	14
	THEME 6	15
	QUELLES EVOLUTIONS TECHNOLOGIQUES OU NON DES AMENAGEMENTS URBAINS POUR REDUIRE L'EMPREINTE ENERGETIQUE DE L'INTENSIFICATION URBAINE ?	15
4	SYNTHESE ET POINT DE FUITE	16
5	CLOTURE DU SEMINAIRE	17
5.1	CLOTURE DE LA SEANCE	17
5.2	MOTS DE LA FIN DES PARTICIPANTS	17
6	ANNEXES	18
6.1	VERBATIMS DU TRAVAIL EN ATELIER	18
6.2	PARTAGE ET PRIORISATION DES CONTRIBUTIONS EN PLENIERE ET ECHANGES SUR LES PROPOSITIONS PRIORISEES (CAPITALISATION)	18
6.3	LISTE DES PARTICIPANTS	19

1 INTRODUCTION

1.1 Contexte

Le Conseil National de la Refondation (CNR), lancé par le Président de la République le 8 septembre dernier, a pour objectif de créer une nouvelle manière de concerter et d'agir sur les grands sujets de transition avec les représentants de forces politiques, partenaires sociaux, élus locaux, représentants du monde économique et du monde associatif.

En cohérence avec les thématiques relevant de la compétence des ministères de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et de la Transition énergétique, le CNR Climat et Biodiversité est la déclinaison à l'échelle territoriale des Contrats de Relance et de Transition Écologique (CRTE).

Il a pour objectifs :

- De décliner la méthode du CNR en l'appliquant aux problématiques de transition écologique : écologie et biodiversité, logement, transports, aménagement et énergie ;
- De mettre en place un dialogue sincère dans l'idée de travailler collectivement et en responsabilité à l'atteinte de ces objectifs ;
- De déboucher sur un agenda d'actions partagé qui apportera des solutions concrètes, avec une dimension opérationnelle.

Le séminaire CNR de la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est tenu le 15 mai 2023 à Marseille sur la thématique suivante : « **L'intensification urbaine : un défi pour notre métropole** ».

Ce séminaire a réuni 120 participants qui ont été invités à travailler sur les 6 questions ci-après :

1. Quelles mutations des formes architecturales et urbaines pour réussir l'intensification ?
2. Quel processus pour permettre l'acceptation de l'intensification urbaine (par les habitants, les collectivités et les acteurs économiques) ?
3. Comment favoriser la mixité sociale, urbaine, commerciale et économique dans les projets d'intensification urbaine ?
4. Quelle place donner à la nature (espaces publics, nature en ville, biodiversité, bien-être, lutte contre les îlots de chaleur, ...) dans une ville intensifiée ?
5. Où et comment intensifier les villes pour tirer le meilleur parti de l'offre de mobilité alternative à la voiture individuelle ?
6. Quelles évolutions - technologiques ou non - des aménagements urbains pour réduire l'empreinte énergétique (décarbonation, énergie renouvelable, ...) de l'intensification urbaine ?

Le présent document propose une **synthèse des contributions du séminaire**. Il est accompagné d'un **document « Annexes »** restituant les contributions littérales des participants.

1.2 Mots d'accueil

Monsieur Christophe MIRMAND, préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'azur et des Bouches-du-Rhône accueille les participants et introduit la séance.

M. le préfet se réjouit de l'assemblée nombreuse présente à cette séance de travail suite à son invitation conjointe avec Madame Martine VASSAL, qui résulte de la volonté de l'État de conduire un dialogue constructif avec les territoires sur les grands thèmes en lien de la transition écologique.

Il introduit le séminaire et invite chacun à formuler des propositions pour contribuer à penser autrement le développement de la métropole.

Il rappelle que :

- La déclinaison des thématiques climat et biodiversité sur les territoires, s'inscrit dans le cadre des Contrats de Relance et de Transition Écologique (CRTE) à l'échelle des intercommunalités afin de croiser les priorités territoriales et celles de l'État en termes de développement durable et mobilité urbaine ;
- Le département des Bouches-du-Rhône compte 4 CRTE dont celui de la Métropole Aix-Marseille-Provence et Marseille.

Il souligne le souhait de l'État de renforcer les actions du CRTE avec le financement du fonds vert (157 millions d'euros en 2023) pour soutenir les projets des collectivités territoriales. L'objectif de l'État est d'accélérer la transition énergétique, environnementale, avec un enjeu de lancer d'ici la fin d'année les premiers projets déposés. La subvention accordée à la Métropole Aix-Marseille-Provence au service des transitions permettra de compléter l'expertise et de concrétiser les actions.

M. le préfet rappelle que le séminaire porte sur la thématique de « l'intensification » en lien avec les enjeux de sobriété foncière et de développement territorial. Il partage l'importance de prendre en considération différents types d'objectifs : loi SRU, le ZAN (zéro artificialisation nette), l'obligation liée à la loi Climat et Résilience (août 2022) de diviser par 2 nos émissions de carbone d'ici 2030 et atteindre zéro émission en 2050. Il rappelle également l'importance de préserver la production agricole, de limiter les risques d'inondation, de protéger la biodiversité, et de tendre vers la sobriété hydraulique et énergétique.

Il pose l'échelle métropolitaine comme étant le cadre propice et pertinent pour réinventer collectivement le développement urbain et villageois qui répondra aux défis posés par la sobriété foncière. Pour se faire, il ajoute qu'il convient d'envisager de façon nouvelle les modes de développement, la proximité aux services, la diversification des usages, et l'accès facilité aux énergies renouvelables. L'objectif de ce CNR, souligne-t-il, est bien d'être force de propositions auprès de l'État.

Madame Martine VASSAL, présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence et du Département des Bouches-du-Rhône

Mme Martine VASSAL remercie l'ensemble des participants pour leur présence à ce séminaire de travail collectif. Elle souligne l'importance de ce CNR thématique sur l'intensification urbaine et en particulier la nécessité d'une démarche croisée entre les différents enjeux : énergie, logement et mobilité. L'objectif, rappelle-t-elle, est d'identifier des conditions qui permettront de construire en harmonie, respecter les espaces et offrir des services publics aux citoyens, tout en répondant aux enjeux territoriaux métropolitains.

Mme la présidente rappelle l'engagement de la Métropole en matière de logement qui aboutira à l'approbation du programme local de l'habitat à la rentrée prochaine et induira l'actualisation du SCOT (schéma de cohérence territoriale), acte fondateur du territoire pour un développement harmonieux. Ces documents directeurs répondent à l'ajustement des équilibres territoriaux entre espaces urbains et ruraux, zones de développement économique et espaces de vie. Ces équilibres sont d'autant plus complexes à établir qu'ils doivent intégrer la limitation de l'étalement urbain, la nécessité de renaturation et de désimperméabilisation de sols, le cadre législatif de la loi SRU et l'accès à des logements abordables.

Mme Martine VASSAL fixe le cap de cette matinée : construire une vision commune intégrant les difficultés rencontrées par les élus locaux.

Pour conclure, elle souligne l'importance du dialogue et précise que le CNR de la Métropole vise à permettre à tous les partenaires de contribuer à préparer l'avenir des habitants et le développement du territoire.

1.3 Programme de la matinée et organisation du travail

Le séminaire s'est déroulé de 8h30 à 13h selon l'ordre du jour suivant :

- Accueil et introduction du CNR
- Partage en plénière d'éléments introductifs sur la problématique de l'intensification urbaine :
 - Objectif « zéro artificialisation nette : quels leviers pour protéger les sols » (vidéo de France Stratégie)
 - Résultats « enquête citoyenne sur la densification urbaine » (Mon avis citoyen – 6 400 habitants métropolitains dont la moitié sur Aix-Marseille-Provence)
 - L'intensification urbaine : définition et enjeux pour Aix-Marseille-Provence
 - « Comment densifier nos villes en les rendant plus agréables à vivre ? » (avis du Conseil de Développement de la métropole Aix-Marseille-Provence)
- Séquence de travail en ateliers : situation actuelle et actions à privilégier pour plus d'intensité urbaine
- Partage et priorisation des contributions en plénière
- Clôture du séminaire

2 PRESENTATION EN PLENIERE

2.1 Introduction

Différentes contributions ont été partagées avec les participants de manière à exposer les défis auxquels est confronté le territoire métropolitain, conduisant la Métropole à enclencher une démarche d'intensification urbaine :

- Dans un premier temps, une vidéo « Objectif « zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ? » a été diffusée : <https://www.youtube.com/watch?v=wnBlkJr4hs>
- Dans un deuxième temps, les résultats de l'« enquête citoyenne sur la densification urbaine » réalisée au printemps 2023 par « mon avis citoyen » sur commande du Conseil de développement : <https://youtu.be/rNnnzxCDQuc>

2.2 Problématique de l'intensification urbaine

La problématique de l'intensification urbaine a ensuite fait l'objet de 2 interventions successives :

- Monsieur Vincent FOUCHIER – Directeur Prospective et Conseil de développement au sein de la Direction Générale des Services de la Métropole
- Monsieur Daniel SPERLING – Président du Conseil de développement de la Métropole

M. Vincent FOUCHIER partage différents enjeux de l'intensification urbaine¹.

Il partage la problématique que pose une métropole polycentrique globalement peu urbanisée avec des centres-villes denses et une périphérie peu dense. Il rappelle l'importance de répondre aux besoins des citoyens en logements et en emplois en intégrant une projection démographique de 2 millions d'habitants pour la Métropole en 2030-2040. Il précise que dans cette hypothèse, en intégrant la crise actuelle du logement et les objectifs des documents de planification tels que le PLH, il serait nécessaire de produire en moyenne 10 000 à 12 000 logements supplémentaires par an d'ici 2040.

Il précise que le **modèle urbain actuel est consommateur d'espace et que la densification est souvent mal accueillie**, générant des réticences d'ordres divers (crainte de la hauteur, un « vivre ensemble » difficile, des conceptions architecturales et urbaines de moindre qualité ou encore des niveaux d'équipements).

M. FOUCHIER explicite les **notions de densité, densification et intensification**. Il note l'impact positif de la densité sur la mobilité, la consommation énergétique et par conséquent sur le pouvoir d'achat. Il souligne qu'une même densité peut correspondre à différentes formes urbaines. C'est au sein des densités les plus fortes que la dépendance à la voiture est la moins grande et que la consommation énergétique est la plus faible. Il indique que l'intensification peut être réalisée par un meilleur usage du bâti existant avec une sobriété en matériaux et du recyclage.

Il évoque successivement la notion de proximité et le **concept de « ville du quart d'heure »** qui permettent de regrouper les différentes fonctionnalités du quotidien (habiter, travailler, se soigner, s'éduquer, s'approvisionner et s'épanouir/se divertir). Il partage l'importance de relever le défi de traitement des îlots de chaleur urbains afin de s'adapter au dérèglement climatique et de conserver une qualité de vie en milieu dense en pensant une architecture bioclimatique, en intégrant la nature et l'agriculture en ville, en végétalisant et désimperméabilisant les sols.

Il développe la notion de mixité sociale qui constitue également un enjeu important pour tous, en particulier pour les populations les plus modestes.

¹ Diaporama joint en annexe de la présente synthèse

Il évoque la diversité de **gisements potentiels à explorer** : identification de foncier non bâti, intensification des usages, mixité fonctionnelle, reconversion de friches, réduction de la vacance, etc. Ces gisements apparaissent comme autant de solutions disponibles pour bâtir des réponses adaptées à chaque contexte : projet immobilier mixte, agrandissement, subdivision d'une habitation, surélévation, utilisation des toits, densification douce « BIMBY », etc.

M. Daniel SPERLING présente la contribution du Conseil de développement de la Métropole (CODEV) sur la notion de « densification »².

Il rappelle la problématique posée par le CODEV : « *Densifier est devenu incontournable, mais comment rendre sa concrétisation attractive et améliorer son acceptabilité sociale ?* ». Il indique que 2 points forts émergent de l'avis du CODEV : **la densité n'est pas synonyme de construction et l'amélioration de la qualité de vie doit accompagner la densification.**

M. SPERLING développe les points clefs de cet avis quant aux enjeux :

- La notion d'intensification des villes et des villages constitue un défi pour la Métropole ;
- La densification nécessite une réflexion globale sur plusieurs dimensions, telles que : la sobriété énergétique, le logement, la préservation de l'espace naturel, la lutte contre les îlots de chaleur et les questions de circulation.

Il présente les six propositions élaborées par le CODEV :

- Intensifier les espaces urbains dans un rapport gagnant-gagnant : **densifier avec une meilleure qualité de vie pour tous, anciens et nouveaux habitants ;**
- Réduire drastiquement la place de la voiture dans l'espace public : **moins de voiture en ville et plus de nature ;**
- Garantir et améliorer l'esthétique des paysages urbains et villageois : **une ville dense et belle ;**
- Produire des logements collectifs avec les qualités de la maison individuelle ;
- Développer l'intensification des usages en vue d'une mixité fonctionnelle des zones d'activité : **plus de mixité dans les zones d'activité ;**
- Repenser et diversifier les espaces publics : **des espaces publics animés.**

M. SPERLING relève l'importance d'un accompagnement des maires et d'une acceptation sociale. Il insiste sur l'importance de la concertation, de rendre les territoires plus agréables à vivre, d'améliorer l'accessibilité sociale et de tendre vers une densification favorable à la mobilité, à l'emploi et à la végétalisation.

M. SPERLING conclut en appelant à une réflexion globale sur les différents modes d'intensification et insiste sur l'enjeu d'inventer une nouvelle intelligence urbaine pour permettre aux habitants de s'approprier leur environnement.

² Diaporama joint en annexe de la présente synthèse

3 PRINCIPALES PROPOSITIONS PRODUITES, ISSUES DES ATELIERS, POUR REUSSIR L'INTENSIFICATION URBAINE

Les participants ont ensuite été invités à travailler ensemble sur la problématique « intensification urbaine : un défi pour notre métropole ». Ils ont travaillé sur 3 des 6 thématiques en sous-groupes, en distinguant pour chacune d'entre elle les points d'appui à consolider et les difficultés à surmonter. Ils ont ensuite formulé des propositions d'actions³ pour améliorer la situation actuelle.

Les 6 thématiques travaillées en sous-groupes sont les suivantes :

1. Quelles mutations des formes architecturales et urbaines pour réussir l'intensification ?
2. Quels processus pour permettre l'acceptation de l'intensification urbaine (par les habitants, les collectivités et les acteurs économiques) ?
3. Comment favoriser la mixité sociale, urbaine, commerciale et économique dans les projets d'intensification urbaine ?
4. Quelle place donnée à la nature (espaces publics, nature en ville, biodiversité, bien-être, lutte contre les îlots de chaleur, ...) dans une ville intensifiée ?
5. Où et comment intensifier les villes pour tirer le meilleur parti de l'offre de mobilité alternative à la voiture individuelle ?
6. Quelles évolutions - technologiques ou non - des aménagements urbains pour réduire l'empreinte énergétique (décarbonation, énergie renouvelable, ...) de l'intensification urbaine ?

Pour chacun des 6 thèmes, une synthèse des propositions d'actions formulées pour améliorer la situation actuelle est proposée ci-après.

Les verbatims de l'ensemble des productions en atelier constituent un document annexe à la présente synthèse.

³ Actions à créer (ingénierie, financement) ou pouvant entraîner des évolutions (législatives, réglementaires ou organisationnelles)

Thème 1

Quelles mutations des formes architecturales et urbaines pour l'intensification ?

[ZOOM : LE PIETON, LE QUOTIDIEN] Adapter le logement et l'espace public de manière à assurer un équilibre vivable et confortable entre sphère publique et sphère privée

- Favoriser les lieux symbolisant le « vivre ensemble » : parc, jardins partagés, espaces communs, toits partagés.
- Réinventer, revisiter la notion d'habitat individuel intermédiaire.
- Soigner le traitement paysager et végétal.
- Porter une attention aux potentielles nuisances induites par l'intensification : nuisances sonores, manque d'intimité, îlots de chaleur, respect du bien commun, insuffisance d'espaces extérieurs « personnels » et collectifs.

[DEZOOM : (A)MENAGER LE PROJET URBAIN] Renforcer l'usage de l'urbanisation déjà existante

↳ Par une intervention sur le bâti et le tissu urbain

- Intégrer la capacité de « mutabilité » du bâti et du tissu urbain notamment en préférant l'échelle des opérations d'ensemble plutôt que celle de la parcelle, réinvestir le patrimoine existant.
- Renforcer la séquence urbaine dans les projets urbains, maintenir les trames urbaines denses, dans l'esprit de « la ville du ¼ d'heure ».
- Développer les socles actifs (rez-de-chaussée activés par des activités commerciales, artisanales ou autres, installation d'équipements, intégration de services).
- Généraliser le déploiement d'« outils » tels que le BIMBY.
- Générer des formes urbaines favorisant la densification (à l'instar de la surélévation).

↳ Par une meilleure accessibilité de l'ensemble des populations aux zones habitées déjà denses

- Faire meilleur usage des outils fonciers et financiers.

[APPROPRIATION] Favoriser une acculturation aux enjeux de l'intensification urbaine

- Sensibiliser les jeunes générations à une culture de la ville dense.
- Accompagner l'ensemble des acteurs de la fabrique de la ville et en particulier de la maîtrise d'ouvrage.
- Simplifier les règles et en faire la pédagogie

[FABRIQUE DE LA VILLE] Revisiter les pratiques actuelles en matière d'ingénierie de projet

- Développer l'ingénierie de projets complexes ; renforcer le couple maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'œuvre, renforcer le rôle des aménageurs.
- Développer des outils propres aux projets de réhabilitation.
- Revisiter le dialogue avec les parties prenantes : intégrer davantage en amont et développer les dispositifs de concertation, notamment avec les ABF.
- Recycler les matières avec le souci de faire preuve de sobriété.
- Favoriser la mutabilité des bâtiments ; dépasser l'échelle de la parcelle en réalisant des opérations d'ensemble ; Développer la reconversion / réutilisation / sécabilité / surélévation / concept BIMBY « *Build In My Back Yard* ».
- Expérimenter et innover ; recycler les matières et faire preuve de sobriété ; contextualiser (au regard du paysage, de l'existant, etc.)

[LEVIERS REGLEMENTAIRES] Faire évoluer le cadre réglementaire et les documents stratégiques de planification

- Inscrire au Plan Local d'Urbanisme (sous forme de possibilité ou de prescription) des extérieurs privés (terrasses) et des espaces partagés (locaux, jardins, toits partagés), en précisant la jauge de ces espaces.

- Faire évoluer les règles de constructibilité (PLUI et textes législatifs) de manière à poser un cadre incitatif à construire davantage, y compris dans les aires de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).
- Limiter le nombre d'appartements par palier.

Thème 2

Quels processus pour permettre l'acceptation de l'intensification urbaine ?

[ZOOM : LE PIETON, LE QUOTIDIEN] Adapter le logement et l'espace public de manière à assurer un équilibre vivable et confortable entre sphère publique et sphère privée

- Mieux définir les besoins en matière d'habitat et de programmation urbaine: adaptation aux besoins des différentes populations, notamment ceux liés au vieillissement de la population) ; Elargir le panel, diversifier l'offre de logement.
- Produire une ville désirable : verte, calme, partagée et desservie ; Accompagner l'intensification par des espaces de convivialité ; Développer les espaces publics gérés, aménagés.

[DEZOOM : (A)MENAGER LE PROJET URBAIN] Renforcer l'usage de l'urbanisation déjà existante

- S'inspirer de la ville du ¼ d'heure.
- Assurer la qualité de gestion des services urbains (ordures ménagères, voiries) ; anticiper les aménités urbaines avant la construction de nouveaux logements.

[APPROPRIATION] Favoriser une acculturation/appropriation des enjeux de l'intensification urbaine

- Apporter des clefs de compréhension sur la corrélation entre défis globaux (effondrement de la biodiversité, changement climatique, etc.), et défis auxquels doivent répondre les politiques publiques (logement et mobilité abordable, etc.). Démontrer les leviers offerts par l'intensification urbaine pour agir sur ces enjeux ; Construite un récit collectif.
- Eclairer les représentations négatives communément véhiculées sur la densité urbaine : recenser et s'appuyer sur l'exemplarité de projets démonstrateurs identifiés dans des contextes diversifiés.
- Améliorer les dispositifs de concertation ; renforcer et/ou imposer le dialogue, les échanges et la transparence, en présentant les projets en amont ; Etablir une concertation continue tout le long du projet dans un esprit de partage (connaissance ouverte) ; Illustrer, sensibiliser, concerter avec les habitants, les élus, les étudiants (en urbanisme, en architecture, paysage, etc.), le public jeune et les usagers ; Instaurer des tiers de confiance, sinon renforcer les acteurs en présence en les valorisant et les accompagnant davantage ; Développer les outils de visualisation (exemple : SIG).

[FABRIQUE DE LA VILLE] Revisiter les pratiques actuelles en matière d'ingénierie de projet

- Revoir le rôle de la maîtrise d'ouvrage et les moyens accordés aux maîtres d'œuvre, notamment à l'aune de projets démonstrateurs.
- S'appuyer davantage sur le contexte local ; Prendre en compte l'environnement, la spécificité du secteur de projet et la séquence urbaine, valoriser les atouts du territoire dans le but de mettre en place une intensification différenciée selon les caractéristiques territoriales.
- Améliorer l'articulation planification / aménagement urbain de manière à assurer la corrélation entre le volume d'ouverture de droits à bâtir et l'anticipation des aménités urbaines nécessaires.
- Engager des projets pilotes dans le but d'expérimenter l'intensification de la mixité fonctionnelle, notamment sur les secteurs où les résistances habitantes seraient faibles (entrées de ville, zones d'activité).

[LEVIERS REGLEMENTAIRES] Faire évoluer le cadre réglementaire et les documents stratégiques de planification

- Augmenter le niveau d'exigence dans les Cahiers des Clauses Techniques Particulières (CCTP).
- Permettre – par dérogation – les interventions expérimentales.
- Faciliter les projets en fluidifiant l'assouplissement de certaines règles d'urbanisme.
- Faire évoluer la fiscalité (par exemple : taxer la plus-value immobilière y compris sur les résidences principales).

Thème 3

Comment favoriser la mixité sociale urbaine, commerciale et économique dans les projets d'intensification urbaine ?

[DEZOOM : (A)MENAGER LE PROJET URBAIN] Renforcer l'usage de l'urbanisation déjà existante

- Utiliser le potentiel du territoire (présenté par la vacance et les friches) propice à la mutation des usages : reconversion, diversification des usages d'un même immeuble.
- Privilégier les centralités existantes ; utiliser la reconquête des noyaux villageois pour favoriser la mixité ; Densifier les pôles urbains existants ; exploiter le potentiel des rez-de-chaussée (création de foncier).
- Favoriser la réalisation d'opérations mixtes par exemple par l'intégration de socles actifs ; Réintégrer des logements dans les zones économiques et commerciales (de manière à créer de la valeur et permettre de financer la requalification et le renouvellement).

[APPROPRIATION] Favoriser une acculturation aux enjeux de l'intensification urbaine

- Développer dans les processus de concertation une vision des fonctions urbaines et des orientations.
- Sensibiliser les acteurs économiques à la mixité foncière en instaurant un échange de pairs à pairs.
- Définir une stratégie et une planification à l'échelle métropolitaine et une intervention opérationnelle à l'échelle locale sur le moyen et le long terme (déconnectée des mandats électoraux).

[FABRIQUE DE LA VILLE] Revisiter les pratiques actuelles en matière d'ingénierie de projet

- Favoriser les opérations publiques concertées (d'une certaine ampleur) et la coopération des parties prenantes ; Elargir les délais et le contenu de la concertation ; Partager les intentions du projet en amont, communiquer au sujet des orientations tirées de la concertation.
- S'appuyer sur l'exemplarité de projets publics, à l'instar de l'OIN Euroméditerranée.
- Accélérer les procédures administratives, notamment par la simplification et non par la dérogation (en référence aux recours abusifs concernant les permis de construire dans les secteurs d'habitat insalubre).
- Imaginer un modèle économique adapté à la mixité fonctionnelle.
- Favoriser le portage public du foncier (EPF et établissement public) ; améliorer la maîtrise foncière : maîtriser le prix du foncier.
- Créer des outils de gestion patrimoniale / foncière.

[LEVIERS REGLEMENTAIRES] Faire évoluer le cadre réglementaire et les documents stratégiques de planification

- Proposer une évolution réglementaire des PLUi avec un zonage ciblé (par exemple : traitement des rez-de-chaussée par une offre commerciale ou de services inscrits réglementairement et dans les permis de construire, stationnements mutualisés) ; Simplifier et financer les changements d'usage.
- Se saisir des outils tels que le PLUi et les outils fonciers (BRS) pour densifier et diversifier, (en particulier pour réhabiliter les zones d'activités économiques et commerciales) ; Rendre obligatoire la réalisation d'opérations mixtes (activités, tertiaires, logements) ; Inscrire dans la réglementation l'obligation de développement d'activités et d'équipements ; Interdire la démolition du tertiaire.
- Mettre en place une fiscalité incitative ; Prévoir des contreparties à la mixité sociale et fonctionnelle ; Créer des recettes fiscales pour les collectivités (développer des équipements, services, aménagements).

Thème 4

Quelle place donnée à la nature dans une ville intensifiée ?

[ZOOM : LE PIETON, LE QUOTIDIEN] Adapter les espaces publics et privés de manière à assurer un équilibre vivable et confortable entre sphère publique et sphère privée

- Apaiser et réguler les accès aux espaces naturels (mer, colline) ; Donner accès à la nature à moins de 10 minutes (à pied, transports en commun ou à vélo) ; Mise en place de servitudes offrant un accès immédiat à la nature pour le piéton, et ainsi participant de la sensibilisation de tout un chacun à l'équilibre que la végétalisation de l'espace urbain offre dans la vie quotidienne.
- Végétaliser l'environnement immédiat de chacun ; Végétaliser les cours et les abords d'écoles ; Mettre en place des programmes de plantation lié au confort des espaces publics ;

[DEZOOM : (A)MENAGER LE PROJET URBAIN] Intégrer la nature et la naturalisation dans l'aménagement des espaces urbanisés

- Adopter une approche bioclimatique de l'espace urbain (dont des espaces publics) ; repenser les relations entre espaces urbains et espaces ruraux ; traiter l'interface entre la ville dense et les espaces naturels ; conduire de manière intégrée l'urbanisation et la végétalisation comme les deux volets d'une même démarche.
- Délimiter la place de la nature en ville et plus généralement la place de la biodiversité dans la construction urbaine (micro-forêts, faune et flore, expert écologue).
- Laisser des « zones sauvages » dans la ville intense ; Restaurer les parcs existants et les alignements d'arbres ; désimperméabiliser des parkings à proximité des cours d'eau (Huveaune, Aygalades) ; Lutter contre les dépôts et décharges sauvages.

[APPROPRIATION] Favoriser une acculturation aux enjeux de l'intensification urbaine

- Instaurer une participation citoyenne des habitants et une appropriation de l'espace avec pour objectif d'intégrer l'habitant dans le processus de décision.
- Mettre en place des budgets participatifs à la bonne échelle pour associer la participation des habitants à la végétalisation.
- Développer une approche intégrée « santé » et « nature » pour donner à lire la corrélation entre ces deux volets, par exemple par la mise en place de financements dans l'esprit « one health ».

[FABRIQUE DE LA VILLE] Revisiter les pratiques actuelles en matière d'ingénierie de projet

- Mobiliser les outils financiers de gestion et d'investissement tout en ayant une approche globale du foncier ; interroger la gestion du foncier selon l'articulation usage / propriété ; mise en place d'outils tels que des associations foncières urbaines.
- Faire évoluer la gestion de l'eau ; Mettre en place des circulations d'eau indépendantes de l'eau potable permettant une végétation urbaine ; Faire preuve de sobriété et mettre en place de nouveaux usages de l'eau (réutilisation des eaux pluviales).
- Diversifier les essences en privilégiant les espèces locales et adaptées au climat.
- Intégrer la présence d'un écologue dans les projets de construction et de réhabilitation.

[LEVIERS REGLEMENTAIRES] Faire évoluer le cadre réglementaire et les documents stratégiques de planification

- Inscrire dans les marchés publics la nécessité de planter des espèces locales et adaptées.
- Simplifier les procédures administratives en faveur du naturel et de la biodiversité ; Simplifier le permis de végétalisation ; Fixer une obligation de végétalisation quand on urbanise.
- Mettre en place un crédit d'impôt au bénéfice des copropriétés (plantation, gestion des eaux pluviales, fontainerie).
- Fixer une obligation de végétalisation dans toute opération d'urbanisation.

Thème 5

Où et comment intensifier les villes pour tirer le meilleur parti de l'offre de mobilité alternative à la voiture individuelle ?

[ZOOM : LE PIETON, LE QUOTIDIEN] Adapter le logement et l'espace public de manière à assurer un équilibre vivable et confortable entre sphère publique et sphère privée

- Traiter les nuisances de proximité et induites par l'intensification : sonores, pollution.
- Organiser le remisage du vélo de manière sécurisée dans les différents lieux de vie (logements, bureaux, lieux de travail, en ville) ; Prévoir des parkings pour vélos dans les nouvelles constructions. Faire muter des espaces de stationnement actuellement dédiés à la voiture pour des espaces au profit des vélos et des piétons (trottoirs).

[DEZOOM : (A)MENAGER LE PROJET URBAIN] Renforcer l'usage de l'urbanisation déjà existante

- ↳ **Développer « la ville du ¼ d'heure », rapprocher les logements des zones d'emploi**
 - Prioriser l'intensification sur les lieux desservis en transports en communs ; utilisation des friches et des bâtiments, logements, à proximité des transports en commun.
 - Adapter la programmation : développer les espaces de coworking en milieu rural, améliorer les services publics et l'offre de loisirs dans les centralités urbaines.
 - Relier les pôles urbains (RER) ; Augmenter l'offre de transports en commun
- ↳ **Développer la multimodalité**
 - Augmenter les parkings relais P+R et les parkings relais avec les transports en commun.
- ↳ **Développer les mobilités douces, en particulier le vélo**
 - Développer des aménagements sécurisés pour les mobilités douces, tant en termes quantitatifs que qualitatifs (sécurisés, ombragés)
 - Développer des axes continus de transports doux : coupler à d'autres modes de transports notamment publics (intermodalité) ; Créer des autoroutes à vélos entre Aix-Marseille-Aubagne-Salon et d'autres secteurs.

[APPROPRIATION] Favoriser une acculturation aux enjeux de l'intensification urbaine

- Mise en place d'actions éducatives à l'utilisation du vélo (adultes et enfants) ; mise en place de nudges pour inciter aux mobilités douces.

[FABRIQUE DE LA VILLE] Revisiter les pratiques actuelles en matière d'ingénierie de projet

- Améliorer la coordination des AOT (autorités organisatrices de transport) notamment entre la Région (trains) et la métropole (autres transports publics).

[LEVIERS REGLEMENTAIRES] Faire évoluer le cadre réglementaire et les documents stratégiques de planification

- Lutter contre la vacance (locaux et logements) surtout à proximité de nœuds d'intermodalité.
- Proposer une offre de prix attractif ; développer la gratuité ; rendre l'offre tarifaire attractive ;

Thème 6

Quelles évolutions technologiques ou non des aménagements urbains pour réduire l'empreinte énergétique de l'intensification urbaine ?

[ZOOM : LE PIETON, LE QUOTIDIEN] Adapter le logement et l'espace public de manière à assurer un équilibre vivable et confortable entre sphère publique et sphère privée

- Végétaliser davantage la ville pour modérer l'envie d'en sortir le week-end

[DEZOOM : (A)MENAGER LE PROJET URBAIN] Renforcer l'usage de l'urbanisation déjà existante

- Développer le mix énergétique dans l'aménagement des services urbains : méthanisation des biodéchets à l'échelle du petit quartier, créer des boucles chaudes / froides en haute mer,
- Réduire la profondeur des opérations immobilières : favoriser la construction d'appartements traversants pour permettre la ventilation.
- Favoriser la mutualisation des espaces et des réseaux
- Savoir éteindre la ville la nuit (relamping) en mettant en place une signalétique appropriée.
- Favoriser la végétalisation et les solutions fondées sur la nature : promouvoir la végétalisation de pleine terre et sacrifier les hautes tiges ; végétaliser les façades d'immeubles ; Réaliser des « petites trouées » dans la chaussée pour planter des vignes vierges, des jasmins, des lierres ; Favoriser la végétalisation dans les lieux publics en s'appuyant sur l'expertise d'un écologue.
- Développer les panneaux photovoltaïques en toiture

[APPROPRIATION] Favoriser une acculturation aux enjeux de l'intensification urbaine

- Former les élus et les techniciens
- Proposer une transversalité des approches avec une recontextualisation systématique des projets : la réponse n'est pas technique ou technologique ; Pratiquer la démonstration par l'exemple
- Mutualiser ; Diminuer la place de la voiture dans les projets : promouvoir l'usage de la voiture plutôt que la propriété ; Encourager la mise en commun de moyens (notamment en matière de mobilités) dans les zones économiques.

[FABRIQUE DE LA VILLE] Revisiter les pratiques actuelles en matière d'ingénierie de projet

- Développer les lowtech et les nouvelles pratiques constructives : faciliter l'ALBEDO (toiture blanche) ; Favoriser la ventilation naturelle (appartements traversants) ; travailler avec des matériaux biosourcés, locaux, circuit court (bois, paille de lavande, paille de riz, chanvre...) ; Promouvoir le réemploi et l'économie circulaire dans la construction.
- Privilégier la rénovation plutôt que la démolition ; Inventer un modèle économique adéquat à cette démarche ; Développer la rénovation « thermique » de l'habitat existant s'appuyant sur une performance énergétique contrôlée et adaptée au climat méditerranéen.

[LEVIERS REGLEMENTAIRES] Faire évoluer le cadre réglementaire et les documents stratégiques de planification

- Diminuer la place de la voiture dans les projets : interdire la voiture thermique en ville (ZFE...), piétonner davantage, rendre les PLU incitatifs ; Imposer des limitations de vitesse en cas de chaleur (30km/h en ville par exemple)
- Favoriser l'intensification par la variation de la taxe d'aménagement : mettre en place une fiscalité incitative aux pratiques plus vertueuses.
- Faciliter, encourager un aménagement plus respectueux et économe des ressources énergétiques ; Faire évoluer le PLU de manière à permettre un PLU bioclimatique qui respecte la trajectoire des accords de Paris et le Plan Climat Air Energie Territorial ; Débloquer les normes concernant les panneaux solaires (ABF) ; Intégrer les critères environnementaux (solaire thermique) dans les appels d'offre publics ; Imposer la démarche Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM).

4 SYNTHÈSE ET POINT DE FUITE

La restitution que nous rapportons propose de parcourir les contributions selon une déclinaison en 6 axes ;

- **[Zoom : le piéton, le quotidien] : adapter le logement et l'espace public de manière à assurer un équilibre vivable et confortable entre sphère publique et sphère publique.**
Ce premier axe, à « hauteur d'homme », intègre une dimension sensible de la ville.
- **[Dezoom : (a)ménager le projet urbain] : Renforcer l'usage de l'urbanisation déjà existante.**
Il s'agit déjà une approche intégrant une pluralité d'échelles : celle de la programmation (gisements liés à la vacance, opportunités présentées par la mixité d'usages, etc.), de l'aménagement (et notamment de la gestion des services urbains) et celle de la stratégie territoriale (telle de repenser les relations entre les espaces urbains et ruraux, renforcer les centralités présentées par les noyaux villageois).
- **[Appropriation] : Favoriser une acculturation aux enjeux de l'intensification urbaine**
Sensibilisation, partage de l'information, accompagnement des acteurs, des élus, des citoyens à la compréhension des enjeux et des leviers d'action relatifs aux modes d'intensification. Cette composante a été évoquée comme enjeu majeur dans chacune des propositions travaillées par les participants. L'appropriation est également entendue telle une meilleure prise en compte des caractéristiques des sites et des situations territoriales dans l'élaboration des projets.
- **[Fabrique de la ville] : Revisiter les pratiques actuelles en matière d'ingénierie (technique, de projet, de gouvernance).**
Si les deux premiers items (Zoom : le piéton, le quotidien / dezoom : (a)ménager le projet urbain) ébauchent presque la rédaction d'un livre blanc opérationnel, cet item balise l'autre versant des leviers d'action : les orientations qui peuvent être données à l'ingénierie et à l'innovation. Il pousse à investiguer les nouvelles formes urbaines, les outils propres au développement de la réhabilitation et les modèles économiques correspondants, etc.
- **[Leviers réglementaires] : Faire évoluer le cadre réglementaire et les documents stratégiques de planification.**
La première lecture témoigne de la complémentarité entre cadre réglementaire et projet urbain, que ce soit dans l'opérationnalité de la mise en œuvre des projets (droits à construire) que dans l'organisation spatiale du territoire (évolution de la planification par « zonage »).

La composition d'ensemble fait apparaître que, selon les échanges, les mêmes idées ont été appréhendées selon des approches sensiblement différentes : tantôt sur le registre de la mise en avant de certaines pratiques (développement de l'ingénierie appropriée et plus grande prise en compte de certaines pratiques dans l'élaboration des projets urbains), tantôt sur le registre du renforcement d'un cadre réglementaire incitatif voire prescriptif au regard de pratiques « intensificatrices ». C'est bien la force contributive de ce CNR qui, au-delà de faire le tour d'horizon des leviers d'action identifiés, révèle que l'intensification urbaine est un sujet politique qui appelle à être débattu.

6 ANNEXES

6.1 Verbatims du travail en atelier

Pour chacun des 6 thèmes, les participants ont distingué les points forts et points faibles, des propositions d'actions ainsi qu'une synthèse de leurs propositions d'actions :

1. Quelles mutations des formes architecturales et urbaines pour réussir l'intensification ?
2. Quel processus pour permettre l'acceptation de l'intensification urbaine (par les habitants, les collectivités et les acteurs économiques) ?
3. Comment favoriser la mixité sociale, urbaine, commerciale et économique dans les projets d'intensification urbaine ?
4. Quelle place donnée à la nature (espaces publics, nature en ville, biodiversité, bien-être, lutte contre les îlots de chaleur, ...) dans une ville intensifiée ?
5. Où et comment intensifier les villes pour tirer le meilleur parti de l'offre de mobilité alternative à la voiture individuelle ?
6. Quelles évolutions - technologiques ou non - des aménagements urbains pour réduire l'empreinte énergétique (décarbonation, énergie renouvelable, ...) de l'intensification urbaine ?

Cf. Document détaillé spécifique

6.2 Partage et priorisation des contributions en plénière et échanges sur les propositions priorisées (capitalisation)

Lors du retour en plénière, chaque hôte de table a présenté les contributions de son groupe en synthétisant les actions proposées sur une thématique. Une fois présentées, les actions ont été priorisées par l'ensemble des participants via un outil numérique.

Cf. Document détaillé spécifique qui présente uniquement les actions ayant fait l'objet d'une priorisation par les participants.

6.3 Liste des participants⁴

Nom	Prénom	Entité représentée
ALIMI	Fabrice	Groupe AA-Novelis
AMICO	Patrick	Ville de Marseille
AMIRATY	Christian	Commune De Gignac La Nerthe
ANDRE	Charles	EPAEM
ARTIERES	Philippe	Image de Ville
AUBANTON	Frédéric	DRAC UDAP 13
BASTIDE	Armand	
BELLEMARE	Florence	L'empreinte verte
BENVENUTI	Laurent	Métropole Aix-Marseille-Provence
BERIAT	Annie	ANDI*AMO
BERNARDINI	François	Métropole Aix-Marseille-Provence
BERNASCONI	Sabine	Conseil départemental
BERRA	Mustapha	Cité Ressources - GIP Centre de Ressources Politique de la Ville - PACA
BERTOLINO	Claude	EPF PACA
BERTONCELLO	Brigitte	Aix-Marseille Université et CODEV
BIAU	Géraldine	DREAL PACA
BLANC	Cyril	Métropole Aix-Marseille-Provence
BONNIN OLIVEIRA	Séverine	Aix Marseille université
BORDIN	Sandrine	Action Logement
BOUQUET	Stéphane	Stena Promotion
BOURDIN	Geraldine	ERILIA
BRIOT	Joel	Cap O Vert
BRUANT-SERAC	Nathalie	Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise
BUISSON	Martial	Image de ville
BURLE	Christian	Métropole Aix-Marseille-Provence
CADONI	Gianluca	Laboratoire Project[s] ENSA-Marseille
CALLET	Marie-Pierre	Conseil Départemental 13
CARADEC	Laure Agnès	Conseil départemental 13
CARCASONNE	Julie	Art Promotion
CARDUCCI	Laurent	SYSTRA
CARO	Franck	SPLAIN-AMP
CASADO	Éric	Métropole Aix-Marseille Provence
CHAZEL	Aurélien	Métropole Aix-Marseille-Provence
COLL	Nathalie	Villanova
CONESSA	Cindy	Métropole Aix-Marseille-Provence
CORSET MAILLARD	Hélène	ENSAM
COUSI	Aurélie	Établissement Public d'Aménagement Euro méditerranée
DALMASSO	Jean-Louis	Métropole Aix-Marseille-Provence

⁴ Cette liste reprend la liste des participants

DECOT	Valérie	Raedicare SAS
DEDIEU	Mathilde	Ville de Marseille
DENJEAN	Benjamin	Le Paysan Urbain Marseille Métropole
DENTZ	Jérôme	Citimotion
DETRIE	Nicolas	Yes we camp
DUJARDIN	Sandrine	SOLIHA Provence
FASSI	Alexandre	Cap Au Nord Entreprendre
FAUCHER	Patrick	UNAM chambre régionale PACA
FIGUERAS	Fabien	ENSAM
FOUCHIER	Vincent	Métropole Aix-Marseille-Provence
FRACHON	Nicolas	Métropole Aix-Marseille-Provence
GEILING	Franck	Ville de Marseille
GIUSTI	Alain	Mairie De Gardanne
GONDRAN	François	DRAC PACA
GREENWOOD	Marianne	Ville de Marseille
GROSJEAN	Fabien	Métropole Aix-Marseille-Provence
GUIDONI	Billy	Modus Ædificandi
GUILLEMOT	Tania	CODEV MAMP
HEURE TRAMIER	Julien	
HOUPIN	Sylvain	DDTM 13
JOLY	Nicolas	CAUE
JOUE	Helene	Métropole Aix-Marseille-Provence
JOYEUX-BOUILLON	Elsa	Métropole Aix-Marseille-Provence
JUSTE	Christine	Ville de Marseille élue
KENANI	Sarah	Ville de Marseille
KERGALL	Yves	Mon Avis Citoyen
LA ROCCA	Christine	CIQ Bonneveine Vieille Chapelle / Confédération des CIQ
LABRIAUD	Gilles	CCEPA
LAVEVEE	Philippe	CODEV
LANGUMIER	Julien	DDTM 13
LE MOUILLIC	Colin	Ville de Marseille
LEFERT	Valérie	Fédération des CIQ du 14ème
LERDA	Serge	Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix
LHARDIT	Laurent	Ville de Marseille
LHERMITTE	Stéphane	Insee
LONCHAMPT	Isabelle	Fédération des BTP 13
LUYTON	Christian	Société Française Des Urbanistes
MARTIN	Jean-Pierre	Métropole Aix-Marseille-Provence
MERY	Éric	Ville de Marseille
MIET	David	Villes Vivantes
MILON	Danielle	Mairie de Cassis
MILOUD	Kheira	Lvd Environnement
MOALLIC	Thierry	ADIL13

MONFORT	Julien	MOA Architecture
MONTÉCOT	Pascal	Métropole Aix-Marseille-Provence
MORCANT	Claire	Métropole Aix-Marseille-Provence
MORETEAU	Maxence	L'Adéus
MORIN	Gweltaz	Ville de Marseille
NAUDY	Cyril	Métropole Aix-Marseille-Provence
NAWAWI	Jean-François	Mon Avis Citoyen
OTTO	Susanne	Agence TDSO / IUAR
PAUL	Timon	Métropole Aix-Marseille-Provence
PELLETIER	Hugo	Gardanne
PETEL	Anne-Laurence	Députée des Bouches-du-Rhône
PINATEL	Éric	UNICIL
PRIN COJAN	Annabelle	Être et Avoir
PUGENS	Jean	CODEV MAMP
QUILICHINI	Mylène	DDTM
RAULIN	Dominique	FNE PACA
RAVANAS	Christine	
RAYNAL	Gabrielle	CODEV / envirobatBDM / DOMENE scop
REFFET	Frédérique	Cerema
REGIS	Frederic	CODEV
REVERCHON	Marc	CODEV
RODRIGUEZ	Gaëtan	CODEV
ROQUES	Hélène	Étudiante IUAR en stage Métropole Aix-Marseille-Provence
ROSSI	Denis	Département des Bouches-du-Rhône
ROYER-PERREAUT	Lionel	Député
SALHI	Inès	Métropole Aix-Marseille-Provence
SARLES-FRACHON	Lucie	Lucie Sarles-Frachon
SAVIN	Adam	EPA Euro méditerranée
SENSINI	Gilles	Polyptyque
SIMON	Laurent	Ville de Plan de Cuques
SOLA	Jean-Christophe	SAGEPRIM et Ville de Trets
STEENHUYSE	Séverine	École Nationale d'Architecture de Marseille
TARRAZI	Renaud	MAP Architecture
TAVERNI	Éric	Métropole Aix-Marseille-Provence
TIMBEAU	Xavier	OFCE Sciences Po
TISSOT	Aude	Les ateliers Hop : Aude Tissot & Elsa Glenat
TOURAME	Stéphanie	Résilience lab
VARNIER	Laure	LOGIREM
VERGOBBI	Charles	DDTM 13
VEZZONI	Corinne	Architecte
VILLARD	Arnaud	Conseil Urbain
YOUNSI	Sabrina	CODEV MAMP