



HAL
open science

La densification urbaine : Un processus long et complexe, le cas de Venelles

Camille Lermoyer

► To cite this version:

Camille Lermoyer. La densification urbaine : Un processus long et complexe, le cas de Venelles. Sciences de l'Homme et Société. 2023. <dumas-04840176>

HAL Id: dumas-04840176

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04840176v1>

Submitted on 16 Dec 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire HAL, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons CC BY-NC-ND 4.0 - Attribution - Non-commercial use - No Derivative Works - International License



Institut d'Urbanisme et
d'Aménagement Régional
Aix - Marseille

Master 2 mention Urbanisme et Aménagement
Parcours Politiques et Projet d'Habitat et de Renouveau
Urbain

Promotion 2021/2023

La densification urbaine :
Un processus long et complexe, le cas de Venelles.

Mémoire présenté et soutenu le 28 juin 2023 par

Camille LERMOYER

Sous la direction de

Jérôme DUBOIS

NOTE ANALYTIQUE

AUTEUR : LERMOYER Camille

TITRE : LA DENSIFICATION URBAINE, UN PROCESSUS LONG ET COMPLEXE : LE CAS DE LA COMMUNE DE VENELLES

DATE DE LA SOUTENANCE : 28 juin 2023

ORGANISME D’AFFILIATION : Institut d’Urbanisme et d’Aménagement Régionale

DIRECTEUR DE MÉMOIRE : Monsieur Jérôme DUBOIS

COLLATION : 97 pages – 29 figures - 6 annexes – 163 références bibliographiques

MOTS-CLÉS ANALYTIQUES : Densification, habitat, mixité, développement durable, étalement urbain.

MOTS-CLÉS GÉOGRAPHIQUES : Métropole AMP / Venelles / Aix-en-Provence / Pertuis / Val de Durance.

RÉSUMÉ

Suite à l'étalement urbain qu'a connu la France durant la seconde moitié du XX^{ème} siècle et une nouvelle vision orientée vers le développement durable, les pouvoirs publics se sont efforcés depuis les vingt dernières années à mettre en avant la densification urbaine afin de réduire l'artificialisation des sols et la destruction des ressources naturelles. Bien que la densification soit source de nombreuses critiques, elle n'en demeure pas moins une solution face aux enjeux sociaux et environnementaux.

Dans ce contexte, densifier les espaces délaissés apparaît comme une solution adaptée à la lutte contre l'étalement urbain et à la production de logements. Les collectivités ont un rôle important à jouer dans la mise en œuvre et la réussite des objectifs des pouvoirs publics. C'est le cas de la commune de Venelles qui, au travers du comblement d'une dent creuse, apporte des réponses aux enjeux présents sur son territoire, en partenariat avec l'État, la Métropole et d'autres institutions.

ABSTRACT

Following the urban sprawl experienced by France during the second half of the 20th century and a new vision oriented towards sustainable development, Over the past 20 years, public authorities have tried to promote urban densification in order to reduce soil artificialization and the destruction of natural resources. Although densification is a source of much criticism, it remains a solution to social and environmental issues.

In this context, densifying neglected spaces appears to be a suitable solution to the fight against urban sprawl and housing production. Communities have an important role to play in the implementation and success of government objectives. This is the case of the municipality of Venelles, which, through filling a hollow tooth, provides answers to the challenges present in its territory, in partnership with the State, the Metropolis and other institutions.

DÉCLARATION SUR L'HONNEUR DE NON-PLAGIAT

Je soussigné(e) Camille LERMOYER déclare sur l'honneur :

- être pleinement conscient(e) que le plagiat de documents ou d'une partie d'un document publiés sur toutes formes de support, y compris l'Internet, constitue une violation des droits d'auteur et un délit de contrefaçon, sanctionné, d'une part, par l'article L335-2 du Code de la Propriété intellectuelle et, d'autre part, par l'université ;
- que ce mémoire est inédit et de ma composition, hormis les éléments utilisés pour illustrer mon propos (courtes citations, photographies, illustrations, etc.) pour lesquels je m'engage à citer la source ;
- que mon texte ne viole aucun droit d'auteur, ni celui d'aucune personne et qu'il ne contient aucun propos diffamatoire ;
- que les analyses et les conclusions de ce mémoire n'engagent pas la responsabilité de mon université de soutenance ;

Fait à Aix-en-Provence

Le : 23 mai 2023

Signature de l'auteur du mémoire : Camille LERMOYER

REMERCIEMENTS

Je souhaite tout d'abord remercier monsieur Jérôme DUBOIS, Professeur en urbanisme et politiques territoriales, pour ses enseignements au cours de mes deux années à l'IUAR. Je souhaite également le remercier pour le temps qu'il m'a consacré pour échanger sur l'élaboration du plan et la rédaction de mon mémoire. Son soutien, ses conseils et ses encouragements m'ont motivé dans les différentes étapes de ce travail.

Je souhaite ensuite remercier madame Séverine BONNIN-OLIVEIRA, Maître de conférence en urbanisme et aménagement, pour ses enseignements ; en effet, j'ai découvert le processus de densification lors des cours qu'elle nous a dispensé et cela m'a immédiatement intéressé.

Je souhaite également remercier Monsieur Jean-Baptiste BOUZID, Directeur de l'urbanisme et des politiques transport / habitat de Venelles, pour m'avoir donné l'opportunité d'intégrer la commune et de m'avoir accompagnée dans les missions confiées au sein de la direction afin de gagner en confiance et en compétences.

Je tiens également à remercier Monsieur Arnaud MERCIER, Maire de Venelles, Madame Maria De Las Mercedes SEDANO, adjointe à l'urbanisme de Venelles, Madame Valérie FOUQUE, Directrice du SCOT, Madame Christelle NOVALI, Chargée des politiques d'habitat, Monsieur Romain COMBES, Directeur du programme des Michelons chez Spirit Provence et Monsieur Patrice FOURNIER, Chef de projets Plan de Mobilité pour avoir accepté de répondre à mes questions dans le cadre d'entretiens semi-directifs sur des points essentiels de mon mémoire.

Enfin je tiens à remercier Jean-Baptiste HIPPOLYTE, mon conjoint, pour m'avoir soutenu et encouragé tout au long de ce travail.

LISTE DES ACRONYMES

ABF : Architecte des Bâtiments de France

AMP : Aix-Marseille-Provence

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ALUR : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

BIMBY: Built In My Back Yard

CAF : Convention d'Anticipation Foncière

CAUE13 : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône

CC : Carte Communale

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

CIF : Convention d'Intervention Foncière

CMS : Contrat de Mixité Sociale

CNRTL : Centre National des Ressources Textuelles et Lexicales

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

COV : Composés Organiques Volatils

CRAUP : Cahier de Recommandation Architecturale, Urbaine et Paysagère

CU : Code de l'Urbanisme

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs

DDT : Direction Départementale des Territoires

DPU : Droit de Prémption urbain

ENE : Loi Engagement National pour l'Environnement

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

EPF : Établissement Public Foncier

GES : Gaz à Effets de Serre

GOU : Grandes Opérations d'Urbanisme

ICU : Îlot de Chaleur Urbain

LLS : Logements Locatifs Sociaux

LOV : Loi d'Orientation pour la Ville

MAPTAM : Loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

OIN : Opération d'Intérêt National

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PC : Permis de Construire
PCAEM : Plan Climat Air Énergie Métropolitain
PDM : Plan de Mobilité
PEM : Pôle d'Échange Multimodal
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLM : Plan Local de Mobilité
PLS : Prêt Locatif Social
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation
PPRSM : Plan de Prévention des Risques Séisme/ Mouvements de terrains
PSLA : Prêt Social en Location-Accession
REM : Réseau Express Métropolitain
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDP : Surface de Plancher
SMD : Seuil Minimal de Densité
SPR : Sites Patrimoniaux Remarquables
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire
SRU : Solidarité Renouvellement Urbain
TER : Train Express Régional
VDPLD : Versement pour Dépassement du Plafond Légal de Densité
VRD : Voirie et Réseaux Divers
VSD : Versement pour Sous-Densité
Zone AU : Zone à urbaniser
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
ZAE : Zone d'Activité Économique
ZAN : Zéro Artificialisation Nette
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS	5
LISTE DES ACRONYMES	6
INTRODUCTION	9
1. LE PROCESSUS DE DENSIFICATION URBAINE	12
1.1 DÉFINITION ET ORIGINE DU TERME	12
1.2 LES FORMES DE LA DENSIFICATION	20
1.3 LES DISPOSITIFS RÉGLEMENTAIRES PERMETTANT D'AMORCER LA DENSIFICATION	27
2. LA COMMUNE DE VENELLES DANS LA MÉTROPOLÉ AIX-MARSEILLE-PROVENCE 31	31
2.1 VENELLES DANS LES STRATÉGIES MÉTROPOLITAINES	31
2.2 LES ENJEUX DE LA DENSIFICATION À VENELLES	42
2.3 LE PROCESSUS DE DENSIFICATION À VENELLES	50
3. ÉTUDE DE CAS : LA QUALIFICATION DE L'ENTRÉE DE VILLE DE VENELLES PAR LA RÉALISATION DU PROJET DIT « DES MICHELONS »	59
3.1 UN CONTEXTE DIFFICILE : UN PROJET QUI S'INSCRIT SUR DU TEMPS LONG	59
3.2 UNE OPÉRATION QUI RÉPOND AUX ENJEUX D'HABITAT ET QUI PRÉSENTE LES ATOUTS D'UN QUARTIER DURABLE	66
3.3 DES INCONVÉNIENTS AU PROJET : TOUTE DENT CREUSE EST-ELLE BONNE À DENSIFIER ?	71
CONCLUSION	74
BIBLIOGRAPHIE.....	76
TABLE DES FIGURES	82
ANNEXES	83
TABLE DES MATIÈRES	95

INTRODUCTION

Citation : « *Les hommes occupent très peu de place sur terre. Si les deux milliards d'habitants qui peuplent la terre se tenaient debout et un peu serrés, comme pour un meeting, ils logeraient aisément sur une place publique de vingt milles de long sur vingt milles de large. On pourrait entasser l'humanité sur le moindre petit îlot du Pacifique. Les grandes personnes, bien sûr, ne vous croiront pas. Elles s'imaginent tenir beaucoup de place. Elles se voient importantes comme des baobabs. Vous leur conseillerez donc de faire le calcul. Elles adorent les chiffres : ça leur plaira.* »

[Le Petit Prince d'Antoine de Saint-Exupéry]

Suite à l'étalement urbain qu'a connu la France durant la seconde moitié du XX^{ème} siècle et une nouvelle vision orientée vers le développement durable, les pouvoirs publics se sont efforcés depuis les vingt dernières années à mettre en avant la densification urbaine afin de lutter contre l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et la destruction des ressources naturelles.

L'Agence Européenne de l'Environnement décrit l'étalement urbain comme « *la forme physique d'une expansion en faible densité des grandes régions urbaines, sous l'effet de conditions de marché, et principalement au détriment des surfaces agricoles avoisinantes.* »

C'est au début des années 1970 que ce phénomène a commencé à se développer. Il s'est accéléré avec l'accroissement de la population, le développement de la maison individuelle, le rejet des grands ensembles, le souci d'une meilleure qualité de vie et plus tardivement, le desserrement des ménages avec notamment l'évolution du modèle familiale. Ces tendances ont conduit à un besoin toujours plus important de consommation d'espaces.

Pour donner quelques chiffres, entre 1962 et 1968, c'est près de 20 000 km² de terres consommées en six ans ; au cours des trois dernières décennies, c'est 30 000 km² d'espaces qui ont été consommés ; une prise de conscience des pouvoirs publics explique cette évolution dans la consommation d'espace.

Les dynamiques de l'étalement urbain ont été largement accentuées par la banalisation de l'automobile donnant naissance aux couronnes périurbaines, à un usage intensif de la voiture, au délaissement des transports en commun, à une accentuation des pollutions et des nuisances... Les impacts négatifs de ce modèle d'urbanisme ont impliqué une prise de conscience des pouvoirs publics.

La fin du XX^{ème} siècle remet en question l'habitat individuel et son modèle urbain au profit d'un urbanisme plus compact, économe en espace et en déplacement. La densité s'installe comme un modèle vertueux associé au développement durable. La lutte contre l'étalement urbain devient le souci des pouvoirs publics, tout autant que le logement de tous les publics. Cela se traduit par la mise en application d'un grand nombre de lois ces vingt dernières années en faveur de la densification des espaces déjà bâtis des villes et de l'intensification des usages par la mixité des fonctions urbaines.

Dans ce contexte, densifier les espaces délaissés apparaît comme une solution adaptée à la lutte contre l'étalement urbain et à la production de logements. Les collectivités jouant un rôle important dans la mise en œuvre et la réussite des objectifs des pouvoirs publics.

Bien que la densification soit source de nombreuses critiques, elle n'en demeure pas moins une solution face aux enjeux sociaux et environnementaux. La métropole Aix-Marseille-Provence a consommé 10 000 hectares d'espaces agricoles et naturels sur la période 1990-2012. Il y a donc une impérieuse nécessité à agir sur les nouvelles manières de faire la ville sur la ville.

C'est le cas de la commune de Venelles qui, au travers du comblement d'une dent creuse, apporte des réponses aux enjeux présents sur son territoire, en partenariat avec l'État, la Métropole et d'autres institutions. Nous allons voir ainsi comment Venelles s'inscrit dans les logiques d'urbanisation actuelles.

PROBLÉMATIQUE

Au vu des éléments évoqués précédemment, nous pouvons nous poser la question suivante : La densification permet-elle de répondre aux enjeux d'habitat : le cas du projet des Michelons à Venelles ?

Pour répondre à cette problématique, nous allons dans un premier temps nous intéresser au processus de densification pour le définir, présenter les différentes formes que peut prendre la densification et les dispositifs règlementaires qui permettent d'amorcer la densification.

Puis, dans une deuxième partie, nous nous intéresserons plus particulièrement à la commune de Venelles au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence, ses enjeux de densification et la mise en place de ce processus sur la commune.

Enfin, dans un dernier temps nous nous intéresserons à la densification d'un espace délaissé par la qualification de l'entrée de ville de Venelles : le quartier des Michelons, un projet qui s'est inscrit sur du temps long, répondant aux enjeux d'habitat avec les atouts d'un quartier durable.

CAS D'ÉTUDE

La commune de Venelles, prise en exemple dans ce mémoire, s'inscrit pleinement dans les stratégies métropolitaines et foncières en adoptant de nouveaux modes de construction. En effet au travers d'actions foncières avec l'EPF mais également grâce aux dispositions applicables dans le PLU, Venelles s'engage dans une stratégie de densification douce par la qualification des dents creuses. L'opération des Michelons, consistant au comblement d'une dent creuse, sera pris en exemple dans ce travail, afin de démontrer la prise en compte des différents enjeux présents sur le territoire venellois.

Ce choix du cas d'étude s'est naturellement dirigé vers la commune de Venelles dans laquelle je réalise mon stage de fin d'étude. Cette dernière est, comme nous allons le voir, un sujet d'étude très intéressant car il s'agit d'une commune périurbaine d'Aix-en-Provence intégrée dans la métropole Aix-Marseille-Provence, qui est engagée dans la transition écologique, sociale et économique avec son Agenda 2030.

MÉTHODOLOGIE

Afin d'apporter la réponse la plus exhaustive à la problématique présentée précédemment, il convient de présenter la méthodologie mise en place durant ce travail de recherche. Mon mémoire s'appuie sur des lectures d'ouvrages, de textes de lois et documents sur la densité et les processus de densification, sur l'analyse des documents stratégiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la métropole Aix-Marseille et de Venelles et sur les documents relatifs à la réalisation du projet dit des Michelons. En complément à ce travail de recherche une cartographie a été réalisée pour situer la commune de Venelles dans la Métropole Aix-Marseille-Provence. Ce travail s'appuie également sur des cartographies, des tableaux et autres documents nécessaires à l'analyse et à la compréhension.

Afin d'étayer mon analyse, J'ai choisi de réaliser 6 entretiens semi-directifs auprès d'acteurs du territoire :

- Interview de **Madame FOUQUE, Chef de projet à la planification à la Métropole Aix-Marseille-Provence**, réalisée le 12 mai 2023 ;
- Interview de **Monsieur Patrice Fournier, Chef de projets Plan de Mobilité à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence**, réalisée le 27 avril 2023 ;
- Interview de **Madame Christelle NOVALI, Chargée Habitat à la Métropole Aix-Marseille-Provence**, réalisée le 21 avril 2023 ;
- Co-Interview de **Monsieur Jean-Baptiste BOUZID, Directeur de l'Urbanisme mairie de Venelles et de Madame Maria De Las Mercedes SEDANO, Éluë à l'urbanisme**, réalisée le 19 avril 2023 ;
- Interview de **Monsieur Arnaud MERCIER, Maire de Venelles**, réalisée le 24 mai 2023 ;
- Interview de **Monsieur Romain COMBES, Directeur de Programmes Immobilier pour le promoteur Spirit Provence**, en charge de l'opération Parc Velenna, réalisée le 14 avril 2023.

LIMITES

Toutefois, mes recherches n'ont porté que sur la vision des acteurs du territoire. Le projet étant en cours de réalisation pendant la rédaction de ce travail, je n'ai pas eu la possibilité d'interroger les futurs habitants et les voisins du projet pour savoir si selon eux, d'autres espaces auraient dû être aménagés avant celui-ci ? Quelle perception ont-ils de la densification de cette dent creuse ? Est-ce qu'à long terme densifier cette dent creuse était une bonne chose ?

Il a également été difficile d'organiser les entretiens compte tenu des fonctions importantes de chaque acteur du territoire interrogé et des contraintes horaires imposées par le stage, mené en parallèle de ce travail de recherche.

1. LE PROCESSUS DE DENSIFICATION URBAINE

La densification urbaine est au cœur des politiques gouvernementales depuis les années 2000. Ce processus regroupe diverses notions que nous allons définir mais également peut prendre de multiples formes. De nombreux dispositifs incitatifs ou coercitifs permettent aux communes de densifier leurs territoires.

1.1 DÉFINITION ET ORIGINE DU TERME

Le processus de densification est un processus complexe qui regroupe les notions de densité, compacité et mixité. L'association de ces notions forme la densification toutefois chaque personne perçoit ce processus comme il l'entend et comme tout processus nous sommes confrontés à ses limites.

1.1.1 DÉFINITION DE LA DENSIFICATION

Avant de définir le concept de densification, intéressons-nous en premier lieu à l'étymologie de la racine de ce terme : la densité. D'après le dictionnaire LAROUSSE, le terme de densité vient du latin *densitas* qui signifie « consistance », « épaisseur »¹. Il correspond ainsi à la « *qualité de ce qui est dense, de ce qui est fait d'éléments nombreux et serrés, contient beaucoup de matière par rapport à l'espace occupé* » (CNRTL)². La ville dense renvoie donc à une ville qui « *favorise les déplacements de courte distance et l'utilisation des transports publics et limite la consommation du sol à travers des stratégies variées : réhabilitations, rénovations, requalifications urbaines* »³.

Pour Vincent FOUCHIER, la densité exprime « *un rapport théorique entre une quantité ou un indicateur statistique (nombre d'habitant, d'emplois, d'entreprises, de mètres carrés de plancher, etc.) et l'espace occupé (surface de terrain brute ou nette, surface de terrain cessible, ou autres indicateurs de superficie à différentes échelles géographiques). De ce fait, c'est une multitude de densités qui peuvent être analysées selon l'aire géographique de référence, le type de surface de référence et, bien entendu, l'indicateur statistique pris en compte* »⁴.

De plus Anastasia TOUATI précise que « *les géographes et les démographes ont tendance à parler de densité de population (nombre d'habitants par km² par exemple, ou encore nombre de personnes*

¹Dictionnaire LAROUSSE : <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/densité/23620>

² Centre National de Ressources Textuelles et Linguistiques, www.cnrtl.fr

³ Adapté des articles de Béatrice BOCHET, Giuseppe PINI et Jean-Bernard GAY parus dans les numéros d'octobre 2002 et octobre 2003 de Vues sur la ville - Observatoire universitaire de la ville et du développement durable <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/doc/transv/DevDur/DevdurScient3.htm>

⁴ Vincent FOUCHIER, « Mieux définir les densités : un préalable nécessaire », Les densités urbaines et le développement durable, le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles, Paris, éd. du SGVN, 1997, p. 20

par logement, par immeuble, etc.). Les architectes et les urbanistes quant à eux vont parler le plus souvent de densité bâtie »⁵

La densité bâtie est le rapport entre le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et la surface de l'îlot sur lequel les bâtiments sont implantés multiplié par le nombre moyen de niveaux et s'exprime en nombre de mètres carrés de surface construire par hectare.⁶

Maintenant que nous avons défini brièvement ce qu'est la densité de manière générale, nous pouvons désormais nous intéresser au concept de densification urbaine qui est l'objet de la première partie de ce mémoire.

La densification urbaine correspond à « l'ensemble des actions et dispositifs qui concourent à densifier un territoire davantage. »⁷ Il s'agit d'un mode de croissance de la ville visant à associer les notions suivantes : compacité, densité, mixité.

Selon V. FOUCHIER, la compacité correspond à « *la concentration du développement au cœur d'une agglomération, là où la desserte en transport en commun est bonne et là où il y a déjà de la densité* ». La compacité permet une économie des sols non urbanisés, une économie dans les coûts d'urbanisation et une économie d'énergie liée aux déplacements⁸ et s'oppose alors à l'étalement urbain considéré par R. EWING comme « *la forme dispendieuse de la suburbanisation* ».

La mixité se définit comme la « *répartition équilibrée des différentes fonctions urbaines à l'intérieur d'une agglomération en tenant compte des facteurs sociaux et économiques (habitat social, habitat privé, activités économiques, commerces, équipements ...) par opposition à la spécialisation urbaine. L'objectif de la mixité urbaine, poursuivi par la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) a été réaffirmé et renforcé par la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU), notamment dans le domaine de la mixité sociale dans le logement* ».

La mixité regroupe à la fois le terme de mixité fonctionnelle qui désigne « *le fait de disposer sur un territoire de l'ensemble des fonctions nécessaires à la vie en ville : résidentielles, économiques, politiques, administratives, culturelles, de mobilité, de loisirs* »⁹ et le terme de mixité sociale qui se définit comme « *la cohabitation dans un même espace de groupes sociaux aux caractéristiques diverses.* »¹⁰

⁵ https://www.citego.org/bdf_fiche-notion-1_fr.html

⁶ https://www.fondationpalladio.fr/download/SIMI2013_Memoire_Laureat_MeganeLefebvre.pdf

⁷ <https://anabf.org/pierredangle/dossiers/urbanites/formes-et-figures-de-la-densification-et-de-la-densite>

⁸ <https://theses.hal.science/tel-00071608>

⁹ https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_655/IAU_MixiteT1_IZ_27complet.pdf

¹⁰ Elle a été introduite par la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991.
https://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_contrat_mixite_sociale_v2_cle692cff.pdf

Ainsi, le processus de densification urbaine doit se contenir dans les limites existantes de la ville et allier concentration du développement, mixité fonctionnelle et sociale dans l'objectif de faire face au phénomène d'étalement urbain¹¹ et lutter contre les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) générée par les migrations pendulaires (NEWMANN et KENWORTHY en 1989).¹²

Maintenant que nous avons défini le concept de la densité et la densification urbaine, nous pouvons désormais nous intéresser aux différentes législations qui favorisent la densité en France.

La volonté de densifier pour répondre à la croissance démographique n'a émergé que dans les années 1990, avec les débats sur la lutte contre l'étalement urbain et le développement durable¹³. Pour KAISER et DA CUNHA, la densification demeure « *le vecteur structurant des expériences en matière d'éco-urbanisme et d'urbanisme durable* ». ¹⁴

La loi du 21 Janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat, qui prévoyait un dépassement de COS (Coefficient d'Occupation des Sols) dans la limite de 20% pour les constructions à destination de logements à usage locatif sociaux est l'une des premières lois à s'insérer dans cette optique de densification de la ville.

La loi SRU du 20 décembre 2000 est la première à avoir intégré la question de densité puisqu'elle a introduit les notions « *d'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestière, la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part. Cela, en respectant les objectifs du développement durable* » et « *une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains, ruraux ainsi que la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile [...]* » (art. L.121-1 du Code de l'Urbanisme (CU)).

Cette loi traduit un réel changement de paradigme puisque pendant 25 ans le droit de l'urbanisme a tenté de lutter contre la densification des villes. Le POS (Plan d'Occupation des Sols) s'inscrivait alors dans la lignée de la Charte d'Athènes de 1933 qui privilégiait la dé-densification.¹⁵

¹¹ L'étalement urbain est l'augmentation de la superficie d'une ville, et la diminution de sa densité de population. Il est l'une des manifestations spatiales de la périurbanisation. <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/etalement-urbain-urban-sprawl-expansion-urbaine>

¹² La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils.

¹³ Le développement durable est « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs », citation de Mme Gro Harlem Bruntland, Premier ministre norvégien (1987) <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1644>

¹⁴ Christian Kaiser et Antonio Da Cunha, « Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines ? » (2009)

¹⁵ La Charte d'Athènes dénonce une densification excessive. Sont particulièrement visés « l'étroitesse des rues » et « l'étranglement des cours qui crée une atmosphère aussi malsaine pour le corps que déprimante pour l'esprit ». Lorsque la charte appelle à la densité c'est en réaction à l'étalement sans fin de la banlieue. <https://chroniques-architecture.com/une-nouvelle-charte-dathenes-pour-penser-lurbanisme/>

Pour inciter à la densité urbaine, la loi SRU supprime certains freins à la densification¹⁶. L'apport principal de cette loi est la suppression de la possibilité de fixer une taille minimale des parcelles constructibles, sauf en cas de contraintes techniques.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (art. L.123-9) a réintroduit le principe de taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager.¹⁷

En 2009, en France, l'artificialisation atteignait 9% du territoire. Les sols artificialisés sont passés, entre 2006 et 2009, de 4,59 à 4,85 millions d'hectares, soit une progression moyenne de 86 000 hectares par an.¹⁸ « *Tous les sept ans, l'équivalent d'un département français disparaît, mangé par l'urbanisation* » a déclaré François de Rugy, ancien ministre de la transition écologique et solidaire.

Ainsi la loi portant sur l'Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010¹⁹, poursuit les objectifs de la loi SRU qui sont :

- De contrôler l'aménagement du territoire avec la nécessité du renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, une redynamisation des centres urbains et ruraux ;
- De gérer le foncier de façon économe et raisonnée ;
- De lutter contre la régression des espaces naturels, agricoles et forestiers.²⁰

La notion de densification urbaine est centrale dans le volet urbanisme de la loi. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) devient un document plus précis et fixe des objectifs chiffrés de réduction d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il est aussi plus prescriptif puisqu'il pose des règles de densification auxquelles le règlement d'urbanisme doit se conformer²¹.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se voit attribuer de nouveaux instruments pour maîtriser la densification (prévoir des densités minimales dans certains secteurs par exemple)²². La règle de densité fait état d'une nouvelle approche avec la notion de densité minimale (art. L.122-1-5 du CU) dans ces deux documents.

¹⁶ Plafond légal de densité et participation pour dépassement de Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

¹⁷ <https://www.isere.gouv.fr/contenu/telechargement/24590/192314/file/2-bis+Note+Densification+DDT+38.pdf>

¹⁸ [https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/download/publication/public/Dos2103/Dossiers%202021-3 TERUTI.pdf](https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/download/publication/public/Dos2103/Dossiers%202021-3%20TERUTI.pdf)

¹⁹ Dite loi Grenelle II qui vient retranscrire les objectifs de la loi Grenelle I du 3 août 2009

²⁰ <https://www.cahiers-espi2r.fr/467>

²¹ https://blogavocat.fr/space/olivier.savignat/content/loi-grenelle-ii---les-nouveaux-outils-de-densification-et-de-limitation-de-la-consommation-d-espaces_06a848f8-06dd-4c9c-aa83-2e504b8ccb70

²² art. L.123-1-12, art. L.123-1-5 13° bis, art. L.128-1 de la Loi ENE

Cette densité minimale peut s'appliquer aux abords des gares et des secteurs desservis par les transports en commun sous réserve d'une justification particulière. Elle peut également s'appliquer pour lutter contre l'étalement urbain, dans les secteurs que le SCoT délimite. Le SCoT peut déterminer une valeur minimale de densité des constructions résultant des règles définies par le PLU.²³

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a introduit de nouvelles dispositions pour favoriser la densification. Les PLU doivent intégrer une analyse sur les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (art. L.151-4 du CU), l'ouverture des zones à Urbaniser (AU) est mieux encadrée et doit être justifiée par des besoins réels, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et les tailles minimales de terrains constructibles sont supprimés et apporte de nouvelle mesure en faveur de la densification des lotissements.^{24 25}

Enfin, la loi portant projet de lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience », promulguée le 22 août 2021 intègre plusieurs mesures en faveur de la densification pour mettre en œuvre le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)²⁶. Dans un premier temps, le PLU peut prévoir une densité minimale de construction dans les Zones d'Aménagement Concerté dans les Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU).²⁷ Ensuite, les opérations d'aménagements à évaluation environnementale, déposées après promulgation de la loi, devront faire l'objet d'une étude pour l'optimisation de la densité des constructions intégrées à l'étude d'impact.²⁸ Enfin, une étude de densification est obligatoire pour les nouvelles ouvertures à l'urbanisation dans le cadre des PLU.^{29 30}

Maintenant que nous avons pu expliciter ces termes de densité et densification et leur prise en compte dans les différents textes législatifs depuis le début des années 2000, nous allons nous intéresser plus précisément aux perceptions et aux limites résultant de la densité urbaine et des processus de densification.

²³ <https://www.isere.gouv.fr/contenu/telechargement/24590/192314/file/2-bis+Note+Densification+DDT+38.pdf>

²⁴ L'article L.142-1 du CU énonce « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. » <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006175694>

²⁵ https://www.oise.gouv.fr/contenu/telechargement/60447/370347/file/NP_4_densification.pdf

²⁶ Objectif fixé pour 2050 qui demande aux territoires de réduire de 50% le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. <https://www.ofb.gouv.fr/la-demarche-zan-zero-artificialisation-nette>

²⁷ Art. 208-1, 2 et 3 de la Loi Climat et Résilience, Art. L.151-27, Art L.311-6 et L.312-4 du CU

²⁸ Art. 214-2 de la Loi Climat et Résilience, Art. L.300-1-1 du CU

²⁹ Art. 194, II, 4 Loi Climat et Résilience, Art. L.151-5 CU

³⁰ [somme.gouv.fr/contenu/telechargement/43037/250691/file/fiche_PAC-CR_CD_EG_annexe.pdf](https://www.somme.gouv.fr/contenu/telechargement/43037/250691/file/fiche_PAC-CR_CD_EG_annexe.pdf)

1.1.2 LES PERCEPTIONS ET LIMITES DE LA DENSIFICATION

De nombreuses raisons rendent la densité difficile à appréhender. L'une des premières explications est que la notion de densité renvoie à la notion de qualité urbaine qui repose principalement sur l'esthétisme. Ensuite, le modèle de la ville peu dense est ancré depuis plus de 50 ans en France et résulte des politiques d'aménagement d'après-guerre ayant favorisé la perte d'attractivité des centres-villes et l'émergence de l'automobile. Enfin, les coûts de l'ancien modèle (la périurbanisation causée par l'étalement urbain) ne sont pas encore jugés supérieurs aux avantages qu'il dégage (mobilité individuelle induite par l'automobile, immobiliers moins coûteux en périphérie, refus de la promiscuité imposée par l'habitat dense).³¹ Ces éléments rendent donc une perception bien différente de la densité selon chaque individu.

Roger Brunet³² définit la perception comme « l'acte de percevoir par le moyen de sensation à travers des filtres perceptifs qui tiennent aux organes des sens et aux cultures individuelles ». La perception de la densité est sujette à la libre interprétation des individus, selon leurs représentations d'un espace et la construction sociale de chacun d'entre eux. Ainsi, elle peut être positive ou négative.

L'échec des grands ensembles construits dans les années 1960 -1970 souvent due à une trop grande densité de population à contribuer au rejet de la ville dense. Cependant, ces quartiers sont souvent bien moins denses que les quartiers centraux des grandes villes dont le cadre de vie est apprécié (figure 1). La forme du tissu urbain est donc une explication au rejet de la densité, les barres et les tours des grands ensembles donnent une illusion de concentration des populations.³³

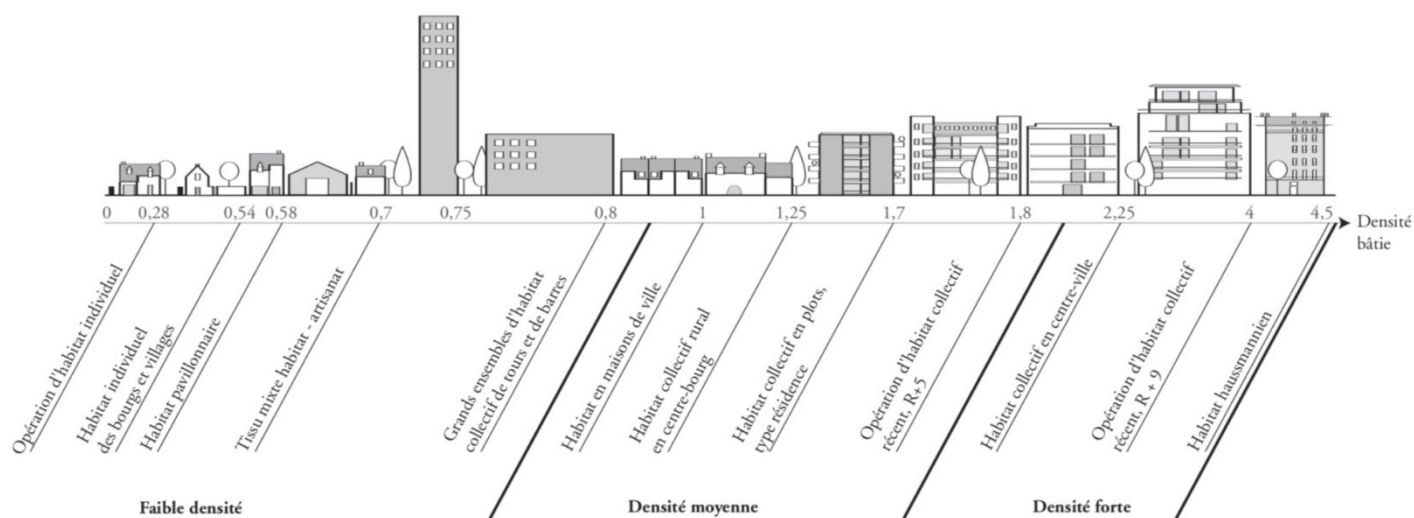


Figure 1 : Densités bâties et formes urbaines

³¹ https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/14_09_05_Rapport_sur_les_perceptions_et_les_modalites_de_calcul_de_la_densite_cle2c9252-2.pdf

³² Géographe français, professeur des universités et directeur de recherche émérite du CNRS, figure de la géographie de la deuxième moitié du XXème siècle.

³³ [https://www.cerema.fr/system/files/production/2018-04/Fiche1_intro\(1\).pdf](https://www.cerema.fr/system/files/production/2018-04/Fiche1_intro(1).pdf)

La densité est perçue de manière négative car régulièrement associée à la concentration, la promiscuité, la pollution. L'habitat dense renvoie systématiquement aux collectifs de grandes tailles, à la mitoyenneté, au logement social et aux grandes barres d'immeubles des banlieues qui caractérisent l'urbanisme des années 1970. Cet habitat collectif renvoie à l'entassement et à la perte d'intimité, cela donne une image négative de la densité. En effet, lorsque la densité est vécue comme une saturation de l'espace, un sentiment de stress et d'entassement se développe, c'est ce que Daniel STOKOLS nomme le « crowding » qui signifie l'étouffement en anglais.³⁴ Ce sentiment d'entassement peut être induit par un environnement bruyant, sale et densément peuplé ainsi que d'autres éléments.

Par exemple, un grand nombre d'habitants sur un espace restreint va entraîner une compétition entre les individus pour accéder aux équipements ou aux services du quartier. Pour PROSHANSKY, plus le nombre de personnes est élevé au sein d'un quartier plus leurs libertés d'action et de déplacement sont limitées.³⁵ Lorsque la densité sociale est perçue comme trop élevée, cela peut entraîner une augmentation de la violence, un sentiment d'insécurité et des comportements de repli sur soi.³⁶

La densité génère des représentations négatives puisqu'elle est synonyme de nuisances pour près d'un tiers des Français : sur la qualité de vie (espace de vie restreint, peur, insécurité) ; sur la santé (fatigue, stress) ; sur l'environnement (trafic et pollution). Ce sont principalement les classes aisées, les cadres et professions intellectuelles et les diplômés de l'enseignement supérieur qui déclarent la densité comme nuisance.³⁷ Selon une enquête réalisée par l'Observatoire de la ville concernant les désirs des habitants français, neuf français sur dix sont séduits par l'habitat individuel.³⁸

Un autre élément qui ne va pas en faveur d'une densité élevée consiste à ce qu'un bâti dense accentue l'effet « îlot de chaleur urbain »³⁹ (ICU). En effet plus les immeubles sont proches et haut, plus la chaleur va rester piégée entre les murs. À l'inverse en périphérie, l'air circule plus facilement du fait de la faible densité bâtie ainsi la température diminue. L'habitat dense contribue à l'amplification des canicules en ville empêchant la baisse des températures nocturnes.

³⁴ STOKOLS, D. The experience of crowding in primary and secondary environments. New York: Environment and Behavior, 1976.

³⁵ PROSHANSKY, H.M, ITTELSON W. et RIVLIN L.G, Freedom of choice and behavior in a physical setting. New York : Holt, Richard and Winston, 1970.

³⁶ FOUCHIER Vincent. Les densités urbaines et le développement durable Paris : Edition documentation française, 1998.

³⁷ <https://www.lemoniteur.fr/article/la-densite-paradoxe.376224>

³⁸ <https://books.openedition.org/ined/12037?lang=fr>

³⁹ L'institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'île de France définit l'effet îlot de chaleur comme un phénomène physique. Se caractérisant par des différences de températures il est conséquence des apports de chaleur naturels et anthropiques et des conditions climatiques et météorologiques des espaces où il apparaît. Il est engendré par la ville, ses activités, ses matériaux et sa forme. Lien : les îlots de chaleur urbains répertoire de fiches connaissances

Toutefois, la densité offre de nombreux avantages rarement évoqués. En effet, la densité urbaine peut être perçue comme un moyen d'interactions sociales et un vecteur d'échanges sociaux qui favorise la vie en société. Vincent FOUCHIER évoque que « *la densité n'est pas de valeur en elle-même, c'est pour ses corrélats qu'elle est appréciée, le gens recherche la proximité des emplois et des services* »⁴⁰. La densité n'est pas systématiquement subie, elle peut être choisie pour ce qu'elle offre.

De plus, lorsqu'un espace urbain se densifie par la construction de logements, cela permet de générer des économies d'échelles pour les territoires communaux puisqu'il n'y a pas de nouvelles Voiries et Réseaux Divers (VRD) à créer. En effet, il y a une optimisation des réseaux techniques (acheminement de l'eau, électricité) (Da Cunha et al. (2005))⁴¹. Il n'est donc pas rentable de desservir les espaces peu denses puisque les équipements construits seront sous-utilisés.

Les fortes densités ne sont pas systématiquement rejetées, comme peuvent en témoigner les prix immobiliers élevés dans les centres des grandes villes françaises. Ces prix traduisent l'intensité de la demande dans les centres urbains denses, qui offrent en contrepartie les attributs de la centralité (accessibilité, multifonctionnalité, services, emplois, équipements...).⁴² Cependant, la ville compacte peut entraîner un manque de logements disponibles à prix abordables dans les centres anciens pour les ménages modestes et donc laisse penser que le processus de densification pourrait renforcer et provoquer une éviction des populations les plus pauvres et par conséquent une gentrification⁴³ des centres.

Il n'y a donc « *pas de seuil de densité idéal, il n'y a pas d'intensité idéale, il n'y a pas de forme idéale. Tout dépend du contexte, des besoins, de la qualité du projet* » selon Vincent FOUCHIER, chaque opération est unique et doit être contextualisée.

Pour que la densité soit acceptée, il faut que les éléments énoncés ci-après soient respectés. Il faut construire en harmonie, en continuité avec l'urbanisation existante, préserver l'identité locale, ménager la proximité avec des services, avoir une bonne desserte de transports, diversifier l'offre de logements et aménager des espaces publics. La qualité de vie doit être optimale pour accepter la proximité avec les autres. Il faut limiter les envies de quitter la ville, sans penser qu'offrir les aménités que l'on pourrait trouver dans des espaces plus ruraux seraient suffisantes.

⁴⁰ FOUCHIER V. Les densités urbaines et le développement durable. Le cas de l'île de France et des villes nouvelles https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/14_09_05_Rapport_sur_les_perceptions_et_les_modalites_de_calcul_de_la_densite_cle2c9252_2.pdf

⁴¹ <https://www.cairn.info/revue-economique-2019-3-page-345.htm>

⁴² Amélie Darley chargée d'études – IAU IDF <https://www.youtube.com/watch?v=iYRrTnxo06Q>

⁴³ La gentrification désigne « une forme particulière d'embourgeoisement d'un espace populaire qui passe par la transformation de l'habitat, des commerces ou de l'espace public. Il s'agit d'une transformation sociale qui se traduit par une transformation matérielle et symbolique de l'espace. » <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/gentrification>

Finalement, la densité urbaine se pose comme une évidence dans la manière de faire la ville depuis les années 1990 et cette tendance s'exprime de manière juridique, rares sont les théoriciens urbanistes contemporains qui s'expriment contre le processus de densification. Cependant, la densité urbaine possède des limites et nécessite d'être traitée de manière globale et de prendre en compte le contexte dans lequel elle s'inscrit.

Maintenant que nous avons appréhendé la densification au travers d'une étude de son processus, des perceptions et des limites que la densité urbaine soulève, nous allons voir désormais les différentes formes que peut prendre cette densification.

1.2 LES FORMES DE LA DENSIFICATION

Parmi l'ensemble des politiques urbaines se prononçant en faveur du développement durable, les mesures de densification sont depuis plusieurs années présentées comme étant une des issues pour construire des villes moins consommatrices d'espaces et de ressources et comme permettant de faire des économies dans les réseaux.

Pour densifier les espaces, il est possible d'intervenir à partir d'espaces non bâtis. Cela consiste à réaliser de nouvelles constructions sur des dents creuses ou par la démolition reconstruction. Mais, le bâti existant constitue un fort potentiel de densification grâce à la division interne ou la surélévation.

Dans cette partie, nous présenterons dans un premier temps les possibilités d'intensification urbaine avec la construction de nouveaux bâtiments et dans un second temps les potentialités notables qu'offre le bâti existant en termes de densification.

1.1.1 L'INTENSIFICATION URBAINE : DE NOUVEAUX BÂTIMENTS SUR DES TERRAINS CONSTRUITS OU NON

Une des premières formes d'intensification urbaine⁴⁴ passe par la construction de logements dans les dents creuses. En effet, depuis 2014, la Loi ALUR oblige désormais de faire une analyse des dents creuses et des capacités de densification, notamment par l'application de l'article L.151-4 du CU relatif au contenu du rapport de présentation du PLU.

La notion de dent creuse n'étant pas définie dans le CU, c'est la jurisprudence qui permet de définir ce terme. La Direction Départementale des Territoires (DDT) de Seine-et-Marne définit la dent creuse comme « *espace non construit entouré de parcelles bâties* ».

⁴⁴ Les urbanistes qualifient les espaces « intenses » comme ceux disposant de nombreuses aménités telles qu'une desserte en transports collectifs, des commerces de proximité, des services au public, des zones d'emplois, du logement, des espaces de détente. La notion d'intensité se distingue de celle de densité dans la mesure où elle englobe l'ensemble des différents usages de la ville. https://www.puy-de-dome.gouv.fr/IMG/pdf/intensie_urbaine_-_un_outil_pour_une_consommation_maitrise_des_espaces.pdf

Il peut s'agir de parcelles résultant d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de construction, de la démolition d'un édifice ou encore d'un terrain vague. Il peut également s'agir de terrains mutables tels que des friches diverses, d'activités en abandon qui pourraient être reconvertis pour d'autres usages. »⁴⁵ Ainsi, dans un alignement urbain existant, constitue une dent creuse une parcelle non bâtie ou une parcelle dont la construction a été démolie.⁴⁶

Les dents creuses représentent un potentiel foncier prioritaire pour répondre aux problématiques causées par l'étalement urbain. Ces terrains sont des opportunités foncières importantes de densification. En effet, il s'agit de terrains généralement situés en cœur de zone urbaine, disposant de droits à construire et situés à proximité des équipements et infrastructures. Ces terrains doivent être mobilisés en priorité en utilisant les outils juridiques à la disposition des collectivités.⁴⁷ Pour cela les collectivités disposent d'un certain nombre d'outils réglementaires et fiscaux : le seuil de densité minimal, l'emplacement réservé, la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties...

La construction de logements dans les dents creuses de secteurs déjà urbanisés permet de lutter contre la consommation des terres agricoles et de ne pas porter atteinte à la biodiversité. Elles constituent également un outil d'aménagement du territoire au service des populations.⁴⁸

Ensuite, la division parcellaire et la construction sur les parcelles détachées⁴⁹ constituent une seconde forme d'intensité urbaine des espaces. En effet pour faire face à l'absence de terrains constructibles en première couronne des grandes agglomérations, la division parcellaire s'avère être la solution pour densifier les quartiers pavillonnaires existants.⁵⁰ La division parcellaire consiste à diviser une parcelle pour y insérer un nouveau bâtiment sur la parcelle détachée. Elle s'inscrit particulièrement dans la démarche Build In My Back Yard (BIMBY)⁵¹ que l'on appelle également densification parcellaire.

BIMBY est une démarche opérationnelle qui « *consiste à organiser une densification à l'initiative des habitants, dans le cadre d'opérations orchestrées et animées par la collectivité. L'enjeu est de rendre mobilisable l'immense réserve foncière située dans les jardins de maisons individuelles afin de faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants* ».⁵²

⁴⁵ <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/contenu/telechargement/43129/322840/file/cjuris3-DENT+CREUSE.pdf>

⁴⁶ Bâtiments démolis par des bombardements lors d'un conflit armé par exemple.

⁴⁷ https://www.aucame.fr/web/publications/quen_savons_nous/fichiers/QSN078_densification.pdf

⁴⁸ <https://www.letelegramme.fr/dossiers/loi-littoral-les-dents-creuses-en-debat/les-plumes-les-dents-creuses-on-les-voit-comme-des-outils-d-amenagement-du-territoire-08-05-2022-13017036.php>

⁴⁹ http://www.citego.org/bdf_fiche-document-299_fr.html

⁵⁰ <https://www.lesechos.fr/2011/03/la-division-de-parcelle-une-solution-pour-densifier-les-lotissements-pavillonnaires-existants-390437>

⁵¹ Littéralement : « *construire dans mon jardin* »

⁵² <http://www.wikibimby.fr/>

Cette démarche de densification a pour but de laisser l'opportunité aux propriétaires de diviser la parcelle où est construite leur résidence afin d'insérer un nouveau bâtiment. Cela va leur permettre de percevoir le fruit financier de la vente de la parcelle détachée, tout en limitant la surface d'un jardin devenu difficile à entretenir.

Cet outil de densification est non négligeable au vu de l'étalement provoqué par la construction de pavillons en périphérie des centres. En effet, la démarche de densification parcellaire permet de créer de nouvelles surfaces habitables à un coût abordable, de valoriser les propriétés foncières⁵³ et d'optimiser les coûts de dessertes par les voies et réseaux.⁵⁴

De plus, plusieurs implantations sont possibles pour les constructions sur parcelles détachées selon le terrain et le droit du sol : à l'alignement⁵⁵, en limite de fond de parcelle (figure 2⁵⁶), en drapeau⁵⁷ (figure 3)⁵⁸.

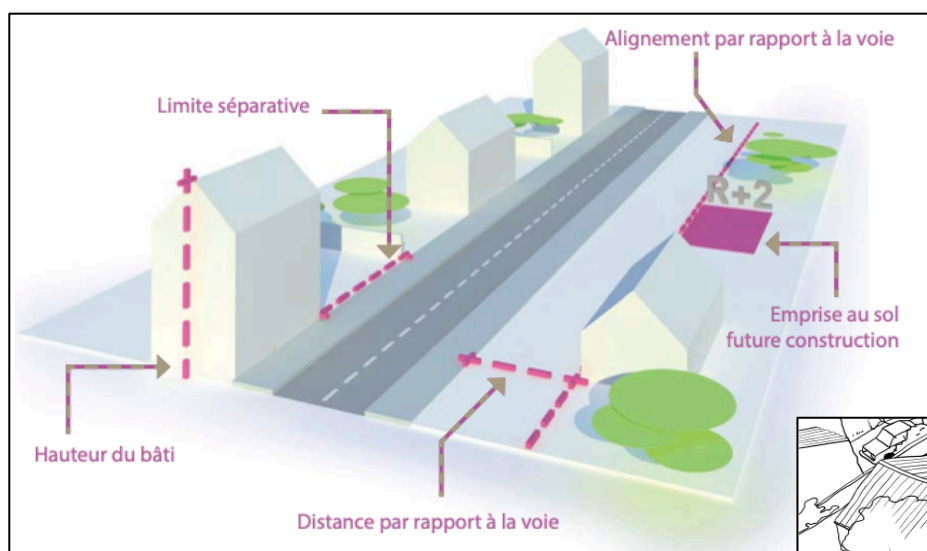


Figure 2 : Exemple de limites encadrant les autorisations de construire

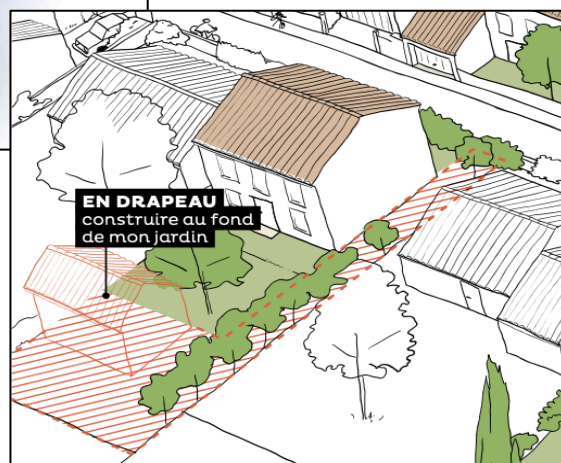


Figure 3 : Urbanisme en Drapeau

⁵³ Par la vente de parcelle ou logement créé, la démarche permet aux habitants vendeurs de financer les travaux de rénovation de leur maison

⁵⁴ <https://www.orne.gouv.fr/qu-est-ce-que-la-demarche-bimby-build-in-my-a11486.html>

⁵⁵ Une construction est implantée à l'alignement lorsque sa façade donne directement sur le domaine public
<https://www.urbinfos.fr/reglementation/les-regles-d-implantation-des-constructions.html>

⁵⁶ https://www.ressources-caue.fr/GED_K/113921393110/2015_Espaces-pavillonnaires.pdf

⁵⁷ Une construction est implantée en drapeau lorsqu'elle est en second rang, avec une voie d'accès dans la propriété
https://www.aucame.fr/web/publications/quen_savons_nous/fichiers/QSN078_densification.pdf

⁵⁸ https://www.caue13.fr/sites/default/files/2020-12/09_diviser_parcelle_v%201.pdf

Enfin, la démolition en vue d'une reconstruction de bâtiment est souvent nécessaire. Cela consiste généralement à démolir un ou plusieurs bâtiments anciens pour en construire un neuf à la place avec une surface de plancher (SDP) nettement supérieure à celle d'origine.

Le plus souvent, cette démolition pour reconstruction concerne des pavillons avec terrains dans des secteurs de forte constructibilité du PLU afin d'implanter des petits immeubles collectifs qui permettent de densifier la ville.

D'autres bâtiments peuvent être concernés par la démolition/reconstruction, c'est notamment le cas des édifices en péril ou des bâtiments dégradés lorsque le coût de la remise en état est supérieur aux coûts de la construction neuve.⁵⁹ (figure 4⁶⁰)

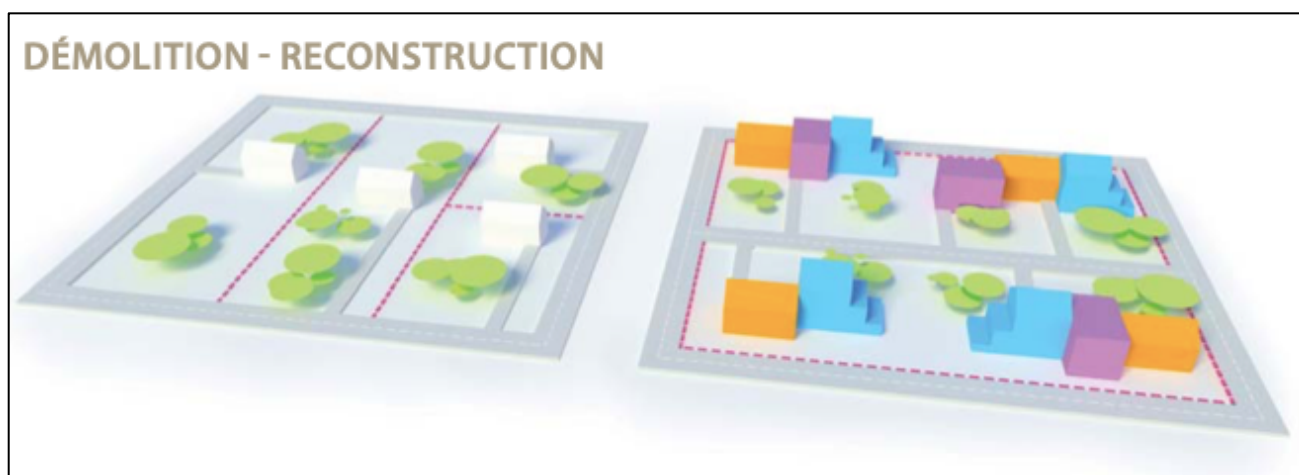


Figure 4 : réalisation d'opérations d'ensemble sur plusieurs parcelles impliquant une optimisation foncière et une stratégie globale sur le long terme

Ces projets se localisent souvent dans des quartiers bien équipés, avec des tissus urbains peu denses, où une partie du bâti est ancien et dégradé ou dont l'usage est en contraste avec la vocation du quartier. Ainsi, la densification demande à l'opérateur (qui peut être public ou privé) de dégager une unité foncière suffisamment grande pour accueillir des formes urbaines plus denses.

Maintenant, que nous avons décrit les différents procédés de densification des espaces bâtis et non bâtis permettant l'intensification urbaine, intéressons-nous au potentiel de densification du bâti existant.

⁵⁹ <https://www.cityandyou.com/promotion-immobiliere/demolition-reconstruction>

⁶⁰ https://www.ressources-caue.fr/GED_K/113921393110/2015_Espaces-pavillonnaires.pdf

1.1.2 LE BÂTI EXISTANT : UN POTENTIEL DE DENSIFICATION NOTABLE

Souvent négligé, le potentiel du bâti existant est important et peut permettre de produire du logement à des prix abordables dans des zones urbaines bien situées. Cependant, la densification du bâti existant peut s'avérer difficile. Il existe plusieurs processus permettant de densifier le bâti existant.

Tout d'abord, la réhabilitation de logements vacants⁶¹ représente un potentiel de densification important. La réhabilitation désigne « *un ensemble de travaux destinés à améliorer le confort intérieur d'un bâtiment existant, à l'adapter à de nouveaux besoins ou usages tout en respectant ses qualités architecturales* »⁶².

En effet, selon l'INSEE, les logements vacants augmentent depuis 2006 à un rythme supérieur à celui de l'ensemble du parc immobilier. En 2021, on estime à près de 3 millions de logements vacants (soit 8 % du parc). Les unités urbaines de plus de 100 000 habitants concentrent 1,188 million de logements vacants, 1 million dans les secteurs urbains de moins de 100 000 habitants et 726 000 dans les communes de moins de 2 000 habitants.⁶³

La réhabilitation des logements vacants va permettre d'adapter la configuration de l'habitat aux modes de vie actuels et de renouveler la population d'un quartier et donc de créer de la mixité sociale. De plus, la réhabilitation permet de lutter contre l'artificialisation des sols grâce à l'accueil de population dans ces logements auparavant inoccupés. L'installation de la population va densifier et redynamiser les quartiers des centres anciens souvent dégradés et délaissés au profit de l'habitat pavillonnaire.

Une seconde manière de densifier le bâti existant passe par l'extension bâti ou l'addition qui peut prendre de nombreuses formes. L'extension des constructions vise à créer de nouvelles surfaces habitables autour d'un bâtiment déjà réalisé. Elle peut se traduire par divers procédés qui sont l'extension d'une construction existante et la surélévation, le but étant de créer de nouveaux logements.

L'extension résulte de l'augmentation de la surface par un agrandissement latéral d'un bâtiment (*figure 5*⁶⁴). La densification verticale se traduit par la surélévation (*figure 5*) qui consiste en l'ajout d'un ou plusieurs étages au-dessus d'un bâtiment existant.⁶⁵

⁶¹ Pour l'INSEE « *un logement est vacant s'il est inoccupé et : proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, sans affectation précise par le propriétaire* » <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1059>

⁶² https://www.aurba.org/wp-content/uploads/2020/04/aurba_2020_rehabilitation_logements_anciens.pdf

⁶³ <https://reporterre.net/Logements-vacants-retaper-du-vieux-plutot-que-construire-du-neuf>

⁶⁴ https://www.ressources-caue.fr/GED_K/113921393110/2015_Espaces-pavillonnaires.pdf

⁶⁵ En France, la jurisprudence a donné la définition suivante : « exhaussement de la panne faîtière centrale », ce qui la distingue d'un redressement des combles. <https://theses.hal.science/tel-03917116>

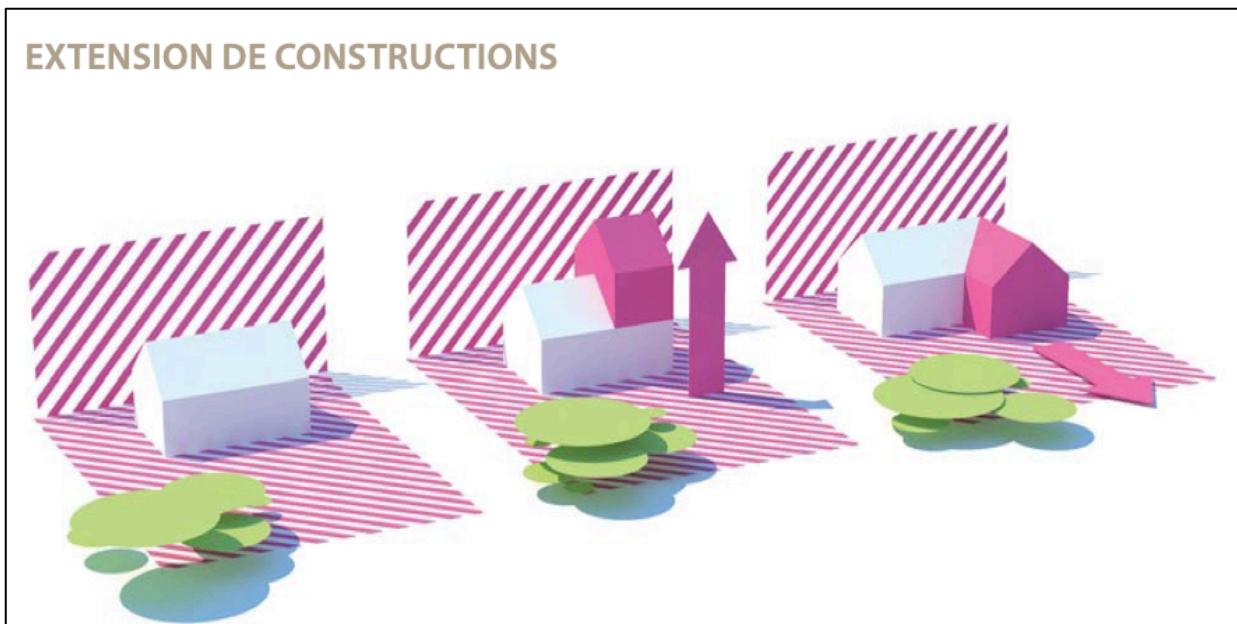


Figure 5 : Extension verticale et/ ou horizontale de logements individuels

Plusieurs conditions doivent être réunies pour que la nouvelle construction soit qualifiée de surélévation. La construction doit être permanente et pérenne dans le temps, consister dans une prolongation verticale des façades, entraîner une modification de la hauteur du bâtiment et tendre à l'adjonction de locaux privatifs.⁶⁶

En effet depuis environ quinze ans, les actions de densification verticale se multiplient en réponse à la hausse des valeurs foncières et à la grande nécessité de maîtriser l'étalement urbain. La surélévation en copropriété a été favorisée par la Loi ALUR qui a introduit des mesures facilitatrices en supprimant le COS et en limitant le droit de véto du propriétaire du dernier étage⁶⁷ pour permettre la réalisation d'opération de surélévation en centre-ville, avec l'ambition d'y introduire de la mixité sociale.⁶⁸

⁶⁶ <https://www.bjavocat.com/2018/05/22/la-surelevation/>

⁶⁷ Modification de l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 : « La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à la majorité prévue à l'article 26.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article 26 et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de priorité l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification. »

⁶⁸ https://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_contrat_mixite_sociale_v2_cle692cff.pdf

Cependant, des freins réglementaires sont à noter quant à la réalisation d'opérations de surélévation, notamment dans les périmètres des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)⁶⁹ où les Architectes des Bâtiments de France (ABF) sont parfois réticents pour préserver les perspectives monumentales. La limitation de hauteur introduite dans les PLU constitue également un frein à la densification verticale.⁷⁰ La construction supplémentaire sans division entraîne à la fois une augmentation de la densité bâtie et d'habitant.

Enfin, la division interne s'inscrit dans une démarche privée puisqu'il ne s'agit pas de construction nouvelle ni d'augmenter la surface constructible, mais de créer un ou plusieurs logements au sein d'un bâtiment existant. Cela concerne les logements individuels qui disposent de caractéristiques permettant de créer un ou plusieurs logements supplémentaires sans faire évoluer la taille du logement. Ce procédé s'applique principalement dans des maisons disposant d'un étage pouvant être divisées en plusieurs appartements avec un accès commun ou des accès individuels à chaque nouveau logement créé (*figure 6*⁷¹).



Figure 6 : Exemple de création de logements supplémentaires sans extension bâtie

Cette densification n'est pas encadrée, la collectivité doit être attentive pour que ces transformations ne conduisent pas à une pénurie de logements familiaux de grande taille ou à l'apparition de logement indécents à l'initiative de « marchands de sommeil ». ⁷² La division interne augmente la densité du point de vue habitant sans augmenter la densité bâtie.

⁶⁹ Les sites patrimoniaux remarquables ont été créés par la Loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine. Ce dispositif a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager des territoires. <https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Monuments-Sites/Monuments-historiques-sites-patrimoniaux/Les-sites-patrimoniaux-remarquables>

⁷⁰ <https://audcm.org/2023/03/01/la-surelevation-des-batiments-une-reponse-a-la-sobriete-fonciere/>

⁷¹ https://www.ressources-caue.fr/GED_K/113921393110/2015_Espaces-pavillonnaires.pdf

⁷² Le Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales définit le marchand de sommeil comme suit : « Un marchand de sommeil, c'est un propriétaire qui abuse de ses locataires en louant très cher un logement indigne, les mettant directement en danger : insalubrité, suroccupation organisée, division abusive de pavillons, etc. [...] Parce que les marchands de sommeil entretiennent l'habitat indigne et le mal-logement tout en exploitant la détresse des plus démunis [...] ». <https://www.adil82.org/articles/la-lutte-contre-les-marchands-de-sommeil-enjeu-majeur-de-la-lutte-contre-lhabitat-indigne/>

Maintenant, que nous avons décrit les différents procédés permettant de densifier la ville à travers le bâti existant et les nouvelles constructions, nous allons nous intéresser aux dispositifs réglementaires permettant d'amorcer la densification.

1.3 LES DISPOSITIFS RÉGLEMENTAIRES PERMETTANT D'AMORCER LA DENSIFICATION

Le choix des instruments est déterminant dans la régulation de la densification. Les dispositifs choisis déterminent le rôle joué par la puissance publique dans le processus de densification. Deux catégories d'instruments sont visibles dans les politiques locales : les instruments réglementaires incitatifs et les instruments réglementaires interventionnistes.

1.3.1 LA DENSIFICATION D'INITIATIVE PRIVÉE GRÂCE AUX OUTILS INCITATIFS

Le PLU est le principal outil réglementaire en matière d'aménagement du territoire puisqu'il agit sur l'occupation du sol, les matériaux, les constructions, l'intégration paysagère et urbaine... De plus, l'article L.123-1-11 du CU offre la possibilité d'augmenter la densité. Les dispositions du PLU agissent ainsi sur la constructibilité qui peut être augmentée de manière modérée ⁷³ ce qui favorise plutôt les acteurs de la construction de maisons individuelles.

Dans d'autres cas, l'allègement des règles de constructibilité par l'augmentation de la hauteur favorise l'intervention des acteurs de la construction notamment les promoteurs immobiliers. Les différences de règles imposées par chaque PLU peuvent provoquer des transformations urbaines différentes sur chaque territoire.

La puissance publique est donc à l'origine de l'instauration des règles de constructibilité dans les PLU mais, ce sont les acteurs privés qui contribuent et participent au processus de densification, car celle-ci reste à leur initiative. À travers les règlements d'urbanisme, la construction est laissée à l'initiative privée. On peut ainsi considérer ces instruments comme « participant à la transformation en douceur sous l'influence des idées néolibérales. » ⁷⁴

En effet, la densification douce par division parcellaire est à l'initiative du propriétaire qui peut alors réaliser une opération d'autopromotion. L'autopromotion consiste à réaliser soit même, en tant que maître d'ouvrage, une opération immobilière sur sa propriété foncière.⁷⁵

⁷³ Par le maintien de règles caractéristiques d'un tissu pavillonnaire comme une hauteur faible par exemple

⁷⁴ Pinson, G. 2005. "Chapitre 5 : Le Projet Urbain Comme Instrument D'action Publique", In *Lascombes P. et Le Gales P. et Gouverner Par Les Instruments*, Presses de Science PO, Paris : Presses de Sciences Po: 199-233.

⁷⁵ <https://www.valoreez.com/details-qu+est+ce+que+l+auto-promotion+reponse+avec+valoreez+specialiste+de+la+valorisation+fonciere+a+bordeaux+en+gironde-83.html>

La création de logements par extension et en division interne dépend là aussi de l'initiative privée, c'est le propriétaire qui décide de diviser son habitation ou de l'agrandir pour créer de nouveaux logements.

Dans le cas où les incitations à densifier se matérialisent par une augmentation importante des hauteurs, si la municipalité a adopté une politique volontariste de densification, ce sont encore une fois les acteurs privés qui permettent le processus de densification avec la construction d'immeubles collectifs. Cette construction permet d'augmenter la densité bâtie et d'habitant. Les instruments réglementaires incitatifs reposent sur une conception libérale de la construction de logements.⁷⁶

Les autres outils dont la collectivité peut se munir pour favoriser la densification sont les Orientations d'Aménagement Programmé (OAP). Elles permettent d'orienter et de définir les principes d'aménagement de sorte que le futur projet respecte les souhaits de la collectivité, en matière de densité, de formes urbaines, d'implantation du bâti...

Depuis la Loi ALUR, les Scot et les PLU peuvent instituer des zones de densité minimale à proximité des transports collectifs. La définition de ces zones permet d'imposer une densité minimale de constructions à proximité des transports en commun pour favoriser leur utilisation et diminuer celle de la voiture.⁷⁷

Maintenant, que nous avons vu qu'il est possible pour les acteurs privés de réaliser de la densité grâce aux outils incitatifs mis en place par les collectivités, intéressons-nous à la densification d'initiative publique.

1.3.2 LA DENSIFICATION D'INITIATIVE PUBLIQUE GRÂCE AUX OUTILS COERCITIFS

Contrairement aux outils incitatifs qui ont pour objectif de favoriser la densité dans certains secteurs à petite échelle par des opérations principalement d'initiative privée, les instruments interventionnistes, de maîtrise foncière ou instruments financiers peuvent être utilisés pour favoriser la densification. Ces dispositifs d'intervention agissent directement sur la production urbaine et sont à l'initiative des politiques publiques.

Dans cette partie, le choix a été fait de développer seulement un dispositif de chacun des instruments cités ci-dessus à savoir la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), le Droit de Préemption Urbain (DPU) et le Versement pour Sous Densité (VSD).

⁷⁶ http://www.citego.org/bdf_fiche-document-66_fr.html

⁷⁷ https://www.epfbretagne.fr/img_ftp/610_EPFB-Fiches-BAO-GEN04.pdf

La Zone d'Aménagement Concerté est définie dans le code de l'urbanisme par l'article L 311-1 comme « *les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.* »⁷⁸ . Il s'agit d'un instrument interventionniste pour favoriser la densification menée par les collectivités.

Les opérations d'aménagement que sont les ZAC peuvent s'inscrire en densification du tissu urbain existant, soit dans une « dent creuse », soit en renouvellement urbain, à l'emplacement d'une friche laissée par le départ d'un supermarché dans l'enveloppe urbaine d'un bourg par exemple.⁷⁹

Cependant, la ZAC correspond davantage aux grandes opérations de renouvellement urbain à la reconversion des friches industrielles avec démolition ou des grandes opérations en extension urbaine de type villes nouvelles, Opération d'Intérêt National (OIN)... En effet, elle s'adapte mal à des petites opérations en s'insérant dans le tissu urbain existant à la recherche d'augmentation de la densité.

Ensuite, le Droit de Préemption Urbain (DPU) est un outil de maîtrise foncière qui permet à une collectivité locale⁸⁰ d'acquérir prioritairement des biens fonciers ou immobiliers en voie d'aliénation. L'article L.210-1 du CU précise que « Toute décision de préempter doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé ». Le titulaire du DPU dispose d'un délai de 2 mois pour répondre à la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), s'il ne se prononce pas à l'issue de ce délai cela vaut une renonciation au DPU sur le bien aliéné.

Dans le cadre de la densification pavillonnaire, le DPU peut être institué dans les zones U. Ainsi, lorsque le propriétaire souhaite diviser son terrain pour le vendre, la collectivité peut se porter acquéreur pour y construire de nouveaux logements. Elle optimise ainsi le foncier et aménage les tissus de la commune plutôt que de laisser se développer une densification spontanée qui pourrait nuire à son aménagement territorial.

Une fois propriétaire, la collectivité peut soit réaliser un projet optimisant le foncier, soit réserver le foncier dans l'attente de préempter d'autres parcelles pour donner de l'ampleur au projet. Dans ce cas, elle peut faire intervenir l'Établissement Public Foncier (EPF) pour le portage et la gestion du bien.

⁷⁸ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006815419/1976-04-01

⁷⁹ <https://cahiers-nantais.fr/index.php?id=1366&lang=en>

⁸⁰ Les titulaires du DPU sont : les communes dotées d'un PLU, communes dotées d'une carte communale, Établissements Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme <https://docplayer.fr/24677442-Fiche-2-densification-pavillonnaire-droit-de-preemption-urbain.html>

Enfin, le Versement pour Sous Densité (VSD) se substitue au Versement pour Dépassement du Plafond Légal de Densité (VDPLD). La réforme de la fiscalité de l'urbanisme, introduite par la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificatives pour 2010 a créé le VSD.⁸¹

Il s'agit d'un instrument financier pour densifier puisqu'il vise à limiter l'étalement urbain en taxant les nouvelles constructions qui n'atteignent pas le seuil minimal de densité bâtie.⁸²

Cet outil permet aux communes et aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale compétents en matière de PLU d'instaurer un Seuil Minimal de Densité par secteur (SMD). En dessous du seuil défini, les constructeurs devront s'acquitter d'un versement correspondant au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour atteindre le SMD et la surface de construction résultant de l'application de ce seuil.

La délibération fixant le SMD peut être prise à tout moment et sa durée de validité minimale est de 3 ans. Le montant du VSD est calculé selon les modalités des articles R.331-19⁸³ (pour les terrains hors lotissements) et R.331-20 (dans les lotissements) du CU et le montant de ce versement ne pourra être supérieur à 25 % de la valeur du terrain.

Les municipalités peuvent choisir de mettre en œuvre des politiques de densification différenciées selon les quartiers, en fonction des caractéristiques de ces derniers.⁸⁴ Et pour chaque modalité d'intervention, la mise en œuvre des politiques de densification implique un réseau d'acteurs publics et privés qui organisent leurs rapports de force au sein d'un système local particulier de relations.⁸⁵

Pour conclure cette première partie consacrée à l'étude du processus de densification, nous pouvons dire qu'il s'agit d'un processus qui favorise la lutte contre l'étalement urbain et qu'elle apporte une solution pour permettre le développement durable. La densification est perçue de manière négative, mais il y a de nombreux avantages à densifier les territoires. Ce processus peut prendre différentes formes et s'appliquer dans les tissus urbains anciens comme dans les tissus pavillonnaires. De plus des dispositifs réglementaires d'initiative privée et public permettent d'amorcer cette densification des territoires.

⁸¹ <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/finances-locales/versement-pour-sous-densite>

⁸² <https://www.ecologie.gouv.fr/versement-sous-densite>

⁸³ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764487

⁸⁴ Fonctions et usages urbains dans les zones environnantes ; présence ou absence de transports en commun ; caractéristiques socio-démographiques de la population résidente ; emplacement stratégique au sein de la municipalité...

⁸⁵ https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1000/La_densification_pavillonnaire_a_la_loupe.pdf

2. LA COMMUNE DE VENELLES DANS LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Venelles, commune de 8 300 habitants, est située dans le département des Bouches-du-Rhône au sein de la métropole AMP. Cette commune se trouvant entre Aix-en-Provence et Pertuis, bénéficie pleinement des stratégies métropolitaines en matière d'aménagement du territoire. De surcroît, les nombreuses problématiques présentes sur la commune font de cette commune un secteur à enjeux. En effet, Il est possible d'identifier sur le territoire venellois des enjeux sociaux, environnementaux et économiques. Afin de répondre à ces derniers, la commune tend vers la densification de son territoire. Dans les parties ci-dessous, il sera d'expliquer comment et pourquoi Venelles privilégie la densification douce.

2.1 VENELLES DANS LES STRATÉGIES MÉTROPOLITAINES

La loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles du 28 janvier 2014, dite loi MAPTAM, a créé la métropole Aix-Marseille-Provence.⁸⁶ La métropole Aix-Marseille-Provence (AMP) regroupe à ce jour 92 communes réparties sur 3 départements avec un territoire s'étendant sur près de 3 148 km². Il s'agit de la métropole la plus étendue de France : c'est « quatre fois la métropole du Grand Paris et six fois la métropole du Grand Lyon ». ⁸⁷ La métropole AMP comptabilise 1,8 million d'habitants, ce qui en fait la troisième métropole la plus peuplée de France derrière Lyon et Paris.

2.1.1 LA PRISE EN COMPTE DE LA DENSITÉ DANS LE SCOT

Le CEREMA définit le SCoT comme « un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire de projet ou d'un bassin de vie détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement du territoire ». ⁸⁸ Pour ce faire, le SCoT définit les grandes stratégies d'aménagement du territoire que devront respecter l'ensemble des documents d'urbanismes. En effet les PLU, PLUI, mais aussi Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), ou les Cartes Communales (CC) doivent être en cohérence avec les objectifs fixés par les SCoT. ⁸⁹

Le SCoT vise à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, en tenant compte des besoins des habitants et des ressources du territoire, tout en conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales : en particulier la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols.

⁸⁶ Dans un article 42 : « La métropole d'Aix-Marseille-Provence visée à l'article L. 5218-1 du Code générale des collectivités territoriales est créée au 1er janvier 2016 »

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028527747

⁸⁷ <https://www.ampmetropole.fr/territoire>

⁸⁸ <https://outil2amenagement.cerema.fr/le-schema-de-coherence-territoriale-scot-r402.html>

⁸⁹ <https://www.ecologie.gouv.fr/scot-projet-strategique-partage-lamenagement-dun-territoire>

L'élaboration et le contenu d'un Scot sont strictement encadrés par le Code de l'Urbanisme.⁹⁰ Le SCoT doit d'abord comporter un rapport de présentation avec un diagnostic de territoire portant sur les besoins et l'environnement du territoire. Dans ce rapport doit figurer « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifier les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. »⁹¹ Par la suite, le SCoT se compose du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : celui-ci fixe les objectifs des politiques publiques en matière d'urbanisme, de logement, de transport, de loisir, de développement économique ou encore de mise en valeur des espaces naturels. Enfin, le SCoT comporte un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui constitue le règlement du SCOT ⁹² ; ce DOO doit contenir une étude à la densification et définir les secteurs de densification. ⁹³

Dans le cadre du SCoT, Madame Valérie FOUQUE, chargée d'études SCoT à la Métropole AMP, affirme que « d'ici à 2030, un certain nombre de zone AU (À urbaniser) vont être ouverte à l'urbanisation ». Par conséquent selon Madame FOUQUE, « la première période d'ici à 2030 sera une période de consommation foncière mais la 2^{ème} période sera une période de densification ». En effet l'objectif ZAN vise à réduire par deux la consommation d'espaces d'ici à 2030 et à atteindre le ZAN en 2050, ceci implique de fait de « retravailler sur du foncier déjà artificialisé en densifiant. » (Entretien mai 2023, Annexe 1)

Plusieurs secteurs avec des enjeux transversaux et spécifiques ont été identifiés dans le SCoT et disposent d'orientations dédiées dans le DOO. Il est possible de prendre pour exemple le cas du secteur Val de Durance dans lequel se situe la commune de Venelles qui concentre les deux enjeux suivants en matière d'habitat :⁹⁴

- Encadrer l'urbanisation pour un équilibre habitat/équipements/mobilités en lien avec le reste du territoire ;
- Préserver la qualité de vie et de l'habitat au sein des espaces agricoles et naturels.

Bien qu'il existe cinq SCoT dans la Métropole Aix-Marseille-Provence, cette dernière, pour plus de cohérence, a besoin d'un unique SCoT métropolitain pour l'intégralité de son territoire. Ce document poursuit trois objectifs issus des délibérations du conseil métropolitain : ⁹⁵

- Affirmer le positionnement du territoire métropolitain et garantir son rayonnement ;
- Structurer le développement et limiter la consommation d'espace ;
- Privilégier la qualité et le cadre de vie, et préserver les spécificités et identités des territoires.

⁹⁰ Art. L.131-1 et suivants, art. L.141-1 et suivants et art. R.141-1 et suivants du CU

⁹¹ Art L.122-1-2 du CU

⁹² <https://www.agglo-paysdaix.fr/amenagement-habitat/scot-schema-de-coherence-territoriale/documents-du-scot.html>

⁹³ Art. L.122-1-5 du CU

⁹⁴ Lettre du Scot – novembre 2022

⁹⁵ <https://ampmetropole.fr/wp-content/uploads/2022/07/DELIBERATION-BILAN-SCOT-PAYS-DAIX.pdf>

La métropole d’Aix-Marseille-Provence porte une double ambition pour son SCoT : définir son projet stratégique de territoire pour construire un avenir durable et partagé jusqu’en 2040 puis, donner à ce projet une traduction spatiale, permettant de le décliner à toutes les échelles, et au travers notamment, d’une stratégie foncière. ⁹⁶

Le Scot AMP identifie 4 niveaux d’armature urbaine (figure 7) :

- Les pôles métropolitains (en orange) ;
- Les pôles de développement (en violet) ;
- Les pôles d’équilibre (en jaune) ;
- Les petites communes.

Selon Madame FOUQUE, la stratégie de développement est adaptée aux objectifs de croissance démographique et ainsi qu’à la répartition de la croissance dans l’armature urbaine. Par conséquent, ce sont les pôles métropolitains (Aix-en-Provence et Marseille) qui accueilleront le plus d’habitants et d’emplois (environ 70 à 80 % des habitants et des emplois). Les pôles d’équilibre quant à eux, sont destinés à accueillir 10 % des habitants et 5 % des emplois, enfin, 15 % des emplois et 10 % des habitants seront répartis dans les petites communes. Il est possible d’observer un déséquilibre entre les pôles d’équilibre et les petites communes, car ces petites communes ont besoin de réaliser un rattrapage sur le plan économique, étant considérés aujourd’hui comme des villes-dortoirs.

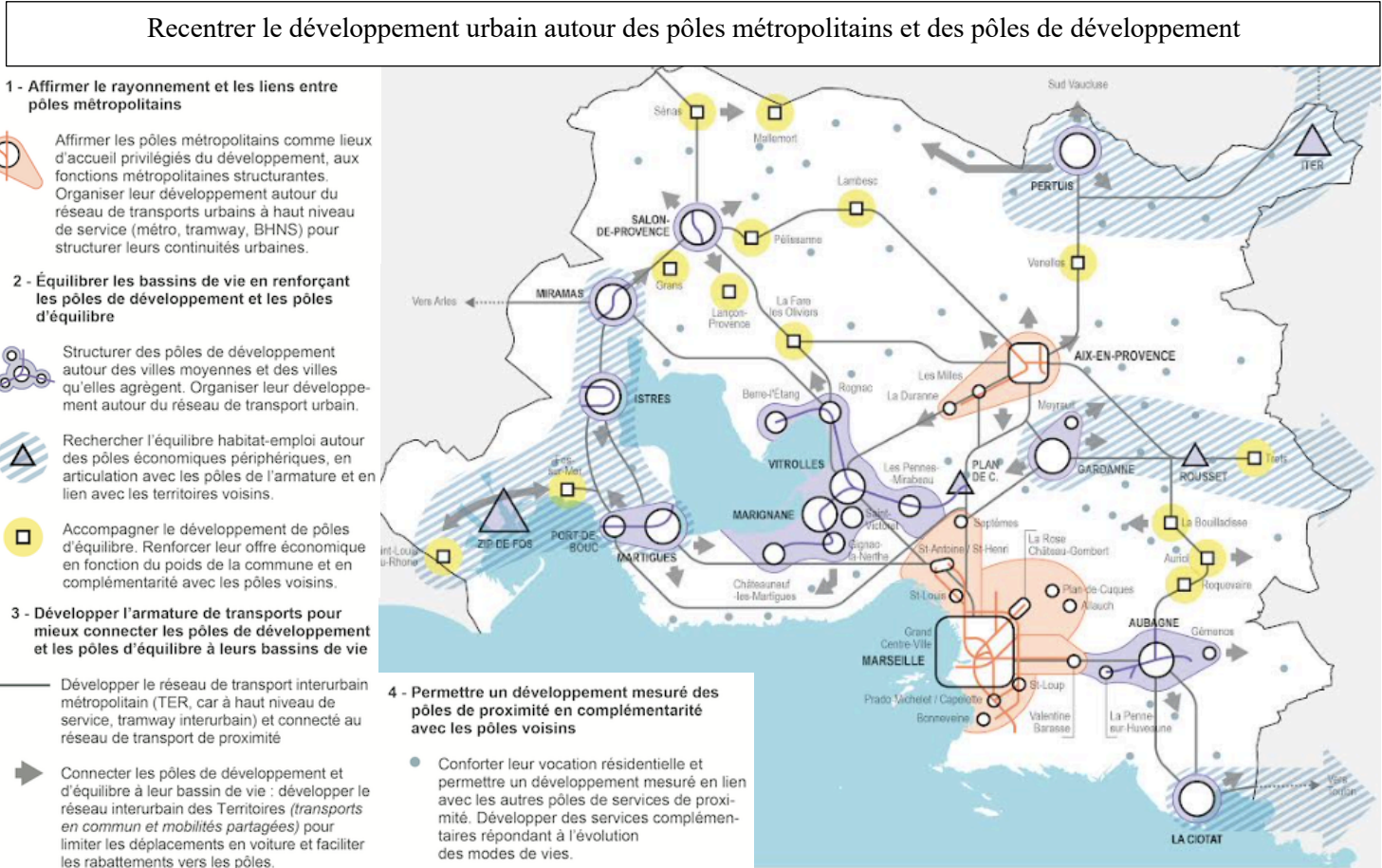


Figure 7 : Carte des pôles métropolitains et des pôles de développement avec leurs orientations

⁹⁶ <https://ampmetropole.fr/wp-content/uploads/2022/07/Plaqueette-de-présentation.pdf>

Les pôles d'équilibre correspondent à des villes relativement bien équipées, qui bénéficient d'une position géographique stratégique. Celles-ci ont également vocation, à leur échelle à mieux irriguer de plus petits bassins de vie, et renforcer leur offre, notamment économique. Au regard de leur attractivité résidentielle sur la période récente (15 % de la croissance métropolitaine), de leur réseau de transport collectif projeté et de leur relation avec les pôles de développement ⁹⁷ comme Pertuis par exemple, elles bénéficient d'atouts favorables à leur développement.

Les orientations correspondent ainsi à accompagner le développement de ces pôles d'équilibre pour équilibrer les habitants, les emplois et l'offre de services en intégrant les caractéristiques agricoles et naturelles :

- Renforcer l'offre économique en fonction du poids de la commune ;
- Adapter le niveau d'équipements et de services à la croissance démographique ;
- Privilégier ces centralités au niveau des pôles d'équilibre pour conforter leur dynamique.

C'est le cas de Venelles qui comme quatorze autres communes est inscrite en tant que pôle d'équilibre. Cette qualification représente le poids de Venelles au sein de l'armature urbaine dont les objectifs de croissance en matière de logements et d'emplois restent à traduire en cohérence avec la dynamique de développement et les enjeux de mobilité.

Venelles, commune d'une superficie de 21 km², représente moins de 1 % de la superficie de la métropole. Avec une densité de population de 409 hab./km²,⁹⁸ c'est un territoire moins dense que le territoire métropolitain (561 hab./km²). Le SCoT prévoit d'ici 2040 l'accueil de 215 000 habitants supplémentaires, ce qui constitue pour Venelles une croissance d'environ 1600 habitants, conduisant de surcroît à une augmentation de la densité de population à 474 hab./km².

Il prévoit également la production chaque année de 12 100 logements supplémentaires d'ici 2023 (soit 1 065 000 logements sur la métropole) et 12 700 logements supplémentaires entre 2030 et 2040 (soit 1 134 000 logements sur la métropole), ce qui impliquerait pour la commune de Venelles, de produire 930 logements d'ici 2030 et 980 sur la décennie suivante ; soit au total plus de 1900 logements d'ici 2040. ⁹⁹

En termes de stratégie de mobilité, le SCoT identifie des secteurs à enjeux, et notamment le secteur Val de Durance dans lequel se situe Venelles. Selon Madame FOUQUE, « *Venelles se situe sur un grand axe de liaisons et fonctionne aussi bien avec le Val de Durance qu'avec le Pays d'Aix* » ; la commune bénéficie donc d'une position stratégique en termes de déplacement puisqu'il s'agit « *du point d'articulation entre les deux territoires* ».

⁹⁷ Les pôles de développement ont vocation à renforcer le maillage du territoire pour mieux irriguer et équilibrer les bassins de vie grâce à une offre économique, résidentielle, culturelle plus structurante et favorisant un meilleur accès à ces services pour les habitants (Pertuis)

⁹⁸ INSEE <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=FE-1+COM-13113>

⁹⁹ Courrier sur le positionnement de venelles dans les territoires à enjeux du SCOT adressé à Pascal MONTECOT, Vice-président à la métropole

Comme nous pouvons le voir sur la carte ci-dessous (figure 8), tous les pôles de l'armature urbaine sont situés sur les axes de transports (réseaux de transports interurbain métropolitain, bus ou TER) qui sont des lignes structurantes inscrites, au Plan De Mobilité (PDM) (cf partie 2.1.2). La gare existante est actuellement fermée, mais il y a une grande volonté de la rouvrir à long terme et de créer d'autres pôles d'échange au sein de la zone d'activité. À l'horizon du SCoT métropolitain, la commune sera très bien desservie avec le car à haut niveau de service et les Trains Express Régionaux (TER).

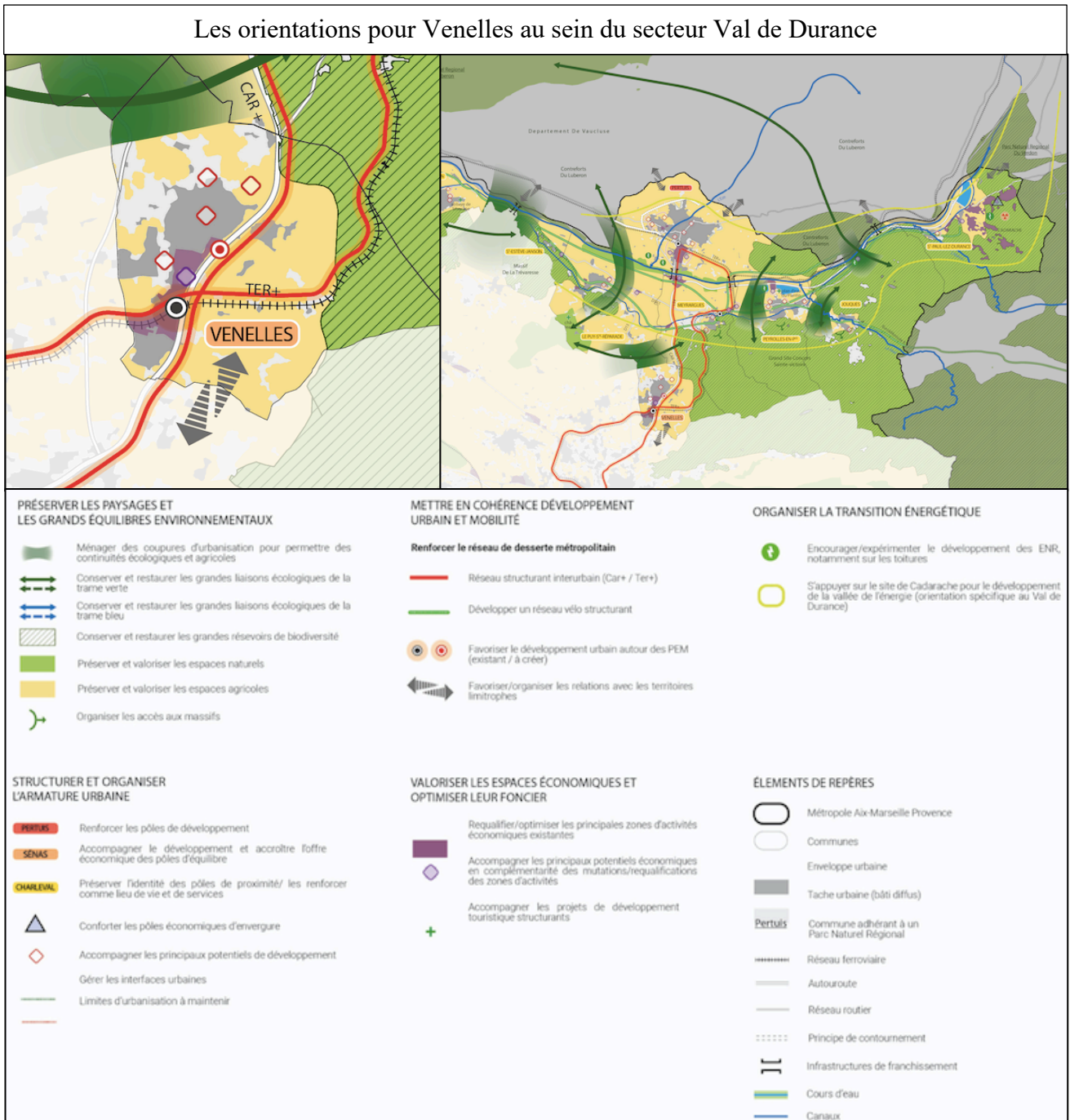


Figure 8 : Carte des orientations d'aménagement pour Venelles au sein du secteur Val de Durance

Après avoir vu les stratégies du SCoT métropolitain pour densifier le territoire métropolitain, mais aussi les aménagements et objectifs pour la ville de Venelles, la prochaine sous-partie consiste à mettre en avant le rôle de Venelles au sein de l'armature urbaine avec son positionnement stratégique.

2.1.2 UN PÔLE INTERMÉDIAIRE AU SEIN DE L'ARMATURE URBAINE D'AMP

Comme l'indique Patrice FOURNIER, chargé d'élaboration du Plan de Mobilité à la métropole, « depuis sa création en 2016, la métropole est en charge de l'organisation des transports publics, de la création, l'aménagement et l'entretien de la voirie, ainsi que des stationnements. » (Entretien mai 2023, Annexe 2) La coordination et la planification des transports sont désormais prévues dans un seul document d'urbanisme à l'échelle de la métropole approuvé en 2021 : le Plan de Mobilité.¹⁰⁰

La Métropole a arrêté ce projet de PDM le 19 décembre 2019. Ce document, engagé en 2017, s'inscrit dans la réalisation de l'ensemble des documents stratégiques (SCOT, PLH, PLUi.). Le PDM identifie 93 pôles d'échanges multimodaux (PEM) dont 65 à créer ou à renforcer.

Le PDM définit l'organisation des déplacements des personnes, mais aussi des marchandises dans la métropole sur le long terme (10 ans). D'après Patrice FOURNIER, « le PDM s'inscrit dans le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et doit être en cohérence avec le SCOT, le projet métropolitain et le Plan Climat Air Énergie Métropole (PCAEM). » (Entretien mai 2023, Annexe 2)

Le PDM est chargé de « développer un système de mobilité adapté aux spécificités du territoire » (Entretien mai 2023, Annexe 2), pour que chaque habitant de la métropole dispose d'une solution de mobilité alternative à la voiture. En effet, l'ambition du PDM est de réduire les émissions de GES en favorisant les mobilités « propres » par la création de pôles d'échanges multimodaux permettant la diversification des modes de transport dans un territoire qualifié de « polycentrique »¹⁰¹.

Les Pôles d'Échanges Multimodaux (PEM) sont au cœur des politiques de mobilité. Il a été défini 93 PEM sur le territoire métropolitain hiérarchisés selon le type et le niveau de desserte. Parmi les 93 PEM, 34 sont des PEM existants à requalifier, 31 sont à créer, dont 10 sur les autoroutes. Venelles est qualifiée de pôle d'échange de proximité dans la hiérarchie urbaine. En termes de typologie de desserte, il s'agit d'un pôle d'échange relais, car la ville bénéficie d'un parking relais (P+R) de 210 places¹⁰².

La ville est desservie par la ligne C du Réseau Express Métropolitain (REM) Car + cadencée qui permet de se rendre de Pertuis à Aix-en-Provence. Elle dispose d'une aire de covoiturage, d'un système de vélo puisqu'une voie verte – vélo route relie Pertuis à Aix-en-Provence en passant par Venelles. Un projet de réouverture de la gare est en discussion avec la région puisqu'il s'agit de l'autorité compétente en matière de TER, il s'agirait d'une ligne Pertuis/Aix en Provence/ St Charles (figure 9).

¹⁰⁰ <https://www.ampmetropole.fr/plan-de-mobilite-metropolitain>

¹⁰¹ <https://www.ampmetropole.fr/sites/default/files/2021-04/PDU%20MAMP-FLYER-v8%20%283%29.pdf>

¹⁰² calameo.com/read/0069354903ed6d94e35fe?page=3

Le Réseau Express Métropolitain

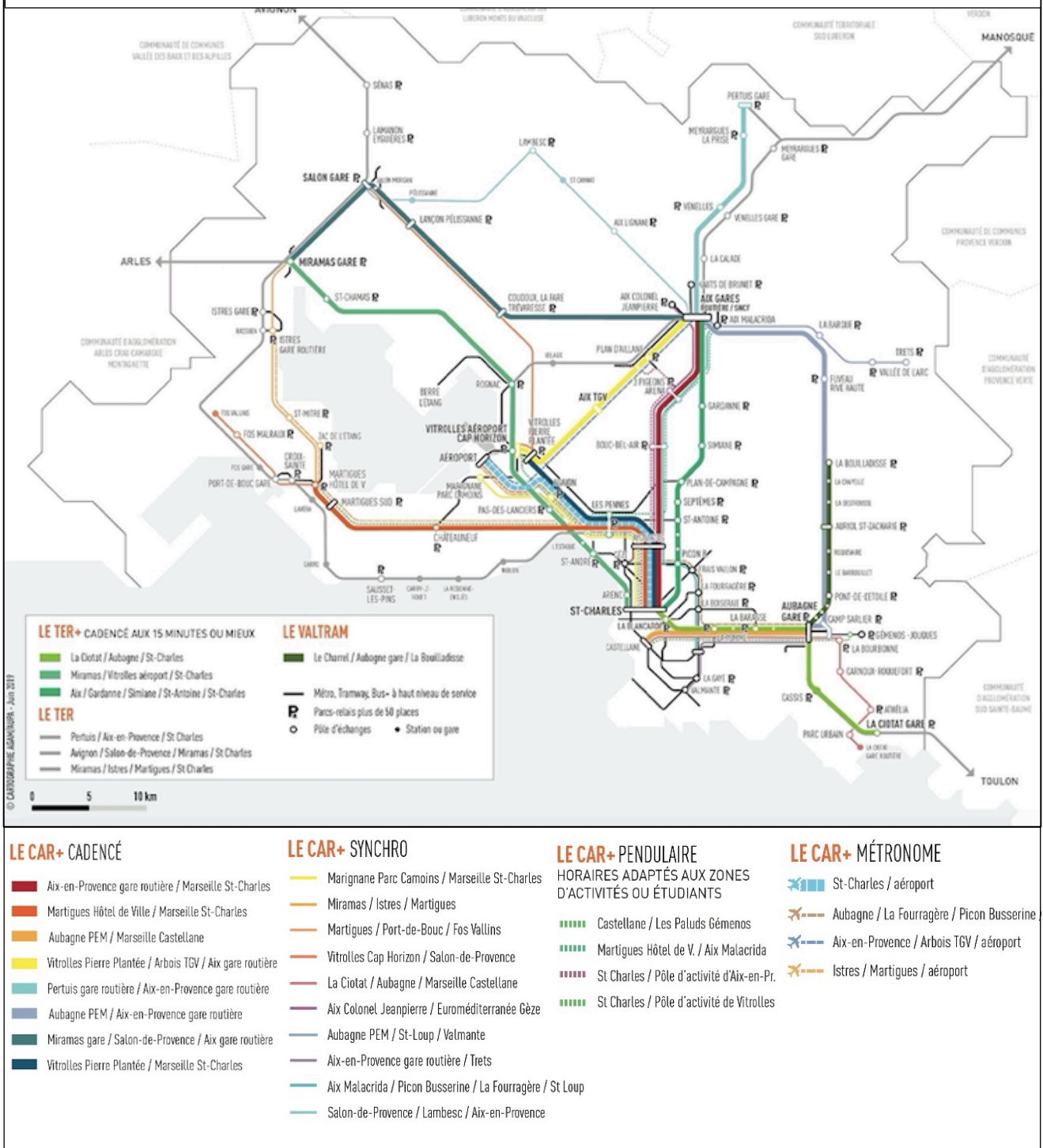


Figure 9 : Carte du réseau express métropolitain

D'après monsieur FOURNIER, des Plans Locaux de Mobilité (PLM) sont en cours d'élaboration à l'échelle des bassins de proximité. En effet, l'essentiel des stratégies métropolitaines en matière de transports est pensé à l'échelle métropolitaine et des bassins de mobilité. Les PLM permettront de mettre en place des stratégies locales de déplacement.

Venelles sera intégrée dans le bassin de proximité Aix Nord (figure 10). La commune étant un PEM de proximité, le PLM ambitionne de créer des espaces publics partagés et attractifs dans le centre-ville et dans la zone d'activité. L'ouverture de la gare de Venelles ainsi que les stratégies métropolitaines qui sont mises en place à l'échelle de la métropole dans le PDM et seront mises en place dans le PLM, permettront à l'interface que constitue la commune de devenir une polarité importante grâce aux divers aménagements programmés. Les aménagements qui seront apportés et notamment le passage d'une ligne de TER, permettront au territoire de voir ses densités de population, de logements et d'emploi augmenter.

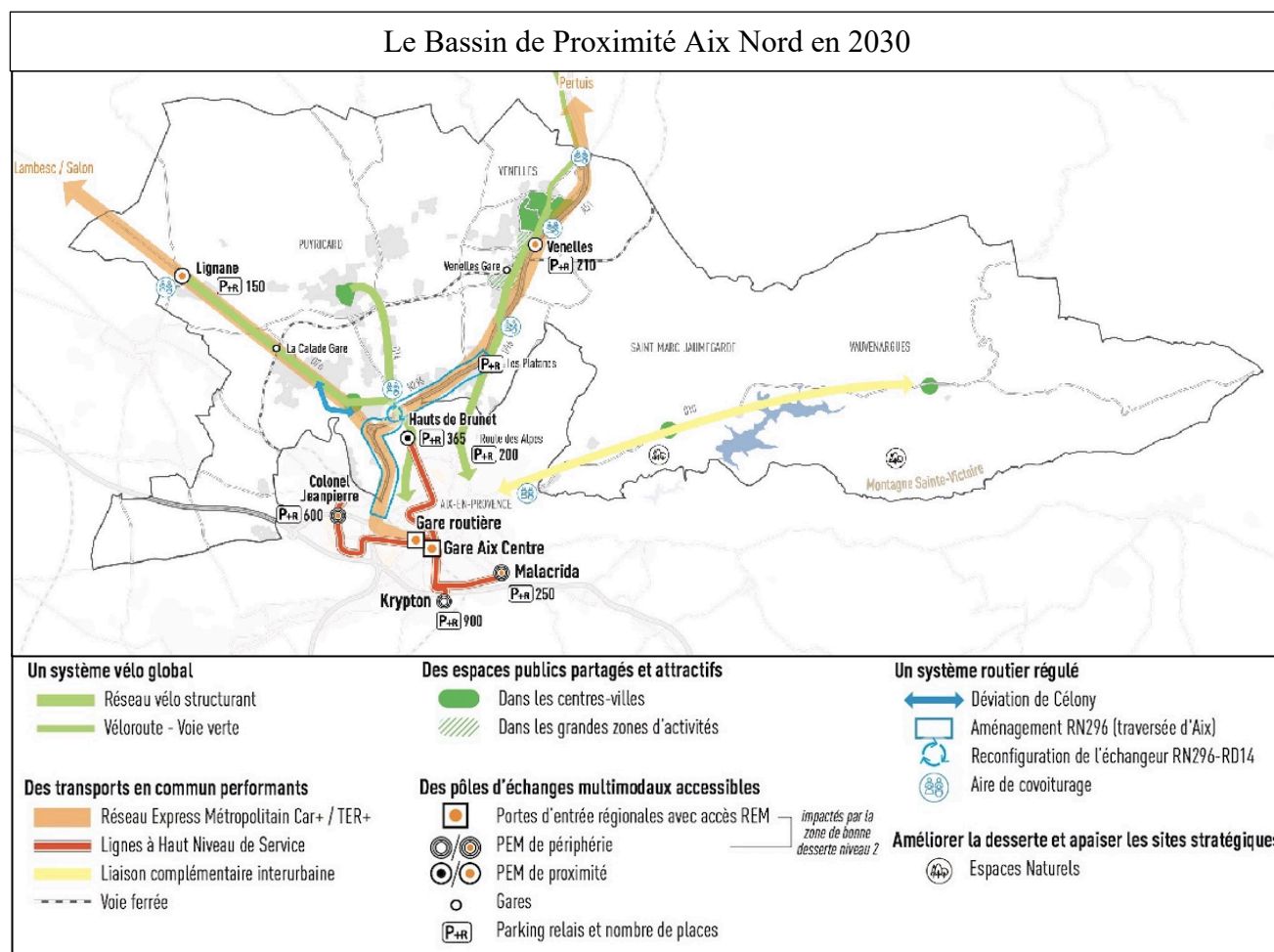


Figure 10 : Carte du Plan Local de Mobilité défini pour le bassin de mobilité Aix Nord en 2030

Maintenant, que nous avons vu que ce document constitue une opportunité pour la Métropole d'avoir une meilleure offre de déplacement plus simple, diversifiée et organisée à l'échelle de son territoire, mais qu'il s'agit aussi d'une opportunité pour Venelles de s'intégrer dans l'armature urbaine de la métropole, il convient maintenant de s'intéresser à la territorialisation de l'habitat dans le PLH métropolitain.

2.1.3 LA TERRITORIALISATION PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat est défini par l'article L.302-1-II de Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) ¹⁰³. C'est un outil élaboré par une intercommunalité ou une métropole, pour définir pour six ans, les grands principes de la politique locale de l'habitat. Cette politique s'inscrit dans le cadre fixé par l'État pour répondre aux besoins en habitation en favorisant la mixité sociale et le renouvellement urbain. Les orientations du PLH concernent aussi bien le parc de logement public que privé, la gestion de l'existant et les constructions neuves.

L'élaboration du PLH comprend 3 étapes :

- La réalisation d'un diagnostic de marché local de l'habitat ;
- La définition d'une stratégie d'intervention ;
- La définition d'un programme d'action.

Ce document permet donc de définir « le nombre et la typologie de logements à réaliser sur le territoire » d'après une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants. Il comprend également « les moyens (notamment fonciers) à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs, un échéancier de leur réalisation et « les dispositions du code de l'urbanisme favorisant les constructions »¹⁰⁴ Le PLH métropolitain répond aux enjeux sur le territoire d'Aix-Marseille-Provence en fixant des axes stratégiques d'intervention. Il pose les problématiques présentes sur la métropole à travers de fiches actions.

D'après Christelle NOVALI, chargée d'études habitat à la métropole AMP, l'objectif d'un PLH est « *de répondre à la croissance de la population sur l'ensemble du territoire métropolitain* ». (Entretien avril 2023, Annexe 3) Toujours d'après Madame NOVALI, un des leviers pour construire est « la densification ». Cependant, la Métropole aujourd'hui, ne densifie pas car « il n'y a plus assez de foncier disponible » et qu'il faut respecter les nouvelles lois environnementales en particulier la loi Climat et Résilience avec le ZAN. Selon elle, « *d'un côté l'état impose de produire du logement pour répondre à la loi SRU et à la croissance démographique, mais de l'autre, il impose de lutter contre l'étalement urbain* ». (Entretien avril 2023, Annexe 3) La solution proposée par l'état pour concilier la production de logements et la lutte contre l'étalement urbain, est de densifier la ville sur la ville. Cela passe par la recherche de dents creuses à investir ou par la réhabilitation d'immeubles en centres anciens.

Le PLH inscrit également les objectifs de production de logements privés et sociaux à l'échelle des communes (objectifs sociaux, articulation avec la loi SRU). La Métropole intervient ainsi sur le parc privé et sur le parc public pour produire du logement. Sur le parc public, pour permettre aux communes carencées¹⁰⁵ d'atteindre leurs objectifs de production de logements locatifs sociaux, la métropole incite

¹⁰³ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045212853

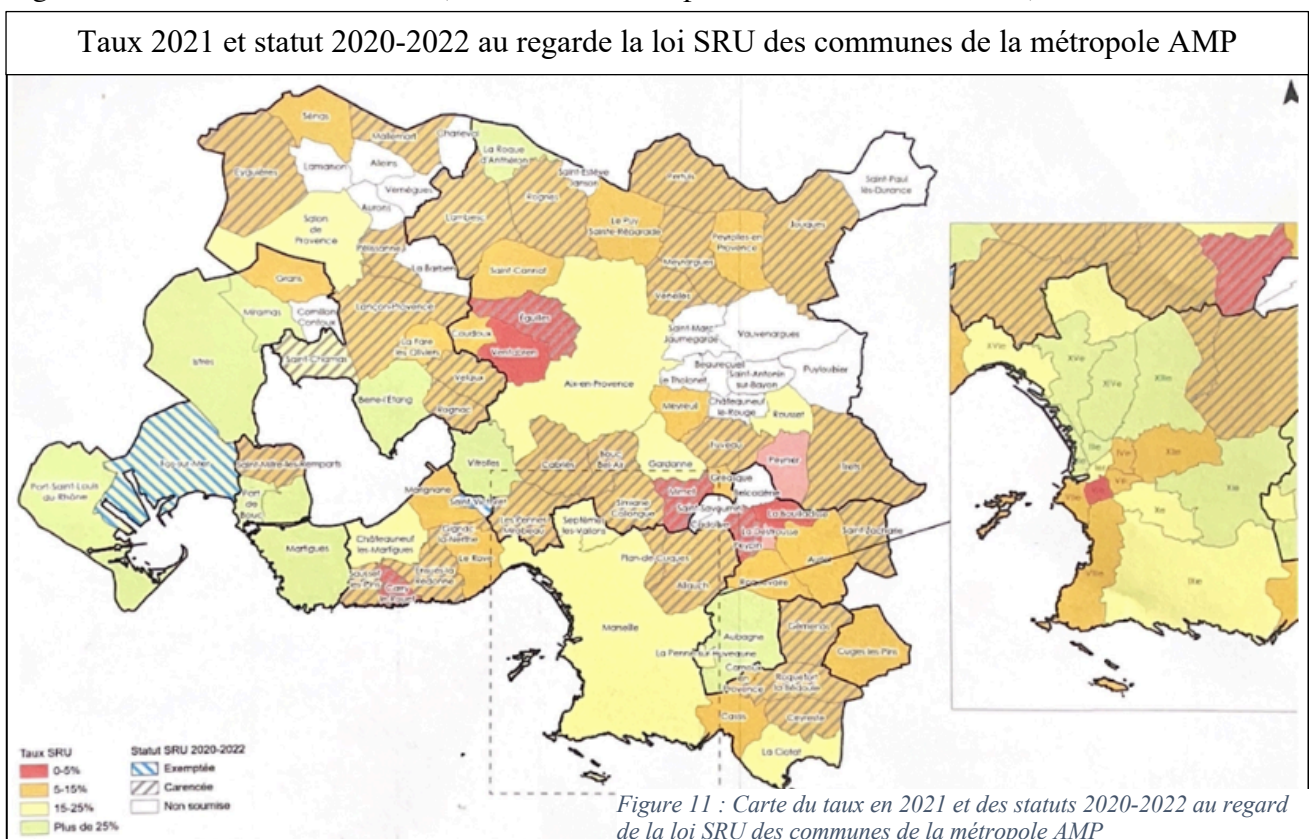
¹⁰⁴ <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/le-programme-local-de-lhabitat-plh> Articles R.302-1 à R302-1-3 du CCH

¹⁰⁵ Une commune est dite carencée lorsqu'elle n'a pas réalisé l'objectif qui lui était assigné de créer des logements sociaux sur la période triennale <https://www.batiactu.com/edito/logement-social---un-carton-rouge-aux-communes-car-40976.php>

les bailleurs sociaux à construire avec des aides financières conséquentes (forfait multiplié par le nombre de m2 construits).

Sur le parc privé, la Métropole peut mettre en place des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou des Programmes d'Intérêt Général (PIG) pour inciter les propriétaires à réhabiliter pour lutter contre la vacance et créer du logement. La Métropole a également la possibilité de mettre en place une DUP qui est un outil interventionniste qui va lui permettre d'exproprier en cas de non-réalisation des travaux par les propriétaires. De plus d'après Christelle NOVALI, c'est une opportunité pour la métropole, car « *disposer d'un PLH lui permet de bénéficier de la compétence d'attribution des aides à la pierre de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).* » (Entretien avril 2023, Annexe 3)

Venelles est inscrite au PLH métropolitain et la commune a elle-même pu fixer ses objectifs de production annuels de logements à atteindre sur la période 2023-2028. En 2019, l'INSEE a recensé 3 992 logements sur la commune, dont 92 % de résidences principales ce qui est plus que sur l'ensemble de AMP (88 %). En revanche, l'INSEE a recensé 6 % de logements vacants sur la commune ce qui est moins que sur l'ensemble de la métropole (7,5 %) ¹⁰⁶. Le nombre de LLS à produire étant calculée sur le nombre de résidences principales, sur l'ensemble de la métropole 71 communes sont assujetties à l'article 55 de la loi SRU au 1er janvier 2020. Comme nous pouvons le voir sur la carte (figure 11), parmi elles, 29 sont carencées en logements sociaux (soit près de 40 %) puisqu'elles ont un taux au regard de la loi SRU de 5 à 15 % (voir moins de 5% pour certaines d'entre elles).



¹⁰⁶ https://ampmetropole.fr/wp-content/uploads/2023/03/51499_PLH-3-Fiches-communales.pdf

La commune de Venelles est en situation de rattrapage par rapport à la loi SRU.¹⁰⁷ Au 1^{er} janvier 2021, le parc immobilier de Venelles était composé de 5,9 % LLS (soit 226 logements). En effet sur la période 2016-2020, le nombre de LLS mis en service sur la commune était de 3. Ainsi, pour sortir de la carence la commune s’est fixé d’ambitieux objectifs de production annuelle : produire 58 logements par an dont 25 logements sociaux (au sens de l’article 55 de la loi SRU) soient près 43 % de la production de logements annuelle sera de l’habitat social.¹⁰⁸

L’objectif de production de logements à l’échelle métropolitaine est de 11 000 logements sur la période 2023-2028. Une répartition territoriale de la production de logements a été instaurée pour permettre de renforcer les polarités structurantes. Comme vu précédemment, Venelles est qualifiée de pôle d’équilibre, le nombre de logements total construit pour l’ensemble des pôles d’équilibre sera de 995. Pour atteindre l’objectif, il faudra donc construire 199 logements par an répartis sur l’ensemble des pôles d’équilibre. Parmi l’ensemble des pôles, c’est celui qui a l’objectif de production le plus faible, cela s’explique par le fait que les autres pôles disposent d’un meilleur niveau de services, transport et emplois. (figure 12)¹⁰⁹

	Répartition des résidences principales		Objectifs PLH Logements produits	
	2018 (insee)	%	2023-2028	%
Pôle métropolitain	488415	58%	5 755	52,3%
Pôle de développement	202508	24%	2 818	25,6%
Pôle d'équilibre	53603	6%	995	9%
Pôle de proximité	99304	12%	1 432	13%
AIX-MARSEILLE-PROVENCE	843 891	100%	11 000	100%

Figure 12 : Tableau de répartition des objectifs de production de logements entre les différents pôles de la métropole AMP - Source : PLH métropolitain

Maintenant que nous avons vu comment Venelles s’inscrit dans les stratégies métropolitaines en matière de planification, de transport et d’habitat, la prochaine sous-partie traite des enjeux de la densification pour la commune.

¹⁰⁷ Diaporama réunion d’information et d’échanges sur la loi SRU modifiée par la loi 3DS du 11 janvier 2022

¹⁰⁸ PLH Tome 3 - Territorialisation de l’action – mars 2023 https://ampmetropole.fr/wp-content/uploads/2023/03/51499_PLH-3-Fiches-communales.pdf

¹⁰⁹ PLH Tome 2 – Objectifs et plan d’actions – Mars 2023 https://ampmetropole.fr/wp-content/uploads/2023/03/51499_PLH-2-orientations-actions.pdf

2.2 LES ENJEUX DE LA DENSIFICATION À VENELLES

Le PLU de la commune recense différents enjeux spécifiques au territoire. En effet, la commune est soumise à des contraintes naturelles qui sont à prendre en compte dans les projets d'aménagement. Dans cette sous-partie, nous verrons les contraintes auxquelles est soumis le territoire et quels sont les enjeux auxquels il doit répondre.

2.2.1 CONTEXTE DE VENELLES ET CONTRAINTES DU TERRITOIRE

Venelles est une commune périurbaine située au nord d'Aix-en-Provence, dans le département des Bouches-du-Rhône. Par sa situation, la ville constitue une interface entre Aix-en-Provence et la Vallée de la Durance. La commune faisait partie de l'intercommunalité du Pays d'Aix et depuis juillet 2022 est entièrement intégrée au sein de la Métropole AMP, comme nous pouvons le voir sur la carte ci-dessous (figure 13).

110

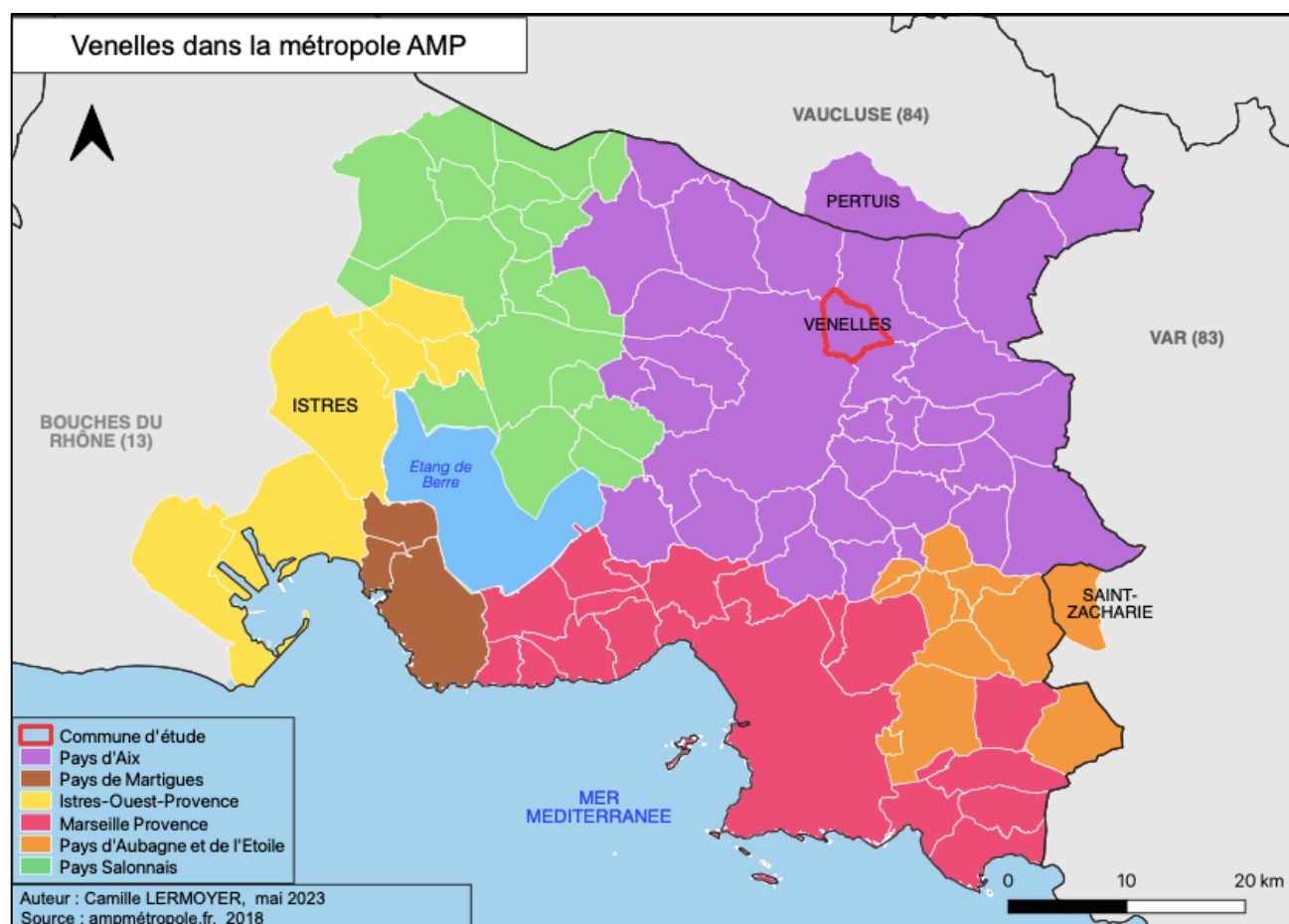


Figure 13 : Carte de situation de Venelles dans la métropole AMP

¹¹⁰ <https://www.agam.org/wp-content/uploads/2021/06/VENELLES.pdf>

Dans les années 60, Venelles était composée de trois noyaux : Venelles le Haut qui est le point le plus haut et qui offre une vue sur la Sainte-Victoire et sur la Vallée de la Durance, le centre-ville et le hameau des Logissons (*en rouge sur la figure 14*). Ces noyaux se sont développés jusqu'à constituer une agglomération sous la forme d'espace d'habitat résidentiel. ¹¹¹

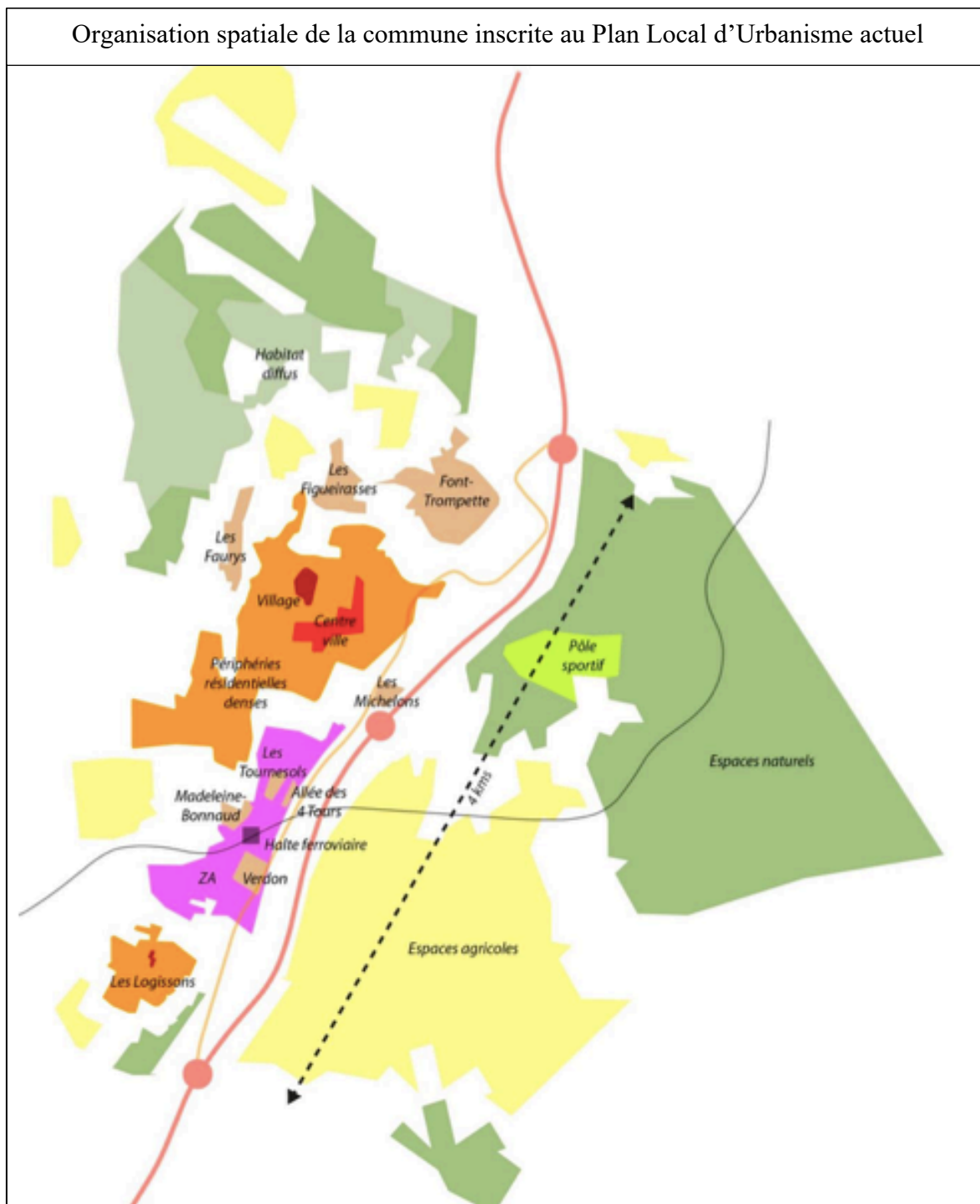


Figure 14 : Carte d'occupation des sols de Venelles

¹¹¹ PADD https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2018/01/PLU_RP-Annexe-RNT_270617.pdf

L'urbanisation venelloise est donc récente, car la majorité des constructions datent des années 1980. L'accroissement du nombre de logements s'explique par la création de la zone d'activité en 1972 qui s'est étendue dès 1981, jusqu'à faire le lien entre les espaces du centre-ville et les Logissons. Les parties les plus anciennes, en entrée de ville, restent à vocation industrielle alors que les zones les plus proches du centre ont une vocation commerciale et bénéficient d'aménagement de plus grande qualité.¹¹² Aujourd'hui, c'est un pôle qui compte parmi les plus importants du Pays d'Aix puisqu'il accueille plus de 400 entreprises et près de 3 000 emplois.

La croissance de la population dans les années 1980 a contribué à densifier ce territoire qui initialement était un espace rural avec peu d'habitants et de logements. Entre 1975 et 1999, la population a triplé passant de 2672 habitants à près de 7535 habitants en moins de 25 ans. Le territoire étant devenu attractif grâce au développement de la zone d'activité, de nombreux ménages sont venus s'y installer. Aujourd'hui, la ville compte 8 500 habitants et la densité de population est passée de 130 hab./km² en 1975 à 409 hab./km² en 2019.¹¹³

La partie urbanisée de Venelles se situe aujourd'hui à l'ouest de l'A51, le long de l'ex RD96, tout en préservant des coupures vertes entre ses quartiers et ses communes voisines. Cette partie urbanisée ne couvre qu'un quart du territoire venellois¹¹⁴ et s'est organisée autour de trois pôles :

- Le village et son extension vers les Faurys à l'ouest ;
- Les Logissons au sud ;
- La zone d'activités économiques (ZAE) aux abords de l'ex-RN96.

Les espaces à l'Est de l'autoroute sont constitués d'espaces agricoles et naturels, dans lesquels s'intègre le parc des sports. Il s'agit d'espaces à préserver puisqu'une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)¹¹⁵ terrestre est instaurée sur le secteur qui comprend le massif du Concors, plateau de Peyrolles, Montagne des Ubacs et bois des Ligoures. Au nord-est, l'habitat diffus forme une interface avec la chaîne de la Trévaresse. (*figure 14*). La Touloubre prend sa source à Venelles, elle a ainsi tout comme l'autoroute, structurée le paysage urbain.

Comme l'indique Marie SEDANO, 3^{ème} adjointe, déléguée à l'urbanisme et à l'aménagement des espaces, « *Venelles est un village mixte et sectorisé (le vieux village, les zones pavillonnaires, le parc des sports, la zone d'activités), nous souhaitons préserver chaque secteur tout en les maillant entre eux de façon raisonnée.* » (Entretien avril 2023, Annexe 4)

¹¹² https://www.provence-pad.com/wp-content/uploads/2016/04/Atlas_PaysAix_2012.pdf

¹¹³ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-13113>

¹¹⁴ Étude de l'AGAM <https://www.agam.org/wp-content/uploads/2021/06/VENELLES.pdf>

¹¹⁵ Une ZNIEFF est une zone de grand intérêt biologique ou écologique, définies par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/zones-naturelles-dinteret-ecologique-faunistique-et-floristique-znieff-type-i>

Nous retrouvons les contraintes du territoire à travers les documents d'urbanisme et particulièrement au sein du PLU. Initialement, Venelles était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS)¹¹⁶ approuvé en février 1981. Le PLU a été approuvé par délibération du 11 juillet 2016. Lors de cette même séance du Conseil municipal, une révision générale du PLU a été prescrite conformément à l'article L.153-33 du CU. Le PLU révisé a été approuvé le 17 novembre 2022 par la Métropole AMP.

L'ensemble de la commune de Venelles est soumis à des contraintes paysagères et réglementaires, mais également aux risques naturels. Le règlement du PLU relève différentes contraintes auxquelles est soumise la commune. Tout d'abord, il est possible de mentionner les nuisances acoustiques causées par l'autoroute A51 (catégorie 2), la RD 96 et RD556 (catégorie 3). Les dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et l'arrêté préfectoral du 22 juin 2000 fixent les contraintes sur les constructions génératrices de bruit.¹¹⁷ Ensuite, la commune dispose d'un Plan d'Exposition aux Risques (PER) valant Plan de Prévention des Risques Séismes et Mouvements de terrain (PPRSM) approuvé par arrêté préfectoral en 1990 qui s'applique à l'ensemble du territoire communal classé au regard du risque sismique de niveau 4 (risque moyen).¹¹⁸ Enfin, un Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de terrain, phénomène gonflements/retraits des argiles s'applique depuis 2014 à l'ensemble de la commune.¹¹⁹

Le territoire se trouve également confronté aux risques inondation et feux de forêt. En termes de risque inondation des études hydrauliques ont montré que ce risque se déclinait en trois types :

- Un risque lié à la présence de cours d'eau ;
- Un risque lié au ruissellement des eaux ;
- Un risque d'érosion hydrique.¹²⁰

La commune n'est pas dotée d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), mais des études hydrologiques qualifiant ces aléas sont intégrées au PLU puisqu'une majeure partie du territoire est confronté à ce risque notamment lors des crues de La Touloubre. En ce qui concerne le risque incendie, la commune compte 900 hectares d'espaces boisés soit 44 % de la superficie communale est vulnérable aux feux de forêt. L'est et le sud-est (massif du Concors et Sainte Victoire) sont soumis à un aléa très élevé et le nord-ouest à un aléa élevé (massif de la Trévaresse)¹²¹.

Les contraintes naturelles et paysagères présentes sur le territoire complexifient l'urbanisation et la construction de nouveaux logements. Les secteurs les moins exposés aux risques sont à développer en priorité ; il s'agit pour cela de stopper le mitage des collines boisées, de tenir compte de l'accessibilité des services de service mais aussi des problématiques de ruissellement.

¹¹⁶ Le POS est un ancien document d'urbanisme créée en 1967 par la Loi d'Orientation Foncière (LOF), depuis la loi SRU les POS ont été remplacés par les PLU

¹¹⁷ Article 9 du règlement du PLU

¹¹⁸ Article 10 du PLU

¹¹⁹ Article 11 du PLU

¹²⁰ PADD https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2018/01/PLU_RP-Annexe-RNT_270617.pdf

¹²¹ Document d'Information Communal sur Les Risques Majeurs (DICRIM) <https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2021/05/DICRIM-2020.pdf>

Sur la commune, nous pouvons également noter la présence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) de différentes natures. Tout d'abord, deux servitudes de protection de monuments historiques¹²² sont identifiables : « Le Domaine de Violaine » et « Le Château de la Gaude ». Ensuite, il y a également deux servitudes de protection des sites et monuments naturels¹²³ : « La Vallée des Pinchinats » (site inscrit) et « Le Massif du Concors » (ZNIEFF). Enfin, d'autres servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques, de transport de gaz, hydrocarbures et produits chimiques ou relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, hydrocarbures et produits chimiques sont applicables sur les secteurs concernés.¹²⁴

Après avoir pris connaissance des éléments ayant contribué à la ville de s'organiser et de se développer comme telle, il convient d'étudier quels sont les enjeux en matière d'habitat auxquels doit répondre la commune de Venelles.

2.2.2 DENSIFIER POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT

Le Rapport de présentation du PLU identifie de nombreux enjeux en matière d'habitat sur le territoire ; la commune souhaitant maîtriser la production de logements, tout en répondant aux besoins.

D'une part, des enjeux socio-démographiques sont développés dans le PLU. Ainsi, pour attirer et conserver les jeunes ménages, la commune doit produire des logements moins onéreux et plus petits ; cela passe notamment par la production de logements à prix maîtrisés¹²⁵. En effet, les prix de l'immobilier ne cessent d'augmenter sur la commune, due à une forte pression foncière, à la rareté des terrains, mais aussi à sa situation proche d'Aix-en-Provence, où le marché immobilier est très tendu. Les ménages n'ont donc d'autres solutions que de se loger dans les communes périurbaines faisant ainsi augmenter la demande et les prix des offres pour retrouver un prix équilibre. Le prix au m² sur Venelles a augmenté de 25 % en 3 ans¹²⁶. Face à ce constat la ville cherche et met en place toutes les solutions possibles pour permettre aux jeunes ménages de s'installer sur son territoire.

De même, pour prendre en compte le vieillissement, la commune se doit de développer des logements adaptés. En effet, selon l'INSEE, près de la moitié des venellois avaient plus de 60 ans en 2019, ce qui correspond à une augmentation de 11 % des plus de 60 ans sur la période 2008-2019. Il s'agit par conséquent de favoriser l'émergence de projets mixtes en termes de types de logements, en intégrant des résidences séniors dans les nouvelles opérations d'aménagement.

¹²² Article L621-1 à L621-32 du Code du Patrimoine

¹²³ Article R341-1 du Code de l'Environnement

¹²⁴ https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2020/09/SUP_13113_VENELLES.pdf

¹²⁵ L'accession à prix maîtrisé est un dispositif d'aide à l'achat qui permet d'acheter un logement neuf à un prix inférieur au prix du marché. Les logements à prix maîtrisés résultent d'un partenariat entre une municipalité à un promoteur et sont accessibles sous conditions de ressources. <https://www.bouygues-immobilier.com/acheter-pour-habiter/optimiser-mes-couts/prets-aides-queles-aides-pour-lachat-immobilier/accession-prix-maitrise>

¹²⁶ <https://immobilier.lefigaro.fr/prix-immobilier/venelles/ville-13113>

De plus, comme nous l'avons vu dans la partie 2.1.3, la commune est actuellement carencée en logements sociaux, conformément à la loi SRU (5,9 % de LLS). Le territoire s'inscrit donc pleinement depuis plusieurs années dans une politique volontariste en matière de logements accessibles à tous les publics ; le bilan de la période 2017-2019 témoigne de l'engagement de la municipalité.

Compte tenu du partenariat établi dans le cadre du premier Contrat de Mixité Sociale (CMS), signé pour la période 2016-2019, et du travail engagé depuis plusieurs années en collaboration avec l'EPF PACA et la Métropole AMP, la commune souhaite renouveler son engagement par la signature d'un nouveau CMS pour la période 2023-2025 ; ce qui lui permettra de poursuivre une politique ambitieuse en matière de logement social. Les CMS créés en 2015 par le gouvernement pour trouver de nouvelles solutions face au déficit de Logements Locatifs Sociaux (LLS) des communes, sont soumis à l'article 55 de la loi SRU et à leurs obligations réglementaires.¹²⁷ Ce contrat, est signé entre le Préfet et le représentant légal de la commune, au sein de la Métropole, est également signé par l'intercommunalité. Sur le territoire métropolitain, 71 communes sont assujetties à l'article 55 de la loi SRU au 1^{er} janvier 2019. Pour répondre aux objectifs, la commune de Venelles programme de produire 600 logements, dont la moitié en logements locatifs sociaux.¹²⁸

Pour répondre aux besoins, la commune doit dans un premier temps, offrir une diversité de logements en favorisant les projets mixtes en termes de types de logements. Dans un second temps, elle doit répondre à la demande des jeunes ménages pour rétablir la cohérence entre la structure démographique et la structure des résidences principales en développant l'offre sociale (projets de mixité sociale) tout en maintenant le parc de logements à un niveau suffisant pour lutter contre les phénomènes de consommations de logements.

La structure de la population tendant à nécessiter plus de logements par habitants ; il s'agit de tenir compte de ces phénomènes dans les prévisions de constructions de logements. Un autre enjeu d'habitat inscrit au PLU correspond au tissu urbain. En effet, comme l'indique Madame SEDANO, la commune comprend des « *secteurs* ». L'espace urbain de Venelles est décomposé en 5 quartiers majeurs (*figure 15*) :

- Le logis qui concentre tous les équipements, les services principaux et les logements denses ;
- Les Logissons qui souffrent d'un éloignement du centre, l'ex RN96 faisant l'objet d'une requalification visant à améliorer les circulations entre ces pôles ;
- La zone d'activité ;
- Les Faurys ;
- Le Vallon de Tourame qui souffre d'un manque de liaison avec le reste de la commune.

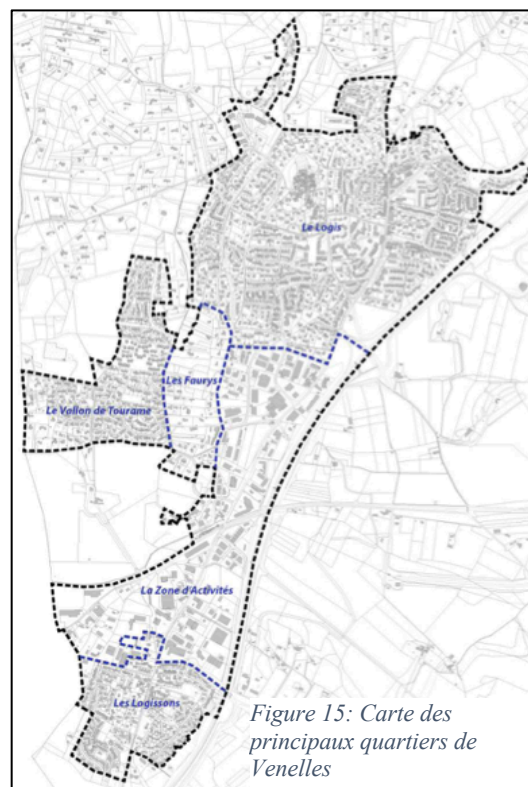


Figure 15: Carte des principaux quartiers de Venelles

¹²⁷ <https://outil2amenagement.cerema.fr/le-contrat-de-mixite-sociale-cms-communal-r710.html>

¹²⁸ https://ampmetropole.fr/wp-content/uploads/2023/03/51499_PLH-3-Fiches-communales.pdf

La densification de ces différents tissus doit permettre de créer une couture urbaine entre ces secteurs. C'est le cas notamment de l'opération des Michelons, que nous verrons dans la troisième partie. L'objectif est d'améliorer les relations entre les quartiers. En effet, il y a des potentialités de densification modestes, mais réelles, dans les zones déjà urbanisées. Cette densification passe dans un premier temps par l'exploitation des opportunités de mixité fonctionnelle dans certaines parties de la zone d'activité bien identifiées. En effet, le potentiel de densification de cette enveloppe agglomérée s'élève environ à 227 logements, dont environ 160 logements sur deux sites qui font l'objet d'OAP.

La densification du territoire, par la construction de nouveaux logements, doit également permettre de répondre aux enjeux socio-démographiques, grâce à des projets mixtes, mais également aux enjeux qui découlent du tissu urbain avec le développement de l'urbanisation dans les secteurs les moins exposés aux risques à savoir au sein même du tissu urbain, sur les dents creuses. La densification permettra de créer de la couture urbaine entre les secteurs et de loger les jeunes ménages, les personnes âgées et défavorisées.

Maintenant que nous avons étudié les enjeux que le PLU soulevait en matière d'habitat (permettre aux jeunes ménages de devenir propriétaire, réaliser des projets mixtes pour répondre à la demande des personnes âgées et aux objectifs SRU, créer de la couture urbaine entre les tissus urbains), il convient d'étudier les enjeux économiques et de déplacements, qui sont des facteurs de densification des territoires.

2.2.3 DENSIFIER POUR TENDRE VERS LA VILLE DU QUART D'HEURE

La densification d'un territoire ne se fait pas uniquement par l'apport de l'habitat. En effet, pour que le processus de densification soit efficace, il faut densifier par les transports, mais également par l'économie et l'emploi. La ville du quart d'heure est un concept permettant d'accéder aux six grandes fonctions sociales (se loger et produire dignement, accéder aux soins, s'approvisionner, apprendre et s'épanouir) en un quart d'heure à vélo ou à pied depuis n'importe quel point de la ville¹²⁹. La politique du Maire de Venelles consiste à permettre aux habitants de pouvoir habiter à 5 minutes à pied de son travail. Cette volonté s'inscrit dans le concept de ville du quart d'heure.

Le PADD identifie des enjeux économiques et de déplacements sur le territoire. Comme évoqué précédemment, Venelles est une ville de 8 300 habitants, où près de 17 000 personnes sont présentes chaque jour ; ce qui s'explique notamment par la taille de la zone d'activité (qui s'étend sur plus de 85 ha et concentre près de 1200 emplois soit près de 40 % des emplois de la commune) qui est la plus conséquente du Nord d'Aix-en-Provence. Cette zone d'activité étant monofonctionnelle, un des enjeux du tissu économique est de densifier cet espace pour apporter de la multifonctionnalité. L'objectif sera de diversifier l'offre de logements afin de renforcer l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages pour ne pas laisser la demande guider le coût du foncier.

¹²⁹ <https://www.lagazettedescommunes.com/694421/la-ville-du-quart-dheure-a-la-recherche-du-temps-perdu/>

Un des enjeux du tissu économique concerne l'agriculture. En effet, pour préserver les espaces agricoles péri-urbains, il s'agira d'identifier les franges urbaines et de limiter le mitage pour maintenir cette agriculture.

L'aménagement de projets mixtes au sein de la zone d'activité avec notamment la construction de bureaux consiste à valoriser l'emploi sur la commune pour lutter à la fois contre le chômage qui s'élève à 13 % sur Venelles et contre la progression des déplacements domicile-travail. La valorisation de l'emploi sur le territoire communal permet de maintenir la bonne dynamique de la zone d'activité, mais également de s'inscrire dans cette optique de ville du quart d'heure.

Le PLU évoque également des enjeux de déplacements sur le territoire communal. Tout d'abord l'accompagnement des projets de développement des modes alternatifs à la voiture. Il s'agit ici de mettre en œuvre les différentes volontés communales et supra communales de développement du trafic ferroviaire (ouverture de la gare), de l'intermodalité (parc-relais) et de réseau de déplacement doux (piéton, vélo). Le développement des transports constitue une véritable opportunité pour la commune de réellement s'inscrire dans cette optique de ville du quart d'heure. En effet, l'ouverture de la gare (ligne Pertuis-Aix-en-Provence) et la mise en place d'un vélo route comme exprimer dans la partie 2.1.2 permettrait aux usagers et aux habitants d'accéder aux six grandes fonctions sociales évoquées précédemment plus rapidement.

Ensuite, le rapport de présentation définit des enjeux en matière d'équipements et d'infrastructure sur le territoire. La commune doit dans un premier temps maintenir un bon niveau d'équipement en fournissant des services publics et de proximité en renforçant les structures pour l'enfance et les personnes âgées pour suivre l'évolution de la population. Ensuite, elle doit maintenir le pôle d'excellence sportif grâce à son parc des sports qui permet d'accueillir tous les usagers de la métropole. Densifier les espaces par la création de logements, de bureaux et de commerces, va permettre de répondre aux enjeux inscrits dans le rapport de présentation du PLU venellois.

Après avoir vu que la densification permet de répondre aux enjeux présents sur la commune, la sous-partie suivante s'intéresse aux outils de mise en œuvre du processus de densification à Venelles.

2.3 LE PROCESSUS DE DENSIFICATION À VENELLES

La politique mise en place par la commune est de maîtriser son développement tout en assurant la construction de nouveaux logements afin que Venelles puisse garder son esprit « village ». Pour cela, des outils pour densifier le territoire de façon « raisonné » ont été mis en place par la commune, afin de construire des logements et de répondre à l'objectif SRU tout en conservant son caractère villageois et en limitant l'étalement urbain. Nous verrons dans un premier temps que l'intervention foncière et que les OAP sont des outils de densification importants pour la municipalité ; par la suite nous verrons que la commune accompagne les projets de densification en dents creuses et en renouvellement urbain ; enfin, nous mettrons en avant que la commune met en place une stratégie de densification douce pour maîtriser son développement au travers de son PLU et de la démarche Venelles en transition.

2.3.1 L'INTERVENTION FONCIÈRE ET LES OPÉRATIONS D'AMENAGEMENT COMME OUTILS DE DENSIFICATION

En 2007, le Pays d'Aix et l'Établissement Public Foncier (EPF) PACA ont signé une « Convention Cadre » qui était destinée à soutenir sur le long terme une politique foncière globale sur le territoire du Pays d'Aix en mettant en place tous les outils qui étaient à sa disposition pour soutenir les projets de développement urbain de ses communes membres. C'est en 2009 que Venelles a adhéré à ce dispositif pour permettre à l'EPF PACA d'intervenir sur le périmètre « Les Logissons 1 ».

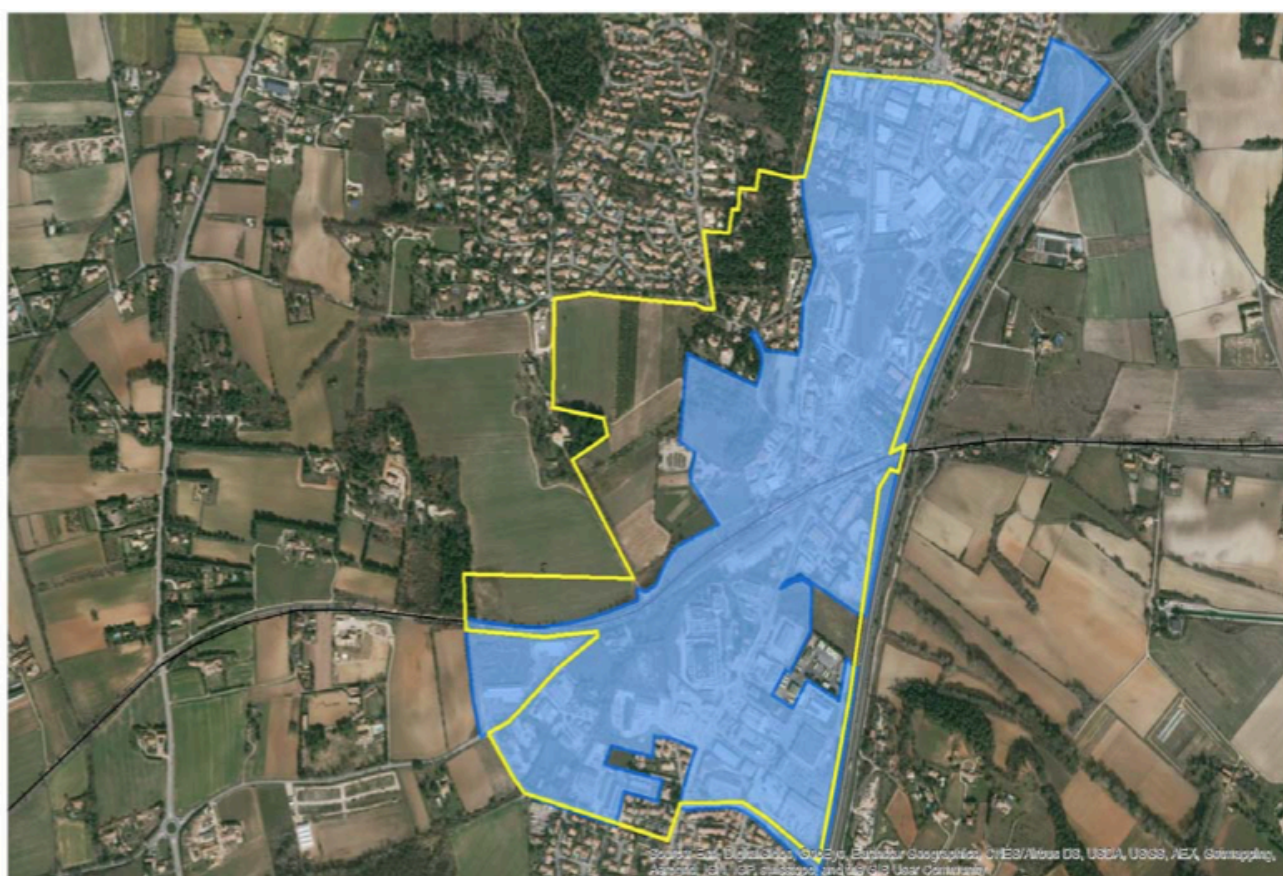


Figure 16 : Carte du périmètre de la Convention d'Anticipation Foncière

Ce dispositif ayant pris fin en 2017, une Convention d'Anticipation Foncière¹³⁰ (CAF) a été signée cette même année entre la Métropole, l'EPF PACA et la Commune afin de permettre de poursuivre l'action de l'EPF sur ce site. La poursuite de cette démarche devait permettre d'aider la commune en lien avec la Métropole à poursuivre l'anticipation sur un périmètre plus réduit que « Les Logissons 1 » et d'organiser un projet d'ensemble liant la problématique de développement économique, d'habitat, de mixité fonctionnelle et sociale, de déplacements et de transports et de développement durable. Le site des « Logissons 2 » (*figure 16*) comprend deux OAP Madeleine Bonnaud (45 logements, dont 18 LLS) et Verdon (50 LLS).

Les objectifs de l'intervention de l'EPF sur le site « Les Logissons 2 » étaient les suivants :

- Contribuer à la réalisation de projets structurants pour l'aménagement régional, à l'échelle de projets opérationnels ou de projets de « grands territoires » ;
- Favoriser la réalisation de projets urbains anticipés, structurés et organisés autour de programmes diversifiés associant des logements répondant aux objectifs du PLH du Pays d'Aix, des services de proximité, des emplois, des espaces et des équipements publics de qualité ;
- Rechercher l'économie d'espace par des interventions prioritairement en renouvellement urbain et conception de formes urbaines adéquates notamment en périphérie des villes ;
- Privilégier la cohérence de ces interventions avec le développement des transports collectifs, notamment en site propre ;
- Contribuer à l'atteinte des objectifs de développement durable dans la réalisation des projets.

Le montant de la CAF était fixé à 12,5 M d'euros. La convention est établie pour une durée de 6 ans et prendra fin au 31 décembre 2023. Les signatures de la convention-cadre en 2009 et de la CAF en 2017 ont permis de maîtriser des emprises stratégiques à hauteur de 6,5 hectares et d'initier des études sur certains secteurs.¹³¹

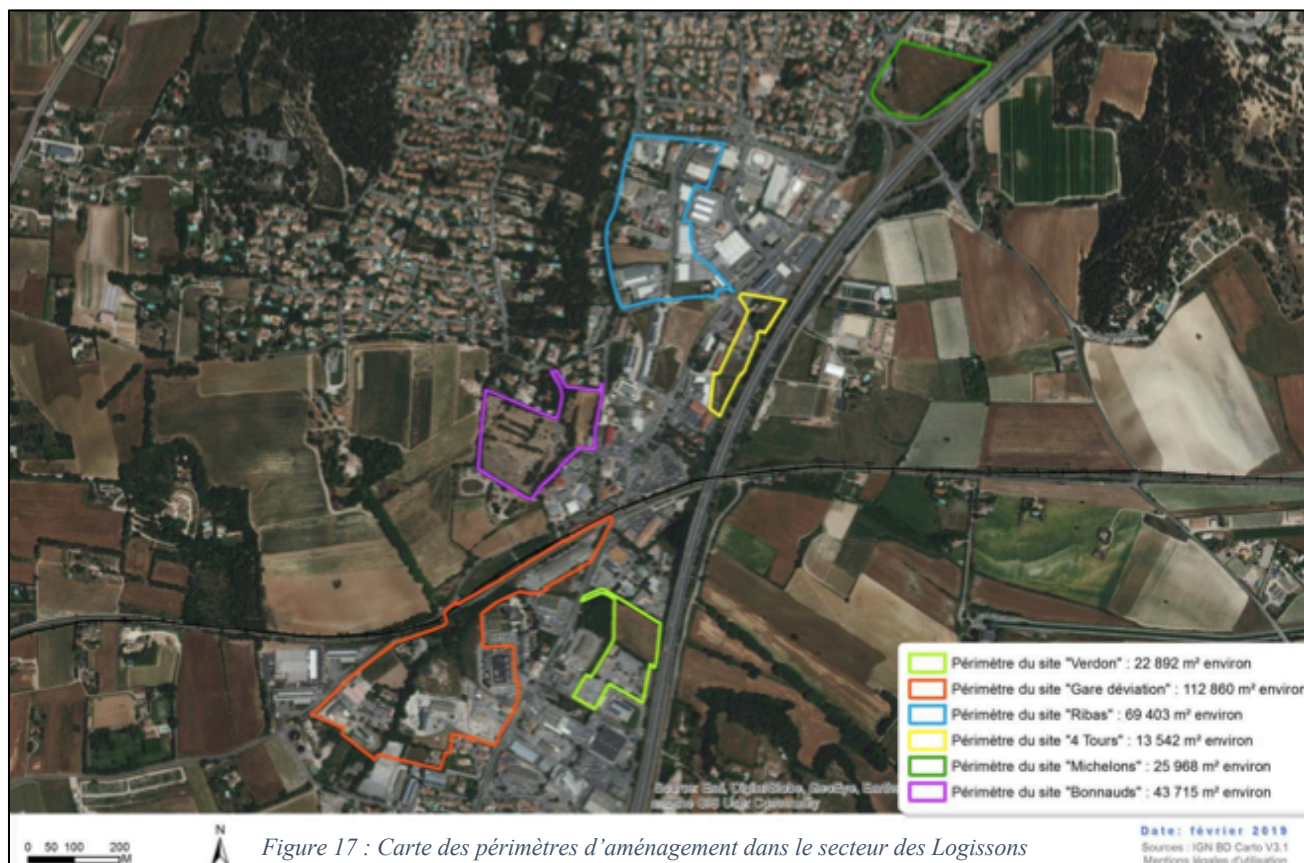
Depuis la dernière convention signée en 2017, dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Venelles a défini différents sites prioritaires et mis en place des OAP encadrant le développement des projets mixtes sur ces derniers. C'est pourquoi, une Convention d'Intervention Foncière (CIF)¹³² en opération d'ensemble sur le site Venelles Sud a été signée entre la Métropole, la commune et l'EPF PACA en 2019. Le projet de la commune et de la métropole est de poursuivre le partenariat avec l'EPF à travers deux contractualisations différentes adaptées à l'avancement du projet.

¹³⁰ Une CAF précise les conditions d'intervention de l'EPF, ainsi que le rôle de chacun des partenaires concernés. Cette convention définit également la nature des délégations des droits de préemption, Zone d'Aménagement Différé et Déclaration d'Utilité Publique au profit de l'EPF. Elle définit par ailleurs le contenu et les financements des études pré opérationnelles auxquelles l'EPF est associé ainsi que les conditions de gestion et de revente des biens acquis <https://www.epfl-pb.fr/actu-fonciere/epf-paca-convention-danticipation-fonciere-collectivites-locales-exemple-a-suivre/>

¹³¹<https://deliberations.ampmetropole.fr/documents/metropole/deliberations/2017/12/14/RAPPORTDELACOMMISSION/C0429.pdf>

¹³² Une CIF consiste à fixer un périmètre foncier, une durée d'intervention et une enveloppe financière définie sur la base des diagnostics fonciers préalables. <https://www.epfif.fr/les-quatre-etapes-de-notre-intervention/#:~:text=L%27Établissement%20et%20la%20ou.base%20des%20diagnostics%20fonciers%20préalables.>

D'une part au travers de la signature d'une CIF appelée « Venelles Sud » comprenant les OAP Madeleine Bonnaud (45 logements, dont 18 LLS), OAP Les Michelons (125 logements, dont 55 LLS), le sous-secteurs Les Ribas (180 à 200 logements, dont 52 à 68 LLS), le périmètre de projet Verdon (50 LLS) et les espaces stratégiques nécessaires à la restructuration de la zone (*figure 17*). Au total l'ensemble de ces sites doit permettre de créer 400 logements, dont 150 LLS. L'action foncière menée porte principalement sur des propriétés bâties et occupées afin de réaliser du renouvellement urbain, mais s'inscrit également dans la qualification des dents creuses.



D'autre part, avec le maintien de la CAF dite « Les Logissons 2 » grâce à un avenant permettant d'entériner la réduction du périmètre couvert par la nouvelle CIF Venelles Sud ; et la réduction du montant tout en permettant de poursuivre l'anticipation foncière en fonction de l'avancée du projet jusque dans sa globalité.

L'EPF exécute en première phase, une mission d'impulsion foncière, et dans une seconde phase, une mission de réalisation sur les secteurs évoqués précédemment avec pour objectif de réaliser des opérations d'ensemble pouvant accueillir une mixité des fonctions sur certaines poches de ce périmètre en vue de la réalisation de logements. Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à 20 M d'euros. La convention prendra fin le 31 décembre 2024.¹³³

¹³³<https://deliberations.ampmetropole.fr/documents/metropole/deliberations/2019/05/16/RAPPORTDELACOMMISSION/C0844.pdf>

Les signatures de ces conventions en partenariat avec l'EPF PACA vont permettre à la commune de voir sur son territoire la construction de nouveaux logements principalement sur la partie Sud de Venelles.

Cependant, pour densifier, répondre aux besoins et maîtriser le développement urbain, l'intervention de l'EPF Paca n'est pas la seule solution. En effet, les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de cibler des secteurs à enjeux sur la commune. Conformément à l'article L. 151-2 du CU, le PLU de Venelles comprend onze OAP d'aménagement et trois OAP thématiques « transports et déplacements » (OAP pôle Gare, OAP Secteur Nord et OAP Modes doux)¹³⁴ (figure 18)¹³⁵. Leur contenu est défini aux articles L.151-6, L.151-7, R.151-6 à R.151-8 du CU.



Figure 18: Carte des OAP sur la commune de Venelles

¹³⁴ https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2017/08/OAP_13113_orientations_amenagement_20170522.pdf

¹³⁵ https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2018/01/PLU_13113_orientations_amenagement_20171219.pdf

La mise en place de toutes ces OAP doit permettre à terme, la construction de plus de 700 logements principalement implantés en dents creuses. Globalement, les densités définies par les OAP apparaissent assez faibles : elles sont d'ordres de 15 à 35 logements à l'hectare alors que le Scot prévoit une densité minimale de 30 logements à l'hectare.

Parmi les OAP à vocation d'habitat, deux secteurs de projet ont pour effet d'étendre fortement l'urbanisation de la commune vers le Nord. L'OAP « Font trompette », d'une superficie de 40 hectares, qui prévoit la construction d'environ 500 logements ; soit une densité de 13 logements par hectare. De même, cette OAP prévoit la construction d'équipements et de services de première nécessité, d'un équipement scolaire et d'espaces dédiés à des jardins partagés. L'OAP « Le Barry », d'une superficie de 25 ha prévoit la construction de 30 logements. Ces deux OAP confortent un habitat peu dense.¹³⁶

Comme nous l'avons vu, c'est un choix de la municipalité de maîtriser son développement pour trouver un équilibre entre un habitat très dense et un habitat très diffus. Après avoir vu cela, il convient de porter une attention particulière à la façon dont la commune accompagne les projets d'habitat en dent creuse et de renouvellement urbain.

2.3.2 L'ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS D'HABITAT EN DENT CREUSE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Pour densifier son territoire et préserver son patrimoine, la commune accompagne les projets d'habitat en dent creuse et de renouvellement urbain. Les projets d'habitat passent par la production de petits collectifs. C'est cas par exemple de l'ensemble immobilier les Jardins d'Eliane situé Chemin du Bosquet. Il se trouve à proximité immédiate de la zone d'activité au sud de la commune. Il s'agit d'une opération de division parcellaire qui a eu lieu sur un terrain afin de pouvoir réaliser le projet. (figure 19).

À l'origine, la parcelle était d'une superficie de 5 000 m². Après division, l'assiette de l'opération était de 2000 m² environ¹³⁷, sur laquelle 24 nouveaux logements ont été construits, dont 10 LLS. Les 24 logements se répartissent donc en 2 volumes se positionnant en équerre sur le terrain. Le premier volume abrite les 10 logements à vocation sociale et se compose de 4 niveaux. Le second volume abrite les 14 logements destinés à la vente libre.



Figure 19 : Division préalable à la réalisation de l'ensemble immobilier « les Jardins d'Eliane »

¹³⁶ <https://www.mrac.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020apaca8.pdf>

¹³⁷ Plan annexé au permis de construire déposé en mairie en avril 2017

Dans cette opération, la commune a accompagné le bailleur Famille et Provence, ce dernier a demandé une garantie d'emprunt de 45 % pour le remboursement d'un montant total de 1 260 166 euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce prêt est destiné à financer la construction des 10 logements sociaux de l'opération.¹³⁸ La Métropole a également été saisie pour garantir les 55 % restants pour ces emprunts. La Mairie a ainsi accompagné le bailleur social dans l'obtention de son prêt pour acquérir en bloc les logements auprès du promoteur.

Également, la commune porte une attention particulière à la préservation et à la valorisation de son patrimoine. En effet, pour accompagner les habitants dans leurs travaux de rénovation, dans le cadre des mesures gouvernementales et locales de lutte contre l'habitat insalubre et d'encouragement aux optimisations énergétiques, la ville de Venelles bénéficie d'un dispositif d'aides à la rénovation des façades. Cette aide est à destination des propriétaires particuliers dont les logements sont situés dans les périmètres de « Venelles-le-Haut », « Centre-ville » et « Les Logissons », qui rappelons-le, sont les trois noyaux qui en se développant ont permis de constituer la ville de Venelles.

L'aide a pour objectif d'inciter les propriétaires à engager des travaux de rénovation de façades afin de préserver et de valoriser le patrimoine bâti de ses secteurs anciens tout en améliorant le cadre de vie des habitants (*un exemple de rénovation figure 20 et 21*). L'aide financière peut aller jusqu'à 70 % du montant des travaux et est co-financée par la ville et le département des Bouches-du-Rhône. Elle est cumulable avec d'autres aides par exemple, subvention ANAH, éco-prêt à taux zéro, dispositif écorénov Fondation du Patrimoine...¹³⁹ Depuis sa mise en application en 2019, environ 15 dossiers de demande de subventions ont été déposés.

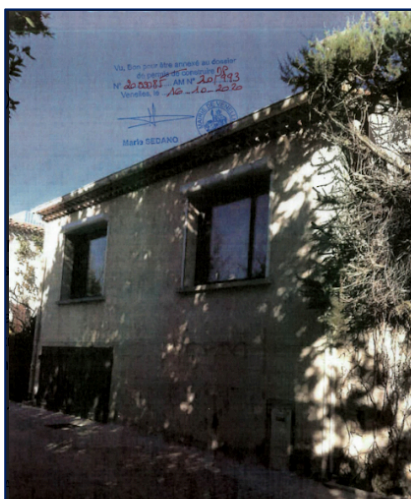


Figure 20 : Photographie d'un exemple de ravalement de la façade avant la mise en place de l'outil "Opération façade"



Figure 9 : Photographies d'un exemple de ravalement de la façade après les travaux de ravalement qui ont pu être effectués grâce à l'outil "Opérations façades"

¹³⁸ Délibération du conseil municipal du 26 février 2019 https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2019/03/CR_CM_26fev19.pdf

¹³⁹ <https://www.venelles.fr/pratique/habitat-et-urbanisme/lhabitat/les-aides/#:~:text=Cette%20subvention%20s%27applique%20à,des%20Bouches%2Ddu%2DRhône.>

Enfin, pour aider au mieux les propriétaires, la commune a également mis à leur disposition une palette de couleurs réalisée en partenariat avec le CAUE13 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) qui met en évidence les couleurs locales, ferronneries et menuiseries pour plus d'harmonie avec l'environnement bâti et paysager.¹⁴⁰ Il s'agit du CRAUP (Cahier de Recommandation Architectural Urbain et Paysager) à destination de tous les porteurs de projets de construction et d'aménagement. Pour la collectivité, c'est un outil de référence et d'aide à la décision pour garantir la qualité des projets et la cohérence architecturale et paysagère de la ville.

Le CRAUP définit cinq fiches pédagogiques où chacune porte sur une zone bien définie auxquelles s'appliquent ses recommandations :¹⁴¹

- Habiter le village et le hameaux (Venelles le Haut, le hameau du Logis et le hameau des Logissons) qui porte que la préservation du caractère villageois, la valorisation du patrimoine ancien et des éléments majeurs du paysage ;
- Habiter les quartiers pavillonnaires (le centre du village, le coteau nord et sud, les vallons, le logis et les Logissons) qui porte sur l'intégration architecturale dans son environnement urbain et paysager et la qualification des espaces privés ;
- S'installer dans la plaine agricole (Saint-Hippolyte, les 4 tours, les Michelons) qui porte sur la préservation des qualités paysagères, de la perméabilité et la qualité des sols, des haies et de la biodiversité ;
- S'installer dans un espace naturel construit qui porte sur la préservation des qualités naturelles et des sols, la limitation des aménagements, la compacité et continuité des constructions, l'insertion des projets ;
- S'installer dans la zone d'activités économiques.

Après avoir vu que la commune accompagne les projets d'habitat et les propriétaires par la construction de logements en dent creuse et le renouvellement urbain, la sous-partie suivante consiste à parler de la stratégie que la ville met en place pour densifier son territoire.

2.3.3 UNE STRATÉGIE DE DENSIFICATION DOUCE DU TISSU AU TRAVERS DES OPÉRATIONS DE DIVISION FONCIÈRE

Depuis le changement d'équipe municipale, la volonté politique est de préserver le caractère villageois de Venelles, en maîtrisant son urbanisation. Pour cela, le PLU adopté en 2016 a été révisé.

¹⁴⁰ Palette de couleurs Venelles : https://www.caue13.fr/sites/default/files/2020-05/A0x841x1189_couleursVENELLES_v%206%20FINAL%20%5BWEB%5D.pdf

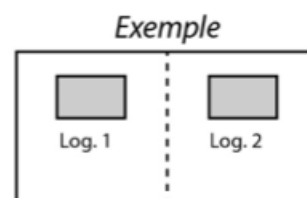
¹⁴¹ <https://www.venelles.fr/pratique/habitat-et-urbanisme/le-plan-local-durbanisme-venellois-2/le-craup/>

L'objectif de cette révision est de maîtriser et d'accompagner le développement de la commune et de préserver l'environnement et la qualité de vie venelloise, comme l'a évoqué Madame SEDANO. (Entretien avril 2023, Annexe 4)

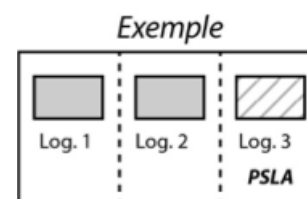
En effet, la nouvelle équipe municipale étant inquiète quant aux risques liés aux orientations fixées par l'équipe précédente, de voir augmenter trop rapidement le nombre d'habitants induit par les dispositions de l'ancien PLU, la révision de celui-ci s'imposait afin de densifier de manière douce et raisonnée les tissus urbains. Un des axes du nouveau PLU a justement été pensé dans une logique d'accompagner et de maîtriser la croissance démographique et de densifier le tissu urbain tout en économisant l'espace par la maîtrise des emprises au sol et des hauteurs. La stratégie que la commune a choisi d'appliquer est de produire 1000 logements pour 1000 habitants d'ici 2030, « 9 600, c'est le nombre d'habitants maximum fixé comme objectif pour 2030. »¹⁴²

Pour répondre aux besoins en logement social sur la commune évoqués dans la partie 2.2.2, le nouveau PLU prévoit que dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser, en cas de réalisation d'un programme de logements¹⁴³ :

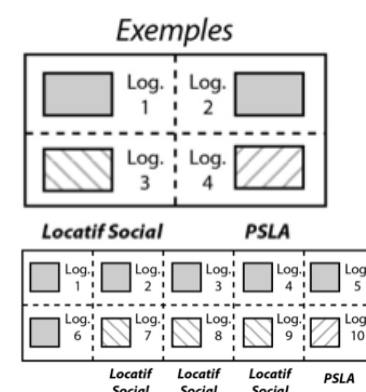
- Inférieur à 3 logements : il n'est exigé aucun logement locatif social ni de logement financé en PSLA (Prêt Social Location-Accession). Ici, dans cet exemple, la division foncière peut être faite librement avec la construction de 2 logements privés ;



- Pour 3 logements réalisés en une ou plusieurs tranches : il est exigé un logement financé en PSLA. Ici, dans cet exemple, nous remarquons que pour 3 logements construits 1 doit être un logement financé en PSLA ;



- A partir du 4^{ème} logement : il est exigé 40 % de LLS pouvant comprendre au minimum 1 et jusqu'à 10 % de logements financés en PSLA (nombre arrondis au supérieur). Ici, dans cet exemple, 40 % représente 1,6 logement locatif social arrondi à 2, dont au minimum 1 logement en PSLA. Autre exemple, pour une opération de 10 logements, 4 logements sociaux seront construits, dont 10 % maximum de l'opération en PSLA et au minimum 1 logement en PSLA.



¹⁴² <https://www.venelles.fr/pratique/habitat-et-urbanisme/le-plan-local-durbanisme-venellois-2/revisions-et-concertations/>

¹⁴³ Diaporama de la réunion publique du 27 avril 2021 sur la révision générale du PLU https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2021/04/Pres_reunion-publique_PLU-27avr21_BR_compressed.pdf

Cette stratégie permettrait à la commune de construire environ 400 nouveaux LLS à l'horizon 2030 pour 1000 nouveaux logements construits sur le territoire, mais également d'atteindre plus facilement les objectifs de la loi SRU.

Le PLU révisé a réévalué à la hausse les densités en logement en compatibilité avec le SCoT : 30 logements minimum par hectare en secteur pavillonnaire. En effet Marie SEDANO affirme que « *la commune autorise les actions de divisions foncières qui ont vocation à densifier des parcelles par la construction de petites maisons* ». (Entretien avril 2023, Annexe 4) C'est une des volontés politiques de la ville d'accorder des droits à bâtir raisonnés pour maîtriser le développement de l'habitat du fait que le territoire ne dispose pas des infrastructures et des transports en commun nécessaires pour accueillir un plus grand nombre d'habitants.

De plus, cette stratégie de densification douce est également évoquée dans la démarche « Venelles en transition », démarche qui permet à la ville d'accélérer sa transition au travers d'un programme ambitieux grâce à l'Agenda 2030. Ce plan d'action est un outil de planification et d'engagement au service de la ville qui se compose de 13 défis, 31 objectifs et 140 actions. Le défi qui nous intéresse le plus est celui consistant à « maîtriser l'étalement urbain et proposer des pratiques de construction durable et résiliente », en effet au sein de celui-ci, nous retrouvons l'objectif principal de la révision du PLU qui est de « maîtriser l'augmentation démographique et l'étalement urbain ». La ville se doit de concilier trois objectifs :

- Faciliter le logement des venellois dans leur commune ;
- Limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ;
- Éviter une croissance démographique et une densification excessive, en respectant le caractère villageois de la commune. ¹⁴⁴

Pour se faire, le programme énonce des actions à poursuivre et à entreprendre pour répondre aux objectifs cités. L'action que l'on retrouve dans ce programme est de maîtriser la densité des projets d'urbanisme. Cela est désormais possible grâce à la révision du PLU, en effet, deux modifications ont été adoptées permettant à la ville d'avoir une action immédiate sur la spéculation foncière. La 1^{ère} met fin à la mixité fonctionnelle de la zone d'activité, il n'est désormais plus possible de construire de logements dans la zone d'activité. La 2^{ème} modification vise à maîtriser la densification dans les zones urbanisées.

L'inscription de cet objectif dans l'Agenda 2030 montre bien que la stratégie de la commune est de mener une densification douce de son territoire pour maîtriser sa croissance démographique et l'étalement urbain. Cette maîtrise au travers de la révision de son PLU et de la démarche de transition dans laquelle Venelles s'inscrit vise à conserver un cadre de vie agréable et un esprit village. La ville se densifie tout en gardant de la nature et en luttant contre les îlots de chaleur urbain.

¹⁴⁴ https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2022/12/Agenda2030-BAT_BD_A4.pdf

Pour conclure sur cette partie dédiée au territoire Venellois, il est possible de dire que ce dernier est bien intégré dans les stratégies métropolitaines en matière de densification, car ce processus de densification est pris en compte dans les documents métropolitains : SCoT, PDM, PLH. De plus, cette partie énonce les enjeux auxquels doit répondre la commune, on y retrouve des enjeux d'habitat, puisque la commune doit répondre aux besoins des jeunes ménages, des personnes âgées et des personnes précaires ou en situation de handicap par la création de logements sociaux, à prix maîtrisés, résidences séniors. On retrouve également des enjeux économiques et de déplacements qui doivent être pris en compte pour créer la ville du quart d'heure à l'heure du développement durable et de lutte contre l'étalement urbain. Pour répondre à ces enjeux, la ville utilise le processus de densification de manière interventionniste grâce au partenariat avec l'EPF et les OAP, mais également de manière incitative grâce à une stratégie de densification douce et un accompagnement dans les projets d'habitat. Il reste donc dans la troisième partie à évoquer la densification d'une des dents creuses de Venelles au travers de l'opération des Michelons.

3. ÉTUDE DE CAS : LA QUALIFICATION DE L'ENTRÉE DE VILLE DE VENELLES PAR LA RÉALISATION DU PROJET DIT « DES MICHELONS »

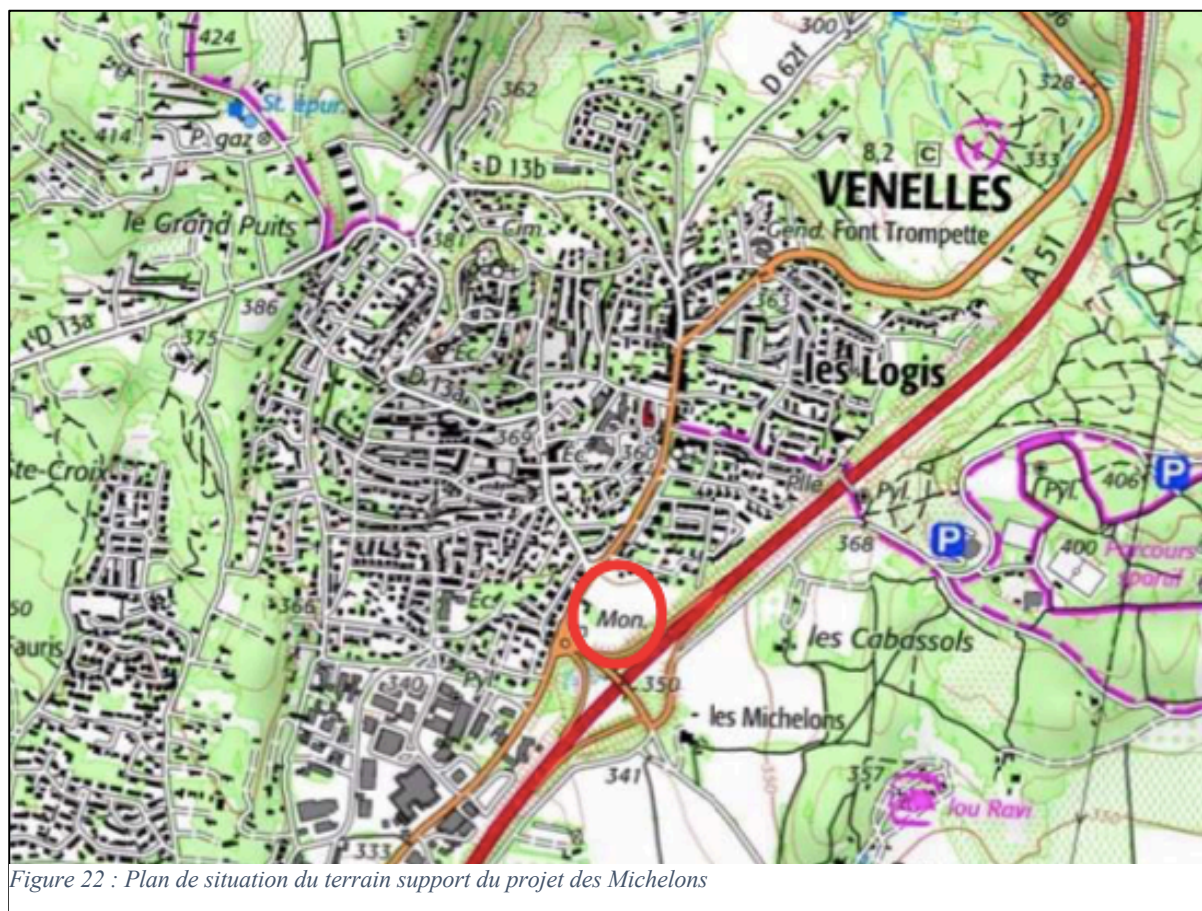
J'ai choisi d'étudier la densification de cette dent creuse au travers du projet d'aménagement en cours de réalisation. Cet espace délaissé me semblait intéressant à travailler étant donné sa situation en entrée de ville et sa taille. Au travers de ce mémoire, je cherche à déterminer si cet espace se devait d'être densifié et s'il répond aux enjeux soulevés précédemment. Dans cette partie, nous verrons que la densification de cet espace s'est faite sur le long terme, nous verrons également comment le projet répond aux enjeux d'habitat et intègre la notion de durabilité, et enfin, nous finirons par expliquer les inconvénients d'avoir densifié cet espace.

3.1 UN CONTEXTE DIFFICILE : UN PROJET QUI S'INSCRIT SUR DU TEMPS LONG

Cela faisait plus de 30 ans maintenant que la mairie espérait voir un projet d'aménagement se réaliser, mais sans succès. Aujourd'hui, c'est l'opérateur Spirit accompagné par l'EPF qui a permis à la commune de qualifier son entrée de ville grâce à l'opération « Des Michelons » qui constitue un projet d'aménagement répondant à l'OAP « Les Michelons » mise en place dans le PLU.

3.1.1 UN SITE EN ENTRÉE DE VILLE ET UNE SITUATION COMPLEXE AU REGARD DES RISQUES

Le secteur des Michelons se trouve à l’Ouest de l’autoroute du Val de Durance, à proximité de la sortie de l’échangeur 13, par la route des Michelons. Il est également longé par l’avenue de la Grande Bégude, permettant un accès aisé au centre-ville et à la zone d’activité.¹⁴⁵ Le terrain d’emprise est situé au centre de la commune de Venelles, Avenue Maurice Plantier. Le site des Michelons est positionné dans le secteur urbanisé de Venelles, entre trois grandes zones de la commune : le village au Nord-est, la zone d’activité au Sud-est et la zone agricole de l’autre côté de l’autoroute A 51. (figure 22)



Le terrain présente une pente en direction du Sud-est, avant le début du projet le terrain était en majorité enherbé et constituait une poche végétale en entrée de ville. Depuis les années 1980, la parcelle n’a pas été occupée, elle a seulement fait l’objet de fouilles archéologiques en 2015. Le rapport de présentation a identifié cette parcelle comme une dent creuse qui disposait d’un potentiel de densification important pour la commune.

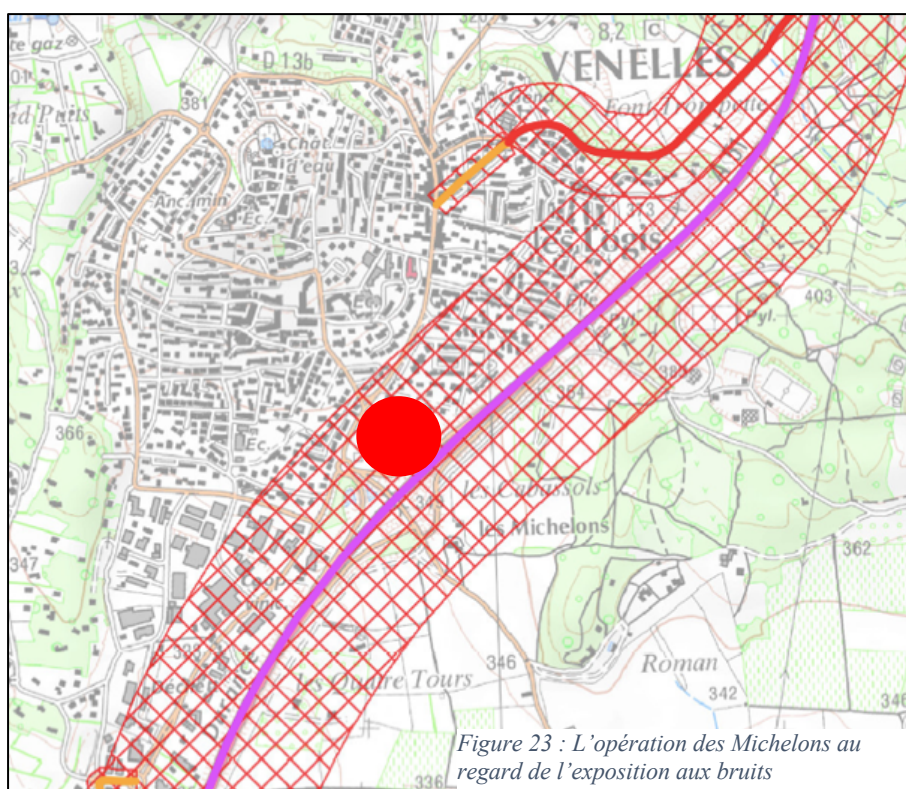
¹⁴⁵ PLU pièce n°5 OAP : https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2018/01/PLU_13113_orientations_aménagement_20171219.pdf

En effet, le terrain se compose d'une parcelle vierge de toute occupation et d'une parcelle occupée par la station-service, le tout représente d'une superficie de 3 ha. Sa localisation, en entrée de ville représentait une opportunité considérable pour la commune de réaliser un aménagement de qualité.

La parcelle est classée en zone UD1 du PLU, qui est une zone équipée destinée à recevoir un habitat dont les formes de densité peuvent varier d'un quartier à l'autre. La zone UD est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. La parcelle se trouve dans le secteur 1, qui est celui le plus dense de la zone UD. ¹⁴⁶

C'était donc une évidence de réaliser une opération de logements sur cet espace accompagné d'un équipement de services.

Cependant, le terrain est soumis à différentes contraintes. Lors d'un entretien réalisé avec Monsieur Romain COMBES, directeur de programmes chez Spirit Provence en charge de l'opération (Entretien avril 2023, Annexe 6), j'ai pu prendre connaissance de ces contraintes. Il m'a informé que le terrain étant situé à proximité de l'autoroute « la contrainte acoustique » était bien présente et devant être prise en compte lors de la phase conception. En effet, l'intégralité du terrain se situe dans le périmètre voies bruyantes. ¹⁴⁷ (figure 23)



¹⁴⁶ Règlement du PLU https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2022/11/13113_reglement_20220829.pdf

¹⁴⁷ Carte voies bruyantes https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2018/01/PLU_Voies-bruyantes-perimetres.pdf

De plus, d'autres contraintes sont présentes sur le terrain. En effet, une bande à l'Est du terrain est soumise au risque inondation puisqu'elle est classée en zones inondables d'aléa fort à modéré sur le zonage du PLU (*en bleu et en rouge sur la figure 24*).¹⁴⁸ Donc les équipes du promoteur ont dû « *tenir compte de ce risque naturel pour implanter les bâtiments* » (*figure 25*). La dernière contrainte correspond à la topographie « *puisque'un dénivelé* » est observable sur le terrain.



Figure 24 : L'opération des Michelons au regard des risques inondations

La dernière contrainte correspond à la topographie « *puisque'un dénivelé* » d'environ 10 mètres est observable sur le terrain en coupe Nord-sud et en coupe Ouest-est.¹⁴⁹ Toutes ces contraintes ont dû être prises en compte dans la réalisation du projet d'aménagement des Michelons afin qu'il puisse voir le jour est permettre à Venelles d'aménagement son entrée de ville par la qualification de cette dent creuse.

Après avoir présenté le site et sa situation ainsi que les contraintes auxquelles il était soumis, la sous-partie suivante met en avant les précédentes tentatives de projets proposées pour aménager cet espace ; projets qui n'ont pas vu le jour.

¹⁴⁸ Diaporama de la réunion publique du 3 juillet 2019 <https://13770.org/2019/rp-michelons-03072019.pdf>

¹⁴⁹ Profil arithmétique établi sur Géoportail <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

3.1.2 LA TENTATIVE DE PROJETS AVORTÉS

Le projet d'aménagement du terrain « des Michelons » remonte aux années 1990 et a connu de multiples rebondissements. De nombreuses esquisses de projets se sont succédé sur cet espace délaissé depuis les années 1975. En 2003, la Mairie de Venelles acquiert le terrain et propose en 2004 un projet qui n'aboutit pas.

De même en 2009, le projet de quartier durable ne parvient pas à son terme. L'accord de Bristol de décembre 2005 définit un quartier durable comme « *une zone de mixité fonctionnelle développant un esprit de quartier ; c'est un endroit où les personnes veulent vivre et travailler, maintenant et dans le futur. Les quartiers durables répondent aux divers besoins de ses habitants actuels et futurs, ils sont sensibles à l'environnement et contribuent à une haute qualité de vie. Ils sont sûrs et globaux, bien planifiés, construits et gérés, et offrent des opportunités égales et des services de qualité à tous* ». ¹⁵⁰

En effet, l'objectif de la commune à cette époque était de concevoir un quartier durable sur le site des Michelons ; c'est pourquoi en octobre 2008, la communauté d'agglomération du Pays d'Aix aide la commune dans cette démarche et classe le site d'intérêt communautaire. Les objectifs de la ZAC communautaire étaient de respecter les principes de Développement Durable au travers de la charte Eco-maires qui se basait sur 4 grands thèmes : la gouvernance, le développement socio-économique, l'urbanisme et l'aménagement et la qualité environnementale. Mais aussi de poursuivre les objectifs du PLH et du SCOT du Pays d'Aix et de respecter les quotas fixés dans la typologie des logements et une densité minimum. ¹⁵¹

Le projet prévoyait donc la construction d'une centaine de logements avec l'implantation d'activités commerciales ainsi qu'une salle de spectacle et qu'un hôtel à proximité immédiate du rond-point. En effet, dans ce projet, 25 000 m² étaient dédiés à l'habitat, ce qui représentait une densité de 25 logements/ha. En termes de répartition de logements, 20 étaient prévus pour du LLS, 30 pour les logements à prix maîtrisés et 50 pour l'accession libre. À chaque fois, les opérations proposent toutes plus de surfaces constructibles et des actions de financement négatives pour la commune. ¹⁵²

En 2015, le projet est revu. L'aménagement du site des Michelons comprend la programmation d'un équipement public, il s'agit d'un pôle culturel sur une emprise d'environ 2 500 m² soit 10 % de la parcelle. Ensuite, le projet prévoyait la création d'un parking relais de 200 places qui pouvait être mutualisé avec celui du pôle culturel. Un hôtel de 60 chambres ainsi que 43 logements en R+2 permettant une mixité sociale et urbaine complétait le projet.

¹⁵⁰ https://www.loire-atlantique.gouv.fr/contenu/telechargement/4365/29289/file/diapo_cete_ecoquartiers_2011fev09.pdf

¹⁵¹ Note explicative du projet des Michelons 2009

¹⁵² Diaporama phase n°3 : formalisation du scénario retenu – mars 2009 <https://issuu.com/sebthefrog/docs/lesmichelons>

Plusieurs scénarios d'aménagement ont été proposés répondant aux principes suivants : créer une centralité d'équipements dynamique, une accessibilité facilitée et claire, une intégration urbaine et paysagère.¹⁵³ Cette vision affichée également un solde négatif de plus de 900 000 euros pour le budget communal et entraînant une densification importante d'une zone dédiée à l'activité économique, les Tournesols.¹⁵⁴ La ville a fini par construire son pôle culturel au centre de la zone d'activités, pour permettre de la densifier par l'implantation d'un équipement qui n'avait pas sa place en entrée de ville et a choisi de penser un nouveau projet d'aménagement essentiellement à vocation d'habitat avec l'intervention de l'EPF PACA.

Après avoir étudié les différentes tentatives de conception de projets n'ayant pas abouti, principalement pour leur coût qui rendait la commune déficitaire, la sous-partie suivante porte sur les éléments ayant permis au projet de voir le jour.

3.1.3 L'INTERVENTION DE L'EPF : un projet d'habitat adopté à l'unanimité

En janvier 2018, la Mairie a initié un nouveau projet concerté, respectueux du paysage, de l'environnement et de l'identité de Venelles. La municipalité a lancé un appel à projets en collaboration avec l'EPF PACA, incluant des exigences fortes sur la réalisation de l'aménagement. Les coûts sont supportés par l'opérateur lauréat tout en laissant à la commune un regard attentif sur le suivi du dossier.

Étant désigné comme lauréat à l'unanimité en janvier 2019 du concours lancé en 2018, c'est l'opérateur SPIRIT qui est en charge des coûts de réalisation de l'ensemble du projet. On retrouve au pôle maîtrise d'ouvrage de cette opération Spirit immobilier, 13 Habitat, Les Quartiers Latins, EG GROUP, PR'Optim et CBRE. La maîtrise d'œuvre est assurée par CFL Architecte, FRYS, VERDI, EODD.

Un diagnostic a été réalisé en amont, pour informer des caractéristiques du terrain à prendre en compte dans la conception. Une trame a dû être respectée, celle formulée dans le cahier des charges, en effet la mairie a donnée des éléments du programme en termes de budget et d'architecture. Le promoteur s'est adapté à toutes les demandes pour remplir au mieux les objectifs fixés dans le cahier des charges (nombre de logements, végétalisation...) et a donc eu peu de marge de manœuvre pour concevoir cet ensemble immobilier compte tenu du cahier des charges à respecter ainsi que le PLU et l'OAP.

Pour réaliser l'opération, deux promesses ont été établies. D'une part « *la signature d'une promesse de vente par la commune de Venelles au profit de l'EPF PACA, d'une partie des parcelles du site des Michelons.* » D'autre part « *la signature d'une promesse de vente par la commune de Venelles au profit de la société Spirit Provence ou toute personne qui se sera substituée d'une partie des parcelles du site Michelons* »¹⁵⁵ Les promesses de vente ont été signées en juillet 2019 à l'issue du Conseil municipal du 17 juillet.

¹⁵³ Comité de pilotage du 16 mars 2015 : Aménagement du quartier des Michelons – faisabilité urbaine et scénario d'aménagement

¹⁵⁴ Venelles informations spécial PROJET MICHELONS n°3 de septembre 2019

¹⁵⁵ Extrait du compte rendu du conseil municipal du mercredi 17 juillet 2019 https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2019/07/CR_CM_17juillet19.pdf

Les finances communales en sortent bénéficiaires, avec un bilan positif de 5,8 millions d’euros. En effet, la parcelle de la station-service a été vendue à Spirit pour 1 million d’euros et le reste à l’EPF PACA pour 4,8 millions d’euros. Par la suite, l’EPF a revendu les parcelles précédemment acquises à Spirit pour 4,8 millions d’euros.

Le Permis de Construire (PC) a été délivré le 30 janvier 2020 par la commune à SPIRIT Provence, pour la réalisation de 125 logements (55 LLS, 15 prix maîtrisés et 55 en accession libre), ce qui représente une SDP d’environ 7 700 m². En tout, ce seront 5 bâtiments qui seront construits en R+1, 4 bâtiments collectifs en R+2 et 1 bâtiment d’activité qui accueille la maison médicale.¹⁵⁶ (figure 25)



- | | | |
|---|---|---|
| ■ Centre médical | ■ Résidence seniors | ■ Logements sociaux |
| ■ Station-service | | ■ Logements à prix maîtrisés |
| ■ Maison Relais | | ■ Logements en accession libre |

Figure 25: Plan masse de l’opération des Michelons

Le projet des Michelons, vient seulement de voir le jour après plus de quatre tentatives qui n’ont pas abouti, et ce, grâce à l’intervention de l’EPF et au groupe SPIRIT qui a permis à la commune de sortir bénéficiaire de cette opération. Intéressons-nous désormais au projet et dans quelle mesure il répond aux enjeux d’habitat et présente les atouts d’un quartier durable.

¹⁵⁶ Diaporama présentation du projet SPIRIT

3.2 UNE OPÉRATION QUI RÉPOND AUX ENJEUX D'HABITAT ET QUI PRÉSENTE LES ATOUTS D'UN QUARTIER DURABLE

L'opération des Michelons se devait d'être un projet répondant aux enjeux d'habitat et présentant les atouts d'un quartier durable. Les enjeux étaient de développer un projet doté d'une forme urbaine intégrée, d'amener une offre de logements « citoyens » et de services en mixité avec du logements résidentiel et de qualifier l'entrée de ville. Le projet des Michelons se concrétise autour d'un triple objectif, répondre au besoin en logements des Venellois, garantir le respect du paysage et être exemplaire en matière de développement durable.

3.2.1 UNE OPÉRATION QUI RÉPOND AUX ENJEUX D'HABITAT

Rappelons-le, l'objectif principal de la commune était de permettre aux Venellois de pouvoir se loger et notamment aux jeunes actifs de pouvoir rester vivre dans leur commune. Grâce à la diversité de logements qu'offre le projet, cela est possible. En effet, l'opération des Michelons est un projet mixte dans lequel nous retrouvons des logements sociaux, libres, à prix maîtrisés... Leur répartition a été étudiée en adéquation avec les besoins de la commune, ainsi 56 logements libres et 14 logements à prix maîtrisés ont été réalisés. Les logements à prix maîtrisés ont été commercialisés à 4 000 euros le m² contre 4 600 euros le m² pour l'accession libre, ainsi comme le précise Arnaud Mercier, Maire de Venelles « Cette offre de logements concurrence les tarifs qui peuvent être proposés sur un marché en tension. L'objectif est de permettre aux jeunes venellois de s'implanter durablement ». ¹⁵⁷ (Entretien avril 2023, Annexe 5) Le but est de proposer au primo-accédant Venellois de rester dans « leur commune » tout en devenant propriétaire. Pour que cela soit possible, une vente privée a été organisée avec la commune avant le lancement commercial de l'opération.



¹⁵⁷ Venellesmag #80 – septembre 2020 p.17

Ensuite, le second enjeu était de répondre aux besoins des jeunes ménages, pour cela les typologies des logements ont été pensés afin de permettre aux jeunes actifs et aux familles de s'installer sur la commune. En effet, pour le secteur libre, les typologies de grandes tailles ont été favorisées pour répondre à la demande et aux besoins des familles. Pour les logements à prix maîtrisés, des T2 (53 %) et des T3 (47 %) ont été réalisés afin de proposer des possibilités d'achats aux jeunes actifs et aux couples avec un premier enfant.

En ce qui concerne l'enjeu du vieillissement soulevé par Madame SEDANO, le projet comprend une résidence pour personnes âgées qui permet d'offrir des logements dédiés aux seniors et aux jeunes retraités ne pouvant plus s'occuper de leur grande maison sous la forme d'une résidence « Appart'Diversity »¹⁵⁸. La résidence comprend 40 logements, dont le financement repose sur les produits PLAI (30 %), PLUS (50 %) PLS (20 %). Cette répartition est cohérente avec les recommandations des services de l'état dans le cadre d'application du dispositif SRU. Pour la programmation, plus des trois quarts des appartements seront des T2.

De plus la construction d'une maison relais gérée par 13 Habitat avec 15 logements locatifs sociaux à vocation plus sociale puisqu'il y a 47 % de PLAI et 53 % de PLUS sera à destination des familles monoparentales, personnes en situation d'handicap ou personne nécessitant d'un suivi social. La répartition des typologies est la suivante : 80 % de T2, 20 % de T3. En effet, il a été privilégié des petites superficies puisque cette forme d'habitat est destinée à accueillir des personnes seules ou des petits ménages.

Enfin dix logements bénéficiant de l'accompagnement « familles gouvernantes »¹⁵⁹ viennent compléter l'offre résidentielle de cette opération. Il s'agit de deux unités de cinq logements qui vont contribuer à encourager le maintien à domicile d'habitants partiellement dépendants. C'est une solution souple et innovante pour soutenir des personnes au parcours fragilisé. Dans le cadre de l'aménagement du quartier des Michelons, la municipalité a souhaité développer l'offre sociale de la commune.¹⁶⁰

En tout, ce sont 125 nouveaux logements qui ont été construits sur cette ancienne dent creuse permettant une densité à l'hectare sur cette parcelle de 48 log./ha répondant aux enjeux de mixité sociale et aux besoins de la commune, mais également à la densité minimale fixée par le SCoT qui est de 30 logements à l'hectare.

Cette opération est une extension du quartier existant, mais aussi la naissance d'un nouveau concept prouvant qu'espaces résidentiels et mixité se composent facilement pour le bien-être des riverains. Après avoir vu que l'opération des Michelons répondait aux enjeux de densification et d'habitat sur la commune, la prochaine sous-partie mettra en lumière les éléments du projet qui en font un quartier durable et respectueux du paysage et de son environnement.

¹⁵⁸ Concept développé par l'association les Quartiers Latins

¹⁵⁹ Structure médico-sociale visant à accueillir des adultes souffrant de déficience cognitive

¹⁶⁰ Venellesmag #89 Hiver 2022-2023 p.11

3.2.2 LA VOLONTÉ DE PENSER UN QUARTIER DURABLE ET DE GARANTIR LE RESPECT DU PAYSAGE

« Respecter le Venelles d'aujourd'hui, construire le Venelles durable de demain », c'est sur cette citation que s'est appuyé le projet qui n'avait pas comme seul objectif de répondre aux besoins en logement, mais ce projet se devait de garantir le respect du paysage et d'être exemplaire en matière de développement durable. Rappelons-le un quartier durable est « une zone de mixité fonctionnelle développant un esprit de quartier ; c'est un endroit où les personnes veulent vivre et travailler, maintenant et dans le futur. Les quartiers durables répondent aux divers besoins de ses habitants actuels et futurs, ils sont sensibles à l'environnement et contribuent à une haute qualité de vie. Ils sont sûrs et globaux, bien planifiés, construits et gérés, et offrent des opportunités égales et des services de qualité à tous ».

Compte tenu de la situation de cette dent creuse, le projet se devait de ne pas bloquer les lignes de vues sur la colline et le moulin, d'être protégé de l'autoroute, d'accueillir un espace de partage au sein de l'opération, de qualifier l'entrée de ville avec des aménagements extérieurs, de créer un arc végétal le long de l'autoroute et d'être entièrement piéton.

La ville a souhaité que l'opération soit dessinée de manière à respecter le paysage et l'environnement et qu'elle s'inscrive dans la ligne de la révision du PLU en préservant au maximum le caractère villageois de Venelles. Pour qu'une continuité soit établie avec le tissu pavillonnaire voisin, des maisons de ville comportant plusieurs logements en R+1 ont été implantées sur la limite Nord de la parcelle (figure 26) et assurent la transition avec l'ensemble immobilier. La création de maisons individuelles au sein du projet aurait été contraire aux enjeux de développement durable et de lutte contre l'étalement urbain.



Figure 26 : Schéma de représentation de la transition urbaine

L'orientation des bâtiments et leur implantation respectent le cône de vue sur Venelles-le-Haut depuis le Sud. De plus, afin de créer un quartier durable, une architecture bioclimatique¹⁶¹ a été pensée. Les orientations Est-ouest des bâtiments permettent d'offrir à tous les logements un droit au soleil et leur compacité permet de protéger les espaces extérieurs et les logements du Mistral. Dans la conception du projet, le risque inondation a été pris en compte, une rétention des eaux pluviales est intégrée au projet par la présence de noues peu profondes et végétalisées et de bassins de rétention. Ensuite, les nuisances acoustiques ont été gérées vis-à-vis de l'extérieur par l'implantation asymétrique des bâtiments afin de limiter les résonnances acoustiques de l'autoroute.

Les matériaux de construction sont éco-responsables puisqu'il s'agit de matériaux locaux, sains et durables de type béton bas-carbone avec des peintures à faibles émissions de Composés Organiques Volatils (COV). Les ouvertures sont verticales, les espaces entre les bâtiments sont constitués de promenades piétonnes et ombragées avec des clôtures en bois et des allées arborées, l'objectif était ici de réaliser un parc habité, végétal et agréable. Un parvis végétal a été aménagé à l'entrée du site pour créer la continuité végétale ainsi qu'un arc boisé le long de la route pour réduire la nuisance acoustique.

Le projet s'est donné pour objectif l'exemplarité environnementale et la lutte contre l'artificialisation des sols, ainsi seule 40 % de la surface du terrain est imperméabilisée. Les 60 % restants sont préservés et offrent une réponse environnementale et hydraulique forte dans le respect des enjeux de l'opération. En effet, les plantations permettent de réduire l'effet ICU et constituent une barrière acoustique et participent à une meilleure gestion du risque inondation. (figure 27)



Figure 27: Schéma de répartition des espaces artificialisés sur le terrain des Michelons

¹⁶¹ L'architecture bioclimatique est une discipline de l'architecture qui valorise l'environnement géographique et climatique d'un bâtiment, dans le respect des modes et rythmes de vie ainsi que de la santé des usagers du bâtiment. Elle a pour objectif de réduire au minimum les besoins énergétiques du cycle de vie d'un bâtiment (construction, exploitation, rénovation, déconstruction) sans créer de pression sur les ressources environnementales, afin de maintenir des températures constantes et agréables, tout en contrôlant l'hygrométrie, la qualité de l'air et la lumière intérieure. <https://www.techno-science.net/glossaire-definition/Architecture-bioclimatique.html>

Au sein de l'opération, une large place est laissée au piéton, la surface de l'îlot est vouée à l'activité piétonne avec des promenades permettant d'accéder à l'ensemble des espaces de détente de l'îlot qui font de cette opération un quartier durable. (figure 28)

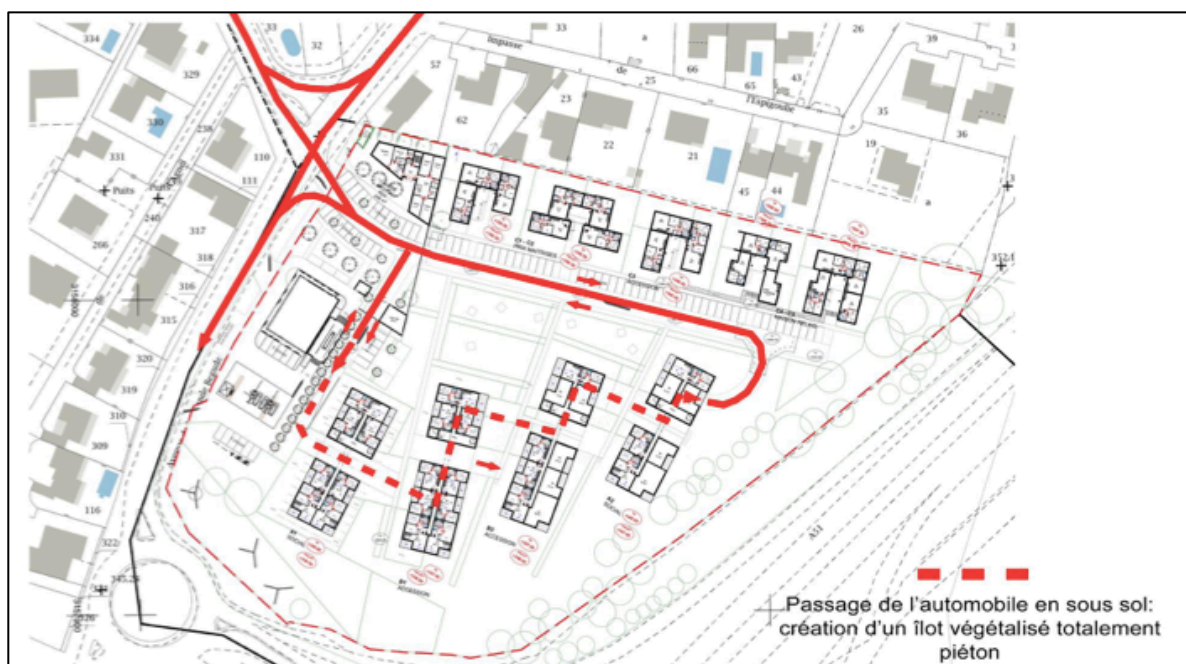


Figure 28 : Schéma de circulation automobile au sein de l'opération des Michelons

En effet, des espaces collectifs de jardins (jardins familiaux, jardins d'enfants, espaces de détente) créent de véritables îlots de fraîcheur. Le site des jardins des Michelons implantés au cœur de l'opération est un enjeu fort du projet puisque ces jardins offrent un complément au logement (jardins collectifs, individuels, pédagogiques). Ils sont pensés comme des lieux de détente et de convivialité, seront le support de plantations d'essence variées et intégreront un dispositif de récupération d'eaux pluviales pour l'arrosage. (figure 29)



Figure 29 : Schéma des espaces verts communs et cheminements piétons à l'intérieur du projet des Michelons

Pour le projet de construction de logements sur le site de Michelons, les priorités se sont articulées autour de la prise en compte de l'ensemble des thématiques environnementales à l'échelle de l'opération : risque inondation, gestion des eaux pluviales, maîtrise des nuisances acoustiques, insertion bioclimatique tenant compte de la course du soleil et de la direction des vents dominants et notamment du Mistral du Nord-ouest.

Après avoir vu que l'opération des Michelons répond aux enjeux de densification et d'habitat sur la commune, mais également que l'ensemble des thématiques environnementales sont prises en compte et font de l'opération des Michelons un quartier durable et respectueux du paysage, il convient de mettre en avant les inconvénients du projet qui nous laisse nous demander si toute dent creuse est bonne à densifier.

3.3 DES INCONVÉNIENTS AU PROJET : TOUTE DENT CREUSE EST-ELLE BONNE À DENSIFIER ?

Dans cette dernière sous-partie, nous allons voir les contraintes présentes que le projet a tenté de résoudre par sa conception pensée pour être totalement intégré et réduire au maximum les contraintes évoquées précédemment. En effet, l'opération d'une centaine de logements devait répondre à certains enjeux.

3.3.1 UNE COUTURE URBAINE À OPÉRER : UN QUARTIER DIFFICILE À INTÉGRER EN ENTRÉE DE VILLE

La question de la couture urbaine était un des enjeux auquel le projet devait répondre. En effet, la composition du projet devait opérer une couture urbaine en prenant en compte une situation délicate du site, en entrée de ville, entre le centre-ville et la zone d'activité et à proximité immédiate de l'autoroute. De plus, c'est la première chose que les usagers et les visiteurs voient lorsqu'ils quittent l'autoroute. Le projet se devait d'être pensé pour s'intégrer parfaitement dans son environnement qui était composé de maisons individuelles au nord afin d'éviter une fracture urbaine causée par des formes d'habitat différentes.

Pour cela, il a fallu créer de l'habitat intermédiaire¹⁶² entre les maisons individuelles et les immeubles collectifs pour une meilleure harmonie. En effet, il a été choisi de concentrer la fonction habitat et services (maison médicale) sur cet espace pour répondre aux enjeux d'habitat et de quartier durable. L'intégration du quartier avec l'habitat existant se devait d'être réussie.

¹⁶² Forme urbaine à mi-chemin entre la maison individuelle et l'appartement en immeuble collectif, mais aussi alternative au lotissement, l'habitat intermédiaire regroupe, dans de petits ensembles, moins d'une vingtaine de logements. Ces derniers ont pour atouts de proposer des caractéristiques proches de celles des habitations individuelles (accès personnel, espace privatif extérieur et réelle intimité de vie notamment) ... combinées à des charges collectives réduites grâce à la réduction des parties communes. <https://www.carre-habitat.com/be-curious/acquerir-un-duplex/quest-ce-quun-habitat-intermediaire>

En effet, le voisinage a été consulté afin de mieux faire accepter ce projet sur cet espace délaissé depuis plus de 50 ans. Ainsi, pour éviter tout recours, un travail a été fait sur la continuité urbaine avec les maisons voisines déjà présentes au Nord de la parcelle.

Cependant, il reste aujourd'hui un élément qui n'a fait l'objet d'aucun changement, c'est la station-service présente à l'entrée de l'opération. La station-service de Venelles a été construite par BP en 1984 et exploitée depuis. Elle est actuellement obsolète par rapport au marché, aux services proposés et aux attentes des clients. Le terrain appartenant désormais à SPIRIT, un Contrat de Promotion Immobilière a été signé entre Spirit (propriétaire de la parcelle) et EG group (exploitant) avec pour objectifs d'intégrer la station dans l'ensemble immobilier dans le schéma urbain et dans l'entrée de ville, satisfaire les besoins des clients et s'adapter aux évolutions du marché des véhicules électriques.

Cependant, les travaux de transformation n'ayant toujours pas commencé, la station-service n'est plus du tout en harmonie avec le reste du projet. L'entrée de ville se trouve donc pénalisée par la non-réalisation des travaux. Monsieur COMBES, en tant que promoteur, indique que SPIRIT n'aurait pas gardé la station, car il s'agissait « *d'une parcelle intéressante dans un projet d'aménagement* » (Entretien avril 2023, Annexe 6) mais que la station devait continuer d'exister, car il s'agit d'un lieu identitaire pour les venellois en l'adaptant aux nouveaux modes de consommation pour qu'elle soit en totale harmonie avec le reste du projet.

3.3.2 LES ENJEUX ET LES NUISANCES QUE LE PROJET N'A PU RÉSOUDRE

Certains enjeux et nuisances n'ont pu être résolus par l'opération. C'est notamment le cas des nuisances sonores, car même si nous avons vu précédemment que tout avait été mis en œuvre pour la prendre en compte, une fois sur le projet, le bruit est bien présent lorsque l'on se trouve sur les terrasses des appartements, et ce, sur l'ensemble de l'opération. Malgré la création d'un arc végétal en bordure de voirie, cela n'est pas suffisant.

Selon Marie SEDANO, un mur antibruit végétalisé avait sa place dans ce projet pour atténuer la nuisance sonore causée par l'axe autoroutier. De plus, elle m'a confié que le maire de la commune se bat pour faire abaisser la vitesse sur l'autoroute de 130km/h à 90km/h pour améliorer le confort des habitants sur la portion qui jouxte les habitations.

De plus, la gestion de l'eau a dû être prise en compte dans le projet. En effet, toute la partie Est de la parcelle est soumise au risque inondation. Pour savoir si le projet a pu répondre à cette nuisance, il s'agira de voir les conséquences de ces nouvelles constructions lors des prochaines intempéries, car même si seulement 40 % de la parcelle a été imperméabilisée, cela fait 40 % d'espaces en moins pour absorber les eaux pluviales.

Ensuite, même si une large place est laissée aux piétons sur le site, la construction de logements entraîne une augmentation du trafic automobile sur les axes de desserte du site. Il s'agira d'observer si l'installation de ses 125 nouveaux logements ne perturbe pas davantage le trafic notamment en heure de pointe.

Au cours des différents entretiens que j'ai pu mener, les différents acteurs ont tous apporté la même réponse à la question suivante : Selon vous, d'autres espaces sur la commune auraient-ils dû être aménagés avant celui-ci ? La réponse est oui, car actuellement, aucun autre espace ne présentait des caractéristiques suffisantes et favorables pour réaliser une centaine de logements et une mixité des fonctions ; par ailleurs, il s'agissait de requalifier l'entrée de ville de Venelles. Également, la commune se confronte à la rareté des terrains, mais aussi aux espèces protégées qui empêchent les projets d'aménagement de voir le jour.

CONCLUSION

Avant de conclure, il convient de rappeler que l'objectif de ce mémoire est de déterminer comment la densification permet-elle de répondre aux enjeux d'habitat et dans quelle mesure le projet des Michelons y répond-il ?

Dans un premier temps, il a été montré que le processus de densification était un processus récent, favorisé depuis les années 2000 par les textes législatifs. En effet, la densification constitue une opportunité pour lutter contre l'étalement urbain et répondre à l'objectif ZAN imposé par la loi Climat et Résilience. Toutefois il est possible d'observer un rejet de la densité, cette dernière étant génératrice de nuisances, de perte d'intimité, d'îlot de chaleur urbain. Néanmoins, la densité n'est pas toujours subie elle peut également être choisie et vectrice d'avantages. En effet cela dépend de la forme de densification privilégiée, ce processus peut s'opérer dans les centres-villes mais aussi dans les tissus pavillonnaires. Pour amorcer la densification des espaces, des dispositifs réglementaires peuvent être institués sur chaque territoire, toujours dans le but de préserver les espaces agricoles et de lutter contre l'étalement urbain.

Dans un second temps, nous avons vu que les documents métropolitains, Scot, PDM et PLH intègrent la notion de densité et que la commune de Venelles jouie des aménagements et infrastructures prévus à l'échelle métropolitaine grâce à sa situation entre le Pays d'Aix et la Vallée de la Durance. Comme plus des 2/3 des communes de la métropole AMP, Venelles est carencée en LLS et doit répondre à des enjeux d'habitat. Pour y répondre la commune privilégie une densification douce traduite dans son PLU et un accompagnement dans les projets d'habitat.

Enfin, dans un dernier temps, nous avons étudié un projet de densification d'une dent creuse en entrée de ville : l'opération des Michelons. L'intervention de l'EPF en partenariat avec la commune a permis à l'opérateur SPIRIT de réaliser cette opération. Cette opération constituée de 125 logements et d'une maison médicale répond aux enjeux d'habitat par la mixité sociale et des fonctions ; mais aussi, aux enjeux de quartier durable grâce à la forte présence d'espaces végétalisés, à la priorité piétonne et à l'architecture bioclimatique des bâtiments. De plus, le projet a permis à la commune de qualifier son entrée de ville et d'opérer une couture urbaine avec l'habitat au nord, la zone d'activités au sud et la zone agricole à l'ouest. Cependant il reste des enjeux et nuisance auxquels le projet n'a pas su répondre notamment sur la question des nuisances sonores causées par l'autoroute et la non-transformation de la station essence.

Au regard de tous ces éléments, il est possible de dire que la densification des dents creuses représente de réelles opportunités pour répondre aux enjeux d'habitat. Cependant ce travail de recherche et les réponses apportées lors des entretiens permettent de nuancer certaines opportunités à la densification et cela pour plusieurs raisons :

- Tout d'abord parce que toute dent creuse n'est pas bonne à densifier. De multiples facteurs doivent être pris en compte pour que le projet soit le plus harmonieux possible et accepté de tous. En effet la prise en compte de l'environnement est le premier facteur, il permet de réaliser une couture urbaine de qualité. La localisation et les contraintes qui grèvent le terrain de projet sont des éléments majeurs qu'il ne faut pas négliger.
- Ensuite, parce qu'il faut laisser de la nature en ville et végétaliser les espaces si toutes les dents creuses et les espaces délaissés se trouvent urbanisés, il va y avoir un effet îlot de chaleur important. C'est pourquoi dans l'ensemble des projets à venir, une part importante de pleine terre doit être conservée pour qu'il y est de la nature en ville mais également pour réduire le risque inondation accentué par l'artificialisation des sols.
- Enfin parce qu'aujourd'hui, il existe d'autres manières de répondre aux enjeux d'habitat et de lutte contre l'étalement urbain sans avoir besoin de construire de nouveaux logements en dents creuses mais en remettant sur le marché des logements dégradés et vacants, dans un premier temps.

Selon moi, il s'agissait de l'espace à densifier sur la commune, compte tenu de sa taille et de sa localisation, mais aussi des réelles opportunités qu'il apportait pour répondre aux enjeux présents sur le territoire venellois. Le projet a également permis de qualifier l'entrée de ville de Venelles qui était jusque-là inexistante. Cependant, il y a des contraintes et des nuisances auxquelles le projet n'a pas su répondre en particulier le bruit de l'autoroute. Il serait donc intéressant de se demander si, à terme, la densification de cet espace n'aura pas d'effets négatifs pour les occupants mais aussi pour son environnement immédiat.

Ceci étant, il est également possible de se demander si les collectivités sauront rapidement se réinventer pour répondre aux enjeux liés à la préservation environnementale, à la lutte contre le réchauffement climatique et à la demande en logements ou si elles continueront avec leur modèle de développement actuel jusqu'à ce que la loi soit plus restrictive ?

« C'est ainsi qu'après avoir été considérée comme une source des plus graves pathologies urbaines, la densité apparaît aujourd'hui comme un antidote à la crise environnementale et comme un idéal pour les villes. C'est en particulier l'avènement du concept de développement durable qui redonne à la densification urbaine ses lettres de noblesse. »¹⁶³

Anastasia Touati, *Histoire des discours politiques sur la densité*

¹⁶³ A. Touati, *Histoire des discours politiques sur la densité*, « La densification en débat », Études foncières, n°145, mai-juin 2010

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

FOUCHIER V. (1997), « Mieux définir les densités : un préalable nécessaire », *Les densités urbaines et le développement durable, le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles*

KAISER C. et DA CUNHA A. (2009), « Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines ? »

PINSON G. (2005), « Chapitre 5 : Le Projet Urbain Comme Instrument D'action Publique »

PROSHANSKY, H.M, ITTELSON W. et RIVLIN L.G (1970), *Freedom of choice and behavior in a physical setting*. New York : Holt, Richard and Winston.

STOKOLS D. (1976), *The experience of crowding in primary and secondary environments*. New York: Environment and Behavior.

TOUATI A. et CROZY J. (2015), *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils*.

TOUATI A. (2010), *Histoire des discours politiques sur la densité*, « La densification en débat ».

ARTICLES DE PRESSE ET REVUES EN LIGNE

BENDIMERAD S. (2015) : Formes et figures de la densification et de la densité.

<https://anabf.org/pierredangle/dossiers/urbanites/formes-et-figures-de-la-densification-et-de-la-densite>

BREUILLÉ M-L., GRIVAUT C., LE GALLO J., LE GOIX R., (2019) : Impact de la densification sur es coûts des infrastructures et services publics. <https://www.cairn.info/revue-economique-2019-3-page-345.htm>

CHABAS S. (2015) : Carton rouge aux communes carencées et une série de mesures.

<https://www.batiactu.com/edito/logement-social---un-carton-rouge-aux-communes-car-40976.php>

CHAUVOT M. (2011) : La division de parcelle, une solution pour densifier les lotissements pavillonnaires existants.

<https://www.lesechos.fr/2011/03/la-division-de-parcelle-une-solution-pour-densifier-les-lotissements-pavillonnaires-existants-390437>

GINTRAND F. (2020) : Une nouvelle charte d'Athènes pour penser la densité. <https://chroniques-architecture.com/une-nouvelle-charte-dathenes-pour-penser-lurbanisme/>

LAUSSIÉ H. (2022), Logements vacants : retaper du vieux plutôt que de construire du neuf.

<https://reporterre.net/Logements-vacants-retaper-du-vieux-plutot-que-construire-du-neuf>

LECHENET A, FERNANDEZ RODRIGUEZ L. (2020) : La ville du quart d'heure à la recherche du temps perdu.

<https://www.lagazettedescommunes.com/694421/la-ville-du-quart-dheure-a-la-recherche-du-temps-perdu/>

SALAÛN B. (2022), Les PLUmés : « On voit des dents creuses comme des outils d'aménagement du territoire. »

<https://www.letelegramme.fr/dossiers/loi-littoral-les-dents-creuses-en-debat/les-plumes-les-dents-creuses-on-les-voit-comme-des-outils-d-amenagement-du-territoire-08-05-2022-13017036.php>

Venelles information spéciale PROJET MICHELONS n°3 de septembre 2019.

Venellesmag #80 – septembre 2020 p.17.

Venellesmag #89 Hiver 2022-2023 p.11.

DOCUMENTS TÉLÉCHARGÉS

Agenda 2030 de Venelles partie 1 (2022). Récupéré sur : https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2022/12/Agenda2030-BAT_BD_A4.pdf

Atlas des zones d'activités du Pays d'Aix (2012). Récupéré sur : https://www.provence-pad.com/wp-content/uploads/2016/04/Atlas_PaysAix_2012.pdf

Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale de la région PACA sur la révision générale du PLU de Venelles (2020). Récupéré sur : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020apaca8.pdf>

Carte voies bruyantes. Récupéré sur : https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2018/01/PLU_Voies-bruyantes-perimetres.pdf

C'Juris, Notion de dent creuse (2018). Récupéré sur : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/contenu/telechargement/43129/322840/file/cjuris3-DENT+CREUSE.pdf>

Comité de pilotage du 16 mars 2015 : Aménagement du quartier des Michelons – faisabilité urbaine et scénario d'aménagement.

Convention d'Anticipation Foncière (2017). Récupéré sur : <https://deliberations.ampmetropole.fr/documents/metropole/deliberations/2017/12/14/RAPPORTDELACOMMISSION/C0429.pdf>

Convention d'intervention foncière (2019). Récupéré sur : <https://deliberations.ampmetropole.fr/documents/metropole/deliberations/2019/05/16/RAPPORTDELACOMMISSION/C0844.pdf>

Comment favoriser la densification (2015). Récupéré sur : <https://www.isere.gouv.fr/contenu/telechargement/24590/192314/file/2-bis+Note+Densification+DDT+38.pdf>

Délibération du Conseil de la Métropole du 7 octobre 2017 sur le bilan de suivi de la mise en œuvre du Scot (2017). Récupéré sur : <https://ampmetropole.fr/wp-content/uploads/2022/07/DELIBERATION-BILAN-SCOT-PAYS-DAIX.pdf>

Délibération du conseil municipal du 26 février 2019. Récupéré sur : https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2019/03/CR_CM_26fev19.pdf

Diaporama phase n°3 : formalisation du scénario retenu – mars 2009. Récupéré sur : <https://issuu.com/sebthefrog/docs/lesmichelons>

Diaporama de la réunion publique du 3 juillet 2019. Récupéré sur : <https://13770.org/2019/rp-michelons-03072019.pdf>

Diaporama de la réunion publique du 27 avril 2021 sur la révision générale du PLU. Récupéré sur : https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2021/04/Pres_reunion-publique_PLU-27avr21_BR_compressed.pdf

Document d'Information Communal sur Les Risques Majeurs (DICRIM) de Venelles (2021). Récupéré sur : <https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2021/05/DICRIM-2020.pdf>

Écoquartiers ? définition et appel à projet (2009). Récupéré sur : https://www.loire-atlantique.gouv.fr/contenu/telechargement/4365/29289/file/diapo_cete_ecoquartiers_2011fev09.pdf

Étude la réhabilitation des logements anciens : comprendre, prioriser, accompagner (2020). Récupéré sur : https://www.aurba.org/wp-content/uploads/2020/04/aurba_2020_rehabilitation_logements_anciens.pdf

Extrait du compte rendu du conseil municipal du mercredi 17 juillet 2019. Récupéré sur : https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2019/07/CR_CM_17juillet19.pdf

Faire évoluer les quartiers d'habitat individuel, les formes de la densification (2015). Récupéré sur : https://www.aucame.fr/web/publications/quen_savons_nous/fichiers/QSN078_densification.pdf

Fiche outil « Favoriser la production de logement social : le contrat de mixité social » (2021) Récupéré sur : https://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_contrat_mixite_sociale_v2_cle692cff.pdf

Fiche technique : quels outils pour favoriser la densité et lutter contre l'étalement urbain (2015) Récupéré sur : https://www.epfbretagne.fr/img_ftp/610_EPFB-Fiches-BAO-GEN04.pdf

La mixité fonctionnelle dans les quartiers de rénovation urbaine (2009). Récupéré sur : https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_655/IAU_MixiteT1_IZ_27complet.pdf

Le PLU au service d'une densité réussit (2017). Récupéré sur : [https://www.cerema.fr/system/files/production/2018-04/Fiche1_intro\(1\).pdf](https://www.cerema.fr/system/files/production/2018-04/Fiche1_intro(1).pdf)

Les dossiers : l'occupation du sol entre 1982 et 2018 (2021). Récupéré sur : https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/download/publication/publie/Dos2103/Dossiers%202021-3_TERUTI.pdf

LETTRE DU SCOT – NOVEMBRE 2022.

Note CAUE 13, Diviser la parcelle (2020). Récupéré sur : https://www.caue13.fr/sites/default/files/2020-12/09_diviser_parcelle_v%201.pdf

Note explicative du projet des Michelons 2009.

Note Planif⁹ la capacité de densification et de mutation (2019). Récupéré sur : https://www.oise.gouv.fr/contenu/telechargement/60447/370347/file/NP_4_densification.pdf

PADD de Venelles. Récupéré sur : https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2018/01/PLU_RP-Annexe-RNT_270617.pdf

Palette de couleurs de Venelles. Récupéré sur : https://www.caue13.fr/sites/default/files/2020-05/A0x841x1189_couleursVENELLES_v%206%20FINAL%20%5BWEB%5D.pdf

Plaquette de présentation de la métropole AMP (2022). Récupéré sur : <https://ampmetropole.fr/wp-content/uploads/2022/07/Plaquette-de-présentation.pdf>

PLU de Venelles pièce n°5 OAP. Récupéré sur : https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2018/01/PLU_13113_orientations_aménagement_20171219.pdf

Portraits de commune – Venelles (2020). Récupéré sur : <https://www.agam.org/wp-content/uploads/2021/06/VENELLES.pdf>

Rapport CAUE Var, Maitriser la densification des espaces pavillonnaires : Notions, Réflexions et Actions (2015). Récupéré sur : https://www.ressources-caue.fr/GED_K/113921393110/2015_Espaces-pavillonnaires.pdf

Rapport La densité et ses perceptions. Modalités de calcul de la densité (2013). Récupéré sur : https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/14_09_05_Rapport_sur_les_perceptions_et_les_modalites_de_calcul_de_la_densite_cle2c9252-2.pdf

Rapport « La densification pavillonnaire à la loupe : dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines » (2013). Récupéré sur : https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1000/La_densification_pavillonnaire_a_la_loupe.pdf

Règlement du PLU. Récupéré sur : https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2022/11/13113_reglement_20220829.pdf

Servitudes d'Utilité Publique de Venelles (2020). Récupéré sur : https://www.venelles.fr/wp-content/uploads/2020/09/SUP_13113_VENELLES.pdf

TOME 3 – Territorialisation de l'action du PLH métropolitain AMP (2023). Récupéré sur : https://ampmetropole.fr/wp-content/uploads/2023/03/51499_PLH-3-Fiches-communales.pdf

TOME 2 – Objectifs et plan d’actions du PLH métropolitain AMP (2023). Récupéré sur : https://ampmetropole.fr/wp-content/uploads/2023/03/51499_PLH-2-orientations-actions.pdf

THÈSES ET MÉMOIRES

BOUCHET-BLANCOU G. (2023), Densifier et rénover à l’échelle urbaine par la densification. Récupéré sur : <https://theses.hal.science/tel-03917116>

LEFEBVRE M. (2013), Densité et formes urbaines, vers une meilleure qualité de vie. Récupéré sur : https://www.fondationpalladio.fr/download/SIMI2013_Memoire_Laureat_MeganeLefebvre.pdf

POUYANNE G. (2004), Formes urbaines et mobilité quotidienne. Récupéré sur : <https://theses.hal.science/tel-00071608>

RESSOURCES NUMÉRIQUES

<HTTPS://WWW.ADIL82.ORG/ARTICLES/LA-LUTTE-CONTRE-LES-MARCHANDS-DE-SOMMEIL-ENJEU-MAJEUR-DE-LA-LUTTE-CONTRE-LHABITAT-INDIGNE/>

<HTTPS://WWW.AGGLO-PAYSDAIX.FR/AMENAGEMENT-HABITAT/SCOT-SCHEMA-DE-COHERENCE-TERRITORIALE/DOCUMENTS-DU-SCOT.HTML>

<HTTPS://AMPMETROPOLE.FR>

<HTTPS://AUDCM.ORG/2023/03/01/LA-SURELEVATION-DES-BATIMENTS-UNE-REPONSE-A-LA-SOBRIETE-FONCIERE/>

<HTTPS://WWW.BIMBYOPENSOURCE.ORG>

<HTTPS://WWW.BJAVOCAT.COM/2018/05/22/LA-SURELEVATION/>

HTTPS://BLOGAVOCAT.FR/SPACE/OLIVIER.SAVIGNAT/CONTENT/LOI-GRENELLE-II---LES-NOUVEAUX-OUTILS-DE-DENSIFICATION-ET-DE-LIMITATION-DE-LA-CONSOMMATION-D-ESPACES_06A848F8-06DD-4C9C-AA83-2E504B8CCB70

<HTTPS://WWW.BOUYGUES-IMMOBILIER.COM/ACHETER-POUR-HABITER/OPTIMISER-MES-COUTS/PRETS-AIDES-QUELLES-AIDES-POUR-LACHAT-IMMOBILIER/ACCESSION-PRIX-MAITRISE>

<HTTPS://WWW.CAHIERS-ESPI2R.FR/467>

<HTTPS://CAHIERS-NANTAIS.FR/INDEX.PHP?ID=1366&LANG=EN>

<CALAMEO.COM/READ/0069354903ED6D94E35FE?PAGE=3>

<HTTPS://WWW.CARRE-HABITAT.COM/BE-CURIOUS/ACQUERIR-UN-DUPLEX/QUEST-CE-QUUN-HABITAT-INTERMEDIAIRE>

HTTPS://WWW.CITEGO.ORG/BDF_FICHE-NOTION-1_FR.HTML

HTTP://WWW.CITEGO.ORG/BDF_FICHE-DOCUMENT-299_FR.HTML

HTTP://WWW.CITEGO.ORG/BDF_FICHE-DOCUMENT-66_FR.HTML

<HTTPS://WWW.CITYANDYOU.COM/PROMOTION-IMMOBILIERE/DEMOLITION-RECONSTRUCTION>

[HTTPS://WWW.COLLECTIVITES-LOCALES.GOUV.FR/FINANCES-LOCALES/VERSEMENT-POUR-SOUS-DENSITE](https://www.collectivites-locales.gouv.fr/finances-locales/versement-pour-sous-densite)

[HTTPS://WWW.CNRTL.FR](https://www.cnrtl.fr)

[HTTPS://WWW.CULTURE.GOUV.FR/THEMATIQUES/MONUMENTS-SITES/MONUMENTS-HISTORIQUES-SITES-PATRIMONIAUX/LES-SITES-PATRIMONIAUX-REMARQUABLES](https://www.culture.gouv.fr/thematiques/monuments-sites/monuments-historiques-sites-patrimoniaux/les-sites-patrimoniaux-remarquables)

[HTTPS://DOCPLAYER.FR/24677442-FICHE-2-DENSIFICATION-PAVILLONNAIRE-DROIT-DE-PREEMPTION-URBAIN.HTML](https://docplayer.fr/24677442-fiche-2-densification-pavillonnaire-droit-de-preemption-urbain.html)

[HTTPS://WWW.ECOLOGIE.GOUV.FR/VERSEMENT-SOUS-DENSITE](https://www.ecologie.gouv.fr/versement-sous-densite)

[HTTPS://WWW.ECOLOGIE.GOUV.FR/SCOT-PROJET-STRATEGIQUE-PARTAGE-LAMENAGEMENT-DUN-TERRITOIRE](https://www.ecologie.gouv.fr/scot-projet-strategique-partage-lamenagement-dun-territoire)

[HTTPS://WWW.EPFL-PB.FR/ACTU-FONCIERE/EPF-PACA-CONVENTION-DANTICIPATION-FONCIERE-COLLECTIVITES-LOCALES-EXEMPLE-A-SUIVRE/](https://www.epfl-pb.fr/actu-fonciere/epf-paca-convention-danticipation-fonciere-collectivites-locales-exemple-a-suivre/)

[HTTPS://WWW.EPFIF.FR/LES-QUATRE-ETAPES-DE-NOTRE-INTERVENTION/#:~:TEXT=L%27ETABLISSEMENT%20ET%20LA%20OU.BASE%20DES%20DIAGNOSTICS%20FONCIERS%20PREALABLES.](https://www.epfif.fr/les-quatre-etapes-de-notre-intervention/#:~:TEXT=L%27ETABLISSEMENT%20ET%20LA%20OU.BASE%20DES%20DIAGNOSTICS%20FONCIERS%20PREALABLES.)

[HTTP://GEOCONFLUENCES.ENS-LYON.FR/DOC/TRANSV/DEV DUR/DEV DURSCIENT3.HTM#SECTION-0](http://geoconfluences.ens-lyon.fr/doc/transv/devdur/devdurscient3.htm#section-0)

[HTTP://GEOCONFLUENCES.ENS-LYON.FR/GLOSSAIRE/ETALEMENT-URBAIN-URBAN-SPRAWL-EXPANSION-URBAINE](http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/etalement-urbain-urban-sprawl-expansion-urbaine)

[HTTP://GEOCONFLUENCES.ENS-LYON.FR/GLOSSAIRE/GENTRIFICATION](http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/gentrification)

[HTTPS://WWW.GEOPORTAIL.GOUV.FR/CARTE](https://www.geoportail.gouv.fr/carte)

[HTTPS://WWW.GEOPORTAIL.GOUV.FR/DONNEES/ZONES-NATURELLES-DINTERET-ECOLOGIQUE-FAUNISTIQUE-ET-FLORISTIQUE-ZNIEFF-TYPE-I](https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/zones-naturelles-dinteret-ecologique-faunistique-et-floristique-znieff-type-i)

[HTTPS://WWW.INSEE.FR/FR/STATISTIQUES/2011101?GEO=COM-13113](https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-13113)

[HTTPS://WWW.INSEE.FR/FR/METADONNEES/DEFINITION/C1059](https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1059)

[HTTPS://WWW.INSEE.FR/FR/METADONNEES/DEFINITION/C1644](https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1644)

[HTTPS://WWW.INSEE.FR/FR/STATISTIQUES/1405599?GEO=FE-1+COM-13113](https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=FE-1+COM-13113)

[HTTPS://IMMOBILIER.LEFIGARO.FR/PRIX-IMMOBILIER/VENELLES/VILLE-13113](https://immobilier.lefigaro.fr/prix-immobilier/venelles/ville-13113)

[HTTPS://WWW.LEGIFRANCE.GOUV.FR/CODES/ARTICLE LC/LEGIARTI000045212853](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/legiarti000045212853)

[HTTPS://WWW.LEGIFRANCE.GOUV.FR/CODES/ARTICLE LC/LEGIARTI000006815419/1976-04-01](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/legiarti000006815419/1976-04-01)

[HTTPS://WWW.LEGIFRANCE.GOUV.FR/CODES/ARTICLE LC/LEGIARTI000031764487](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/legiarti000031764487)

[HTTPS://WWW.ORNE.GOUV.FR/QU-EST-CE-QUE-LA-DEMARCHE-BIMBY-BUILD-IN-MY-A11486.HTML](https://www.orne.gouv.fr/qu-est-ce-que-la-demarche-bimby-build-in-my-a11486.html)
[HTTPS://OUTIL2AMENAGEMENT.CEREMA.FR/LE-CONTRAT-DE-MIXITE-SOCIALE-CMS-COMMUNAL-R710.HTML](https://outil2amenagement.cerema.fr/le-contrat-de-mixite-sociale-cms-communal-r710.html)

[HTTPS://WWW.TECHNO-SCIENCE.NET/GLOSSAIRE-DEFINITION/ARCHITECTURE-BIOCLIMATIQUE.HTML](https://www.techno-science.net/glossaire-definition/architecture-bioclimatique.html)

[HTTPS://WWW.URBINFOS.FR/REGLEMENTATION/LES-REGLES-D-IMPLANTATION-DES-CONSTRUCTIONS.HTML](https://www.urbinfos.fr/reglementation/les-regles-d-implantation-des-constructions.html)

[HTTPS://WWW.VALOREEZ.COM/DETAILS-QU+EST+CE+QUE+L+AUTO-PROMOTION+REPONSE+AVEC+VALOREEZ+SPECIALISTE+DE+LA+VALORISATION+FONCIERE+A+BORD EAUX+EN+GIRONDE-83.HTML](https://www.valoreez.com/details-qu+est+ce+que+l+auto-promotion+reponse+avec+valoreez+specialiste+de+la+valorisation+fondiere+a+bord+eaux+en+gironde-83.html)

[HTTPS://WWW.VENELLES.FR/PRACTIQUE/HABITAT-ET-URBANISME/LHABITAT/LES-AIDES/#:~:TEXT=CETTE%20SUBVENTION%20S%27APPLIQUE%20A,DES%20BOUCHES%2DDU%2DRHONE](https://www.venelles.fr/pratique/habitat-et-urbanisme/lhabitat/les-aides/#:~:TEXT=CETTE%20SUBVENTION%20S%27APPLIQUE%20A,DES%20BOUCHES%2DDU%2DRHONE)

[HTTPS://WWW.VENELLES.FR/PRACTIQUE/HABITAT-ET-URBANISME/LE-PLAN-LOCAL-DURBANISME- VENELLOIS-2/LE-CRAUP/](https://www.venelles.fr/pratique/habitat-et-urbanisme/le-plan-local-durbanisme-venellois-2/le-craup/)

[HTTPS://WWW.VENELLES.FR/PRACTIQUE/HABITAT-ET-URBANISME/LE-PLAN-LOCAL-DURBANISME- VENELLOIS-2/REVISIONS-ET-CONCERTATIONS/](https://www.venelles.fr/pratique/habitat-et-urbanisme/le-plan-local-durbanisme-venellois-2/revisions-et-concertations/)

RESSOURCES VIDÉO

Objectif fixé pour 2050 qui demande aux territoires de réduire de 50% le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.
<https://www.ofb.gouv.fr/la-demarche-zan-zero-artificialisation-nette>

Amélie Darley chargée d'études – IAU IDF <https://www.youtube.com/watch?v=iYRrTnxo06Q>

TEXTES LEGISLATIFS DE RÉFÉRENCE

Code de l'environnement Article R341-1

Code du Patrimoine Articles L621-1 à L621-32

Code de l'Urbanisme Articles L.122-1-2, L.122-1-5, L142-1, L.151-27, L.300-1-1, L.131-1 et suivants, L.141-1 et suivants, L.311-6, L.312-4, L.151-5 et R.141-1 et suivants

Loi Climat et Résilience Articles 194, II, 4, 208-1, 2 et 3, 214-2.

Loi ENE : Articles L.123-1-12, L.123-1-5 13° bis, L.128-1

Loi MAPTAM Article 42

DICTIONNAIRES

LAROUSEE (s.d) : Densité. *Dans dictionnaire en ligne.* Consulté sur :
<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/densité/23620>

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Densités bâties et formes urbaines.....	17
Figure 2 : Exemple de limites encadrant les autorisations de construire.....	22
Figure 3 : Urbanisme en Drapeau.....	22
Figure 4 : réalisation d'opérations d'ensemble sur plusieurs parcelles impliquant une optimisation foncière et une stratégie globale sur le long terme.....	23
Figure 5 : Extension verticale et/ ou horizontale de logements individuels.....	25
Figure 6 : Exemple de création de logements supplémentaires sans extension bâtie.....	26
Figure 7 : Carte des pôles métropolitains et des pôles de développement avec leurs orientations.....	33
Figure 8 : Carte des orientations d'aménagement pour Venelles au sein du secteur Val de Durance.....	35
Figure 9 : Carte du réseau express métropolitain.....	37
Figure 10 : Carte du Plan Local de Mobilité défini pour le bassin de mobilité Aix Nord en 2030.....	38
Figure 11: Carte du taux en 2021 et des statuts 2020-2022 au regard de la loi SRU des communes de la métropole AMP.....	40
Figure 12 : Tableau de répartition des objectifs de production de logements entre les différents pôles de la métropole AMP - Source : PLH métropolitain.....	41
Figure 13 : Carte de situation de Venelles dans la métropole AMP.....	42
Figure 14 : Carte d'occupation des sols de Venelles.....	43
Figure 15 : Carte des principaux quartiers de Venelles.....	47
Figure 16 : Carte du périmètre de la Convention d'Anticipation Foncière.....	50
Figure 17 : Carte des périmètres d'aménagement dans le secteur des Logissons.....	52
Figure 18 : Carte des OAP sur la commune de Venelles.....	53
Figure 19 : Division préalable à la réalisation de l'ensemble immobilier « les Jardins d'Eliane ».....	54
Figure 20 : Photographies d'un exemple de ravalement de la façade avant les travaux de ravalement qui ont pu être effectués grâce à l'outil "Opérations façades".....	55
Figure 21 : Photographie d'un exemple de ravalement de la façade après la mise en place de l'outil "Opérations façades".....	55
Figure 22 : Plan de situation du terrain support du projet des Michelons.....	60
Figure 23 : L'opération des Michelons au regard de l'exposition aux bruits.....	61
Figure 24 : L'opération des Michelons au regard des risques inondations.....	62
Figure 25 : Plan masse de l'opération des Michelons.....	65
Figure 26 : Schéma de représentation de la transition urbaine.....	68
Figure 27 : Schéma de répartition des espaces artificialisés sur le terrain des Michelons.....	69
Figure 28 : Schéma de circulation automobile au sein de l'opération des Michelons.....	70
Figure 29 : Schéma des espaces verts communs et cheminements piétons à l'intérieur du projet des Michelons.....	70

ANNEXES

Annexe 1 : interview de Madame FOUQUE, Chef de projet à la planification à la Métropole Aix-Marseille-Provence, réalisée le 12 mai 2023

1) Pourquoi le Scot métropolitain intègre la notion de densité ?

C'est implicitement imposé par le CU, pour tout ce qui est document d'urbanisme la bible c'est le code. Les différentes lois telle que la loi climat résilience rédigées par rapport aux enjeux climatiques. On a besoin de mieux maîtriser notre développement en consommant moins d'espaces, en laissant les terres naturelles car elles jouent un rôle sur l'équilibre climatique, limite la pollution et pour notre cadre de vie. Dans la loi climat y a la question du ZAN. Y a un certain nombre de zone AU qui vont être ouverte à l'urbanisation sur lesquelles on va pouvoir consommer du foncier mais ce foncier qu'on ouvre au moment où on maîtrise et à l'horizon 2030 on ne va pas dépasser le 50 % de ce qu'on avait consommé durant la dernière période précédente. La consommation foncière est mesurée dans le cadre des Scot. Globalement on peut encore consommer du foncier jusqu'en 2030 mais après on doit réduire complètement c'est à dire retravailler sur du foncier déjà artificialisé (casser pour reconstruire plus dense) car il faut de la production. La densification c'est beaucoup plus compliqué car coute chère. Le Scot ne dit pas que dans la première période on sera sûr de la consommation foncière et la 2^{ème} de la densification.

2) Quel est le rôle du Scot dans la mise en application de la densification ?

Le Scot même s'il a un discours général il cible des lieux qui doivent faire l'objet de la densification, il y a des objectifs différents en termes de croissance de population et d'emploi. C'est en fonction des niveaux que s'applique la densification. Le Scot renvoi au PLU qui traduit ça par du zonage mais précise quand même qu'on densifie autour des pôles desservis. Le Scot affirme des préservations très fortes, donc justement parce qu'il y a des endroits qu'on protège cela implique qu'on doit densifier.

3) De quelle manière le PLU doit-il être compatible avec le SCoT en matière de densité ?

Il en a l'obligation car il a un lien de compatibilité, sauf contraintes exceptionnelles donner par des règlements supra du type PPR, patrimoine, santé... Les PLU respectent les orientations du Scot par rapport à l'armature urbaine et les orientations qu'il développe sur les endroits où on doit densifier.

4) Quels liens entre les pôles d'équilibre et la densité ?

La stratégie de développement est adaptée avec les objectifs de croissance démographique et répartition de la croissance dans l'armature urbaine. Globalement ce sont les pôles métropolitains d'Aix et Marseille et les pôles de développement qui doivent accueillir les plus d'habitants et d'emploi (environ 70 à 80%), 10% des habitants et 5% emploi en pôle d'équilibre et 15% des emplois et 10% des habitants dans les petites communes. Il y a un déséquilibre entre les pôles d'équilibre et les petites communes car elles ont besoin de faire un rattrapage sur le plan économique car elles sont considérées aujourd'hui comme des villes dortoirs.

5) Quelles stratégies en matière de mobilité sont mises en place en fonction de la hiérarchie des pôles ?

Axe en gris, réseaux de transports inter urbain métropolitain, bus ou TER, ligne structurantes inscrites dans le PDU, tous les pôles de l'armature urbaine sont situés sur ces axes structurants. Ce sont ces axes de transports qui incluent les pôles dans un réseau métropolitain.

Une gare existante fermée avec volonté de la rouvrir à long terme et d'autres pôles d'échange sont au sein de la zone d'activité. A l'horizon du Scot il y aura une desserte avec car à haut niveau de service et les TER.

En gris foncé = enveloppe urbaine

Gris claire = tache urbaine (diffus)

Point rouge = développement de secteur d'habitat mixité

Violet = développement économique à l'intérieur de la tache

Venelles est en position de couloir vers le Pays Aixoïse et constitue la jonction entre le val de Durance et le Pays Aixoïse. C'est une position particulière car la commune se situe sur un grand axe de liaisons et fonctionne autant avec le val de Durance que le pays aixoïse. Au départ, il y avait une logique particulière pour le Val de Durance car c'est un des plus grands territoires puisqu'il va de Sénas jusque Saint-Paul-lez-Durance donc prend tout le nord de la métropole le long de l'axe de la Durance avec une grande dominante rurale avec iter au milieu et un pôle de développement à Pertuis. La problématique du rural c'est que le développement économique est localisé sur les pôles les plus importants comme Sénas, Mallemort et Venelles.

Venelles a un rôle particulier car c'est le point d'articulation entre 2 territoires. Au départ, la commune n'était pas rattachée au secteur Val de Durance mais le maire a demandé de rattacher la ville à ce secteur. Il n'y a pas de discussion avec les communes à l'échelle Scot qui jusque-là étaient en lien avec les territoires. Seules les communes se trouvant dans des secteurs à enjeux sont concertées.

Annexe 2 : interview de Monsieur Patrice Fournier, Chef de projets Plan de Mobilité à la Métropole Aix-Marseille-Provence, réalisée le 27 avril 2023.

1) Pourquoi un PDM métropolitain ?

Un PDM est un document stratégique de la métropole, c'est le premier et a pour fonction de donner la stratégie pour 10 ans en matière de déplacement. Il va chercher à développer les modes actifs à la voiture, les transports collectifs, le vélo ou les réseaux de transports qui s'appuient sur les pôles d'échanges. Les enjeux sont de diminuer la place de la voiture et l'augmentation des transports collectifs et des modes actifs. La métropole étant une autorité organisatrice de la mobilité, elle exerce à ce titre la fonction d'organisation de la mobilité sur son territoire en matière de transports collectifs. Le PDM doit être compatible au SRADDET, au Scot et au PCAEM. En revanche les PLU et PLUi doit être compatible avec la PDM.

2) Comment Venelles est intégrée au sein du PDM ?

Venelles fait partie des 92 communes métropolitaines, le PDM prévoit la mobilité pour toutes les communes, et traite l'échelon communal. Cependant il envisage des enjeux de mobilité qui dépasse l'échelon communal. La métropole doit tenir compte des enjeux locaux des communes, donc le PDM tient compte des enjeux sur la commune. Plan de mobilité c'est 110 actions. A l'échelle locale les enjeux seront analysés dans des périmètres qui détermineront des Plan Locaux de Mobilité. Venelles sera abordée dans le PLM du périmètre Aix Nord avec Puyricard, Saint-Marc-Jaumegarde et Vauvenargues. Les périmètres correspondent à des bassins de proximité présents à l'intérieur de bassins de mobilité. C'est à l'échelle des bassins de proximité que les enjeux seront pris en compte et traités.

3) Quelles actions pour densifier les espaces en matière de transport sur la métropole ? Et à l'échelle de Venelles ?

Le PDM prévoit environ 110 actions pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique. Pour Venelles nous retrouvons un P+R et l'ouverture d'un ligne de TER. De manière plus précise les actions seront présentes dans le PLM Aix Nord. Les principales actions sont les cars LER qui permettre de fluidifier le trafic vers Aix-en-Provence, la ligne de vélo métropolitaine qui permet de rejoindre Aix-en-Provence et Pertuis et de faire la continuité entre les communes là où elle est absente.

4) La stratégie métropolitaine en matière de déplacement a-t-elle pour objet de contribuer à la mise en place de la ville du quart d'heure ? Pourquoi ?

C'est l'idée d'une ville des proximités ou on travaille sur la notion de temps d'accès aux fonctions urbaines essentielles du quotidien et de pratiquer cette accessibilité avec des modes actifs. Dans le contexte urbain dense c'est plus simple à mettre en place car il y a un bouquet de services importants ce qui est moins le cas quand on habite en périphérie. L'idée pour le centre-ville c'est d'intensifier la proximité, de mieux l'organiser et de l'équilibrer à l'échelle de la ville et de tissu des réseaux entre différents quartiers.

Dans la stratégie métropolitaine, une partie d'aménagement qui relève des doc d'urbanisme en améliorant la forme urbaine qui permet des déplacements courts et rapprocher les fonctions urbaines et une part importante d'aménagement de petite échelle sur une notion de qualité et le confort en travaillant sur espaces publics pour donner envie d'utiliser le vélo et la marche à pied sur des déplacements courts.

Annexe 3 : Interview de Madame Christelle NOVALI, Chargée Habitat à la Métropole Aix-Marseille-Provence, réalisée le 21 avril 2023.

1) Quel est le rôle du PLH métropolitain ?

L'objectif d'un PLH est de donner des objectifs à court et moyen terme car il est établi pour une durée de 6 ans. Il fixe les objectifs en termes de stratégie d'habitat et définit des priorités. En termes de quantitatif avec la production de logements privés et sociaux à l'échelle des communes (objectifs sociaux articulation avec la loi SRU). Le PLH est un document de cadre et doit être raccordé avec les PLU, le SCOT et le PDU. Ce sont des documents qui ont des temporalités différentes mais qui doivent s'accorder notamment en termes de production de logements. Au niveau métropolitain, la loi oblige la métropole à se doter d'un PLH soit réalisé par l'intercommunalité soit l'état se substitue à l'intercommunalité pour en réaliser un.

2) Quel est le lien entre le PLH et la densité ? Quelle articulation y'a-t-il avec le Scot ?

C'est un peu particulier, l'objectif d'un PLH de base est de répondre à une croissance calculée par des experts. Pour réaliser le PLH la métropole se fixe une croissance à atteindre ainsi la production de logement doit suivre cette croissance pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants. La densification est un des leviers pour construire. Aujourd'hui on est dans un arrêt de la densification. La première raison est qu'il n'y a plus de foncier disponible (du moins plus assez). Ensuite la 2ème raison est qu'on se heurte aux lois environnementales notamment avec le ZAN. L'état est un peu schizophrène car d'un côté il impose de produire du logement pour répondre à la loi SRU et à la croissance démographique et de l'autre il impose d'arrêter de construire pour lutter contre l'étalement urbain. Lorsque l'État est face à ce constat il répond qu'il faut arrêter de densifier et lutter contre l'étalement urbain, la solution est donc de densifier la ville sur la ville. Cela va passer par la recherche de dents creuses à investir ou par la réhabilitation d'immeubles dans les centres anciens.

Cependant c'est plus compliqué de densifier par l'existant, un des leviers pour produire du logement serait de lutter contre la vacance mais il s'agit de dialoguer avec les propriétaires privés ce qui est long, fastidieux et coûteux. La réhabilitation pour remettre aux normes les immeubles des centres-anciens coûte cher il est ainsi très difficile d'équilibrer les opérations. L'objectif premier du PLH métropolitain est d'intervenir sur le parc privé en centres anciens car certains immeubles sont très dégradés à cause de la vacance.

3) Comment le PLH répond aux enjeux en matière d'habitat ?

En fixant des axes de stratégies d'intervention le PLH va répondre aux enjeux, cela va passer par limiter l'étalement urbain et se concentrer sur l'existant avec groupe de travail sur différents sujets notamment pour revoir les subventions que donnent les territoires pour équilibrer les opérations. Le problème principal c'est le financier et comment la métropole peut aider ces opérateurs. Le PLH pose les problématiques, chaque fiches actions identifient une problématique et les actions identifiées pour les six prochaines années sont fixées.

4) Quelles mesures la métropole met-elle en place pour aider les communes carencées à construire du logement social ?

La métropole peut intervenir sur le parc public. Chaque territoire fonctionnait différemment, le Pays d'Aix est le plus ambitieux et volontaire en accompagnement puisqu'il mettait à disposition un budget de 6,5M d'aides à la construction, à la réhabilitation de LLS comparés à d'autres territoires qui n'allouaient que très peu d'argent. Les subventions sont adressées aux bailleurs sociaux, maitres d'œuvres d'opérations pour que le maximum d'opérations de LLS sorte de terre. La subvention sur le Pays d'Aix était un forfait multiplié par le nombre de m2 construits majoré en fonction de la capacité énergétique.

La métropole peut aussi intervenir sur le parc privé, notamment dans les centres anciens avec la mise en place de PIG ou d'OPAH. Elle finance les études pré opérationnelles pour savoir ce qu'il est pertinent de faire, lance un marché public pour que le prestataire réalise un diagnostic et adresse se préconisations sur les outils à mettre en place. La métropole met en place l'opération, la pilote et fait partie d'un cercle de financeur (elle complète les financements de l'ANAH, du département, de la région, et de la ville), tous ces acteurs se réunissent pour faire le point sur l'avancée de l'opération programmée. Les subventions accordées sont très importantes puisqu'il reste à la charge du propriétaire 20% du montant des travaux.

Le dernier recours consiste à mettre en place une DUP dans le cadre RHI-THI-ORI, les propriétaires sont contraints de rénover leur logement s'ils ne le font pas, la métropole les exproprie et récupère le logement. Le PLH métropolitain vise à harmoniser tous les systèmes d'aides à l'échelle de la métropole.

5) Quelles actions le PLH prévoit-il pour atteindre les objectifs fixés ?

Le PLH essaye d'intervenir sur pleins de sujets différents. D'une part agir sur le parc public pour inciter les bailleurs à construire car les aides sont conséquentes. Ensuite agir sur le parc privé en mettant en place des OPAH et pour aller au-delà avec des expropriations et sur les copropriétés dégradées. Toutes ses actions ont pour but de produire du logement et de réhabiliter les logements pour sortir de l'habitat indigne.

6) Quelle territorialisation des actions du PLH pour Venelles ?

La métropole n'impose rien aux communes, elle les a rencontrés pour discuter avec elle et c'est la commune elle-même qui a fixé ses objectifs. Le choix politique a été fait de laisser à la commune inscrire au PLH le nombre de logement qu'elle souhaitait.

Dans le circuit de validation d'un PLH la métropole le valide en l'état et après lecture de l'état qui pourra négocier avec les communes des objectifs. Sachant que le nombre de LLS est calculé sur le nombre de résidences principales, la carence intervient par période triennale. Depuis la loi 3DS les communes n'ont plus de date pour atteindre l'objectif SRU (2025). Tous les 3 ans l'état fixe des objectifs de production aux communes et si elles ne les ont pas atteints elles sont carencées.

7) Comment avez-vous travaillé avec la commune et l'opérateur SPIRIT dans le cadre de l'opération des Michelons ? Quel est votre rôle ?

La procédure est que lorsqu'une opération de production de LLS sort le bailleur social doit venir voir la métropole. La métropole reçoit les bailleurs et travaille le sujet avec eux en lien avec la commune. La métropole discute avec le bailleur social et s'il y a des difficultés la métropole fait intervenir la commune dans la discussion la commune. S'il n'y a pas de problèmes la commune doit valider le projet. La métropole équilibre les différents paliers en discussion avec le bailleur pour que la commune lorsqu'elle fait le bilan triennal ne soit pas carencée. La répartition est la suivante : 30% de PLAI minimum et 20 à 30% de PLS maximum. Ce sont les objectifs triennaux pour le qualitatif. La métropole valide le dossier et réalise les études de faisabilité qu'elle transmet aux bailleurs sociaux. L'habitat est une compétence de l'état sur certains sujets ils agissent par délégation sur le parc public social.

8) La commune étant carencée, avez-vous un rôle sur la programmation sociale de l'opération des Michelons ?

Oui, nous sommes chargés du suivi de l'atteinte des objectifs des communes et de l'équilibre de la répartition sociale au sein de la Métropole, et notamment des communes carencées dans le cadre de l'élaboration des CMS, en tant que délégataire des aides à la pierre.

9) Êtes-vous délégataire des aides à la pierre ? Comment intervenez-vous pour le financement des opérations sociales ? Apportez-vous une aide systématiquement ?

Oui la métropole est délégataire des aides à la pierre. Il y a différents niveaux de délégation. Pendant longtemps la métropole AMP a été délégataire de type 2 et lorsque le dossier était validé il était transmis à l'état pour être instruit et obtenir l'agrément. Depuis la métropole est de type 3, l'état n'intervient plus c'est la métropole AMP qui gère tout. Si le demandeur est dans les critères des aides, le système des aides est délibéré et applicable à tous. Là où c'était au cas par cas, c'est sur le territoire du pays d'Aix, sur les belles opérations qui avaient du mal les aides étaient conventionnées par des aides sur fond propre d'équilibre. Ce qu'il faut retenir dans tout ça c'est que dans n'importe quelle opération de LLS c'est le maire qui est roi.

Annexe 4 : Co-Interview de Monsieur Jean-Baptiste BOUZID, Directeur de l'Urbanisme mairie de Venelles et de Madame Maria De Las Mercedes SEDANO, Éluë à l'urbanisme, réalisée le 19 avril 2023.

1) Quelles sont les problématiques que la commune souhaite pallier en matière d'habitat ?

Plusieurs problématiques en matière d'habitat sont présentes sur la commune. La principale est le manque de logements de petites tailles (studio/T2) qui répondent à des besoins identifiés dans l'analyse des besoins sociaux réalisée par le CCAS/CIAS. En effet d'une part le vieillissement de la population qui ne peut plus assumer une grande maison et le poids de l'entretien de celle-ci et d'autre part le desserrement social qui résulte majoritairement des divorces. L'autre problématique que la commune souhaite pallier est le manque de logements sociaux, environ 700 manquant, ce qui fait de Venelles une commune carencée ne répondant pas aux objectifs SRU (25%) puisque seuls 5% de logements sociaux sont présents sur le territoire.

2) Quelles actions / quels dispositifs la commune a-t-elle mis en place pour répondre à ces enjeux ?

La commune étant carencée en logements sociaux, elle ne dispose plus de son Droit de Prémption Urbain. Si elle souhaite préempter un terrain ou un bâtiment elle doit faire appel à l'Établissement Public Foncier PACA qui peut préempter à sa place. Ce mécanisme permet à la commune de lancer des projets pour pallier ce manque. Ainsi pour répondre à sa carence en logement social, la commune passe un Contrat de Mixité Social avec l'État qui lui permet de faire intervenir d'autres acteurs tels que l'EPF pour combler le déficit de logements sociaux.

La commune autorise également les actions de divisions foncières qui ont vocation à densifier des parcelles par la construction de petites maisons (T3). La ville donne donc des droits à bâtir mais à fait le choix de maîtriser le développement de l'habitat car elle ne possède pas les infrastructures ni les transports en commun nécessaire à l'accueil d'un grand nombre de nouveaux habitants.

La réhabilitation du bâti fait aussi parti des actions que la commune souhaite mettre en place avec pour projet la réhabilitation de l'ancienne gendarmerie ou la réhabilitation de logements secondaires ou vacants qui est un dispositif porté par la métropole.

3) Comment la densification permet-elle de répondre aux enjeux présents sur le territoire ?

Bruno cassette préfet : « lutte contre l'étalement urbain, arrêter de s'étaler et de grignoter » il reste à densifier les centres urbains.

PLU règlemente les hauteurs.

La révision du PLU a permis de réduire la densité qui aurait existé avec l'ancien PLU pour des raisons politiques de volonté de développer l'économie plutôt que l'habitat.

4) Quel est le rôle de la commune dans les opérations d'aménagement ?

La commune peut être maître d'ouvrage, MOE

Sur font trompette : pas encore décidé si pilote

5) Pourquoi avoir choisi une densification douce des tissus dans un contexte de pénurie de logements à l'échelle métropolitaine ?

Pour garder l'esprit village à Venelles, l'esprit bien vivre, le choix des habitants, c'est le souhait de la plupart des gens qui vivent sur Venelles. Par exemple, une dame m'a demandé pour sur élever d'un étage sa maison située à Venelles le haut, après un long moment d'échange je lui dis que cela ne va pas être possible et lui demande pourquoi elle est venue s'installer dans cette maison. Elle m'a répondu qu'elle avait eu un coup de cœur pour l'authenticité que dégager le vieux village. C'est pour cela qu'on essaye de préserver au maximum l'existant et que la densification se fait de manière douce pour ne pas transformer le caractère villageois de Venelles.

De plus à part l'artère principale, Venelles est un village mixte et sectorisé (le vieux village, les zones pavillonnaires, le parc des sport, la zone d'activités), nous souhaitons préserver chaque secteur tout en les maillant entre eux de façon raisonnée.

6) Quel accompagnement de la commune dans les projets de densification ? En quoi le projet des Michelons répond-il aux enjeux de densification ?

Le projet des Michelons constituait une dent creuse qui, lors de la vente du terrain à l'EPF a beaucoup rapportée à la commune. Ce projet a contribué aux financements d'équipements mais a également permis de répondre au contrat de mixité sociale. Cependant depuis que le projet est sorti de terre beaucoup d'habitants se plaignent de ne plus reconnaître Venelles et beaucoup de critiques ont émergé car aucun projet de construction n'avait vu le jour depuis 20 ans. Ce projet a permis d'augmenter le nombre de logements locatifs sociaux puisqu'ils représentent 40% du total de logements construits au sein de l'opération (55 logements sur 125). Mais la population ne veut pas développer Venelles de ce fait la politique en matière d'habitat va dans le sens de l'électorat.

7) Selon vous, d'autres espaces sur la commune auraient-ils dû être aménagés avant celui-ci ? Pourquoi ?

Cette dent creuse se situe dans un endroit qui comporte des difficultés, c'est un terrain avec de nombreuses contraintes puisqu'il est à proximité immédiate de l'axe autoroutier y aurait des moyens avec des murs antibruit végétalisés. Le maire se bat également pour faire baisser la vitesse sur l'autoroute de 130km/h à 90km/h.

Pour moi aucun autre espace délaissé actuellement sur la commune n'aurait pu être aménagé avant celui-ci car sur d'autres secteurs nous nous confrontons à des problématiques d'espèces protégées qui réduisent considérablement le nombre de logements constructibles du fait que la parcelle ne peut pas être exploitée à 100%. Aucuns autres espaces n'auraient pour l'heure pu accueillir un projet comme celui-ci.

De plus ce projet ne doit pas seulement répondre aux enjeux de l'habitat soulevés précédemment mais devait s'intégrer au centre-ville et se devait d'être proche des transports en commun. Il a permis de qualifier l'entrée de ville et de continuer la couture urbaine.

Sur le secteur de Madeleine Bonnot il y a une espèce protéger donc il n'est pas possible de faire les 125 logements prévus. De plus le projet doit s'intégrer au centre-ville et être suffisamment desservi, ce qui est compliqué pour l'instant.

L'opération des Michelons s'insérera aussi bien que le projet Bouygues au rond-point des anciens combattants rue du Claou avec la même densité. Le voisinage était terrorisé et finalement ça s'est bien passé.

Annexe 5 : Interview de Monsieur Arnaud MERCIER, Maire de Venelles, réalisée le 24 mai 2023.

1) Quelles sont les problématiques que la commune souhaite pallier en matière d'habitat ?

L'objectif est de répondre aux besoins en logements pour les habitants. La commune a connu une forte croissance démographique dans les années 70 – 80. Dans les années 1960 il y avait 700 habitants sur la commune. L'arrivée de l'autoroute a fait augmenter la croissance qui ralentit depuis 2011 car la commune n'avait pas de PLU. Le PLU est effectif depuis 6 ans et les premiers projets commencent à sortir. Le PLU a été construit avec l'objectif de 1000 logements pour 1000 habitants à 2030. La commune compte 3850 logements pour 8500 habitants ce qui correspond à la moitié de logements pour le double de population (2,2 personnes par logements en moyenne). Nous essayons principalement que les enfants de venellois puissent vivre sur la commune qui les a vu naître.

2) Quelles actions / quels dispositifs la commune a-t-elle mis en place pour répondre à ces enjeux ?

Venelles est la première commune à mettre dans son PLU du PSLA avec notamment l'abaissement du seuil de programmation éligible au logement social à partir du 3^{ème} logement. Cette action a eu un réel impact car depuis il n'y a plus de permis de construire pour 3 lots les administrés réfléchissent avant de poser un permis d'aménager.

3) Pourquoi avoir choisi une densification douce des tissus dans un contexte de pénurie de logements à l'échelle métropolitaine ?

Venelles est une petite commune coincée par l'autoroute. La ville ne fonctionne que sur un seul axe (L'avenue Maurice Plantier, l'avenue de la Gande Bégude et l'avenue des Logissons), il ne faut donc pas le saturer. De plus la ZAE est au cœur de la zone urbaine, cette ZAE est à prendre en compte dans les flux de véhicules causés par la forte attractivité et les infrastructures de transports lourds ne sont pas suffisamment développées.

Il n'y a pas non plus un intérêt à faire grandir la zone d'habitat par rapport au reste du territoire, il y a un zoom à faire sur le bassin de vie avec Aix-en-Provence, 3 communes proches construisent (Puyricard, Meyrargues et le Puy-sainte-Réparate). Toutefois toutes les opérations répondent au Scot et au SRADDET qui imposent une densité de 30 logements à l'hectare.

4) Quel accompagnement de la commune dans les projets de densification ?

Venelles est la commune qui travaille le plus avec l'EPF au travers des CIF et des CAF notamment. Ils travaillent ensemble dans les quartiers à la construction de la ville sur la ville. Venelles anticipe déjà sur certains secteurs tels que celui des ribas pour répondre aux obligations de ZAN. Mais également densifie les projets le plus possible par exemple le projet de Font trompette devait comporter 500 logements sur 40 ha, la réévaluation de l'OAP prévoit de réaliser 225 logements que 7 ha. La commune souhaite anticiper la ZAN en construisant la ville sur la ville au travers du renouvellement c'est pourquoi un CRAUP a été mis en place. Le travail pour faire accepter la densité est effectué car les projets qui sont fait à venelles, qu'ils soient privés ou publics, ne font l'objet d'aucun recours tout comme le PLU.

5) Selon vous, d'autres espaces sur la commune auraient-ils dû être aménagés avant celui-ci ? Pourquoi ?

C'était la dent creuse à proximité de la zone urbaine. Maintenant les projets à venir vont être plus complexes. Il y avait une dent creuse aux logissons ou la ville va construire un équipement. Il y avait de la pertinence à qualifier cet espace en entrée de ville qui était initialement un champ. La partie Sud au niveau des Logissons a très bien été qualifiée. Le quartier des michelons méritait d'être mieux fini.

6) Quels étaient les autres projets qui n'ont pas aboutis ? Pourquoi et que prévoyaient-ils ?

Il y a eu le projet morbeli qui prévoyait une salle de conférence/ un centre des congrès. Un projet porté par Jean-Pierre Saeze avec comme objectif la réalisation d'un écoquartier, un des premiers en Europe mais le projet a été abandonné à cause de son bilan et prévoyait une salle de spectacle, des commerces, logements et un hôtel. Plus tard le projet change pour un parking relais, une salle de spectacle et 40 logements. Le projet des Michelons a été réalisé pour dédensifier l'endroit où le pôle culturel est installé, l'objectif est de faire du LLS, BRS pour permettre le renouvellement de la population.

Annexe 6 : Interview de Monsieur Romain COMBES, Directeur de Programmes Immobiliers pour le promoteur Spirit Provence, en charge de l'opération Parc Velenna, réalisée le 14 avril 2023.

1) Quel est votre rôle au sein de cette opération ?

La mairie et l'EPF se sont mis d'accord sur le terrain et sur un cahier des charges à respecter. Le promoteur monte un projet avec l'architecte et le bailleur social pour le proposer lors d'un concours d'appel à projet. Spirit immobilier a été lauréat du concours ainsi ils ont signé l'acte et le maître d'ouvrage dépose le permis de construire. Chaque phase de l'opération répond au cahier des charges. Le maître d'ouvrage (l'architecte) s'occupe de la conception, de dessiner les plans et de monter le DCE (Dossier de Consultation des Entreprises). Le promoteur suit et livre le projet, il est présent sur toutes les phases de l'opération.

2) Comment avez-vous trouvé ce site ?

Ayant répondu au concours lancé par l'EPF, les développeurs du groupe n'ont pas eu à démarcher pour acquérir le terrain. La mairie avait réalisé la faisabilité et toutes les études préliminaires. La mairie a lancé un appel d'offres à différents promoteurs et le choix s'est fait suite à un vote en commission interne.

3) Comment avez-vous pris en compte la topographie et les contraintes du site pour réaliser l'opération ?

Un diagnostic a été réalisé pour informer des caractéristiques du terrain à prendre en compte dans la conception. En effet le terrain est à proximité de l'autoroute donc le projet devait prendre en compte la contrainte acoustique, mais également inondation puisque une partie de celui-ci est en zone inondable. Enfin la topographie puisque le terrain dispose d'un dénivelé conséquent. De plus des conditions suspensives sont incluses dans le compromis notamment concernant la qualité des sols.

4) Avez-vous réussi à adapter le projet au regard des nuisances et des risques ?

Oui, des adaptations techniques et architecturales ont été faites pour que le projet prenne en compte les nuisances et les risques. En effet ces adaptations sont visibles sur les formes des bâtiments, les murs pignons donnent sur l'autoroute.

5) Aviez-vous des objectifs en matière de typologies de logements à construire et d'aménagement ? De quels accords découlent ces objectifs ?

Une trame a dû être respectée (celle du cahier des charges), la mairie a donné des éléments du programme (budget, architecture). Le bailleur social a aussi fait des demandes spéciales. Le promoteur a dû s'adapter à ces objectifs. Ainsi deux bâtiments pour l'UDAF (Union Départementale des Associations Familiales) et 15 logements pour 13 HABITAT gérés par quartiers latins. Des objectifs d'aménagements spécifiques ont été fixés notamment en termes de végétalisation.

Les accords découlent du cahier des charges qui doit être respecté avec peu de marge de manœuvre possible compte tenu du PLU et des OAP. Cela est assez rare d'avoir des cahiers des charges aussi complets. Sur d'autres opérations le promoteur conçoit le cahier des charges avec la mairie. L'objectif de la mairie en constituant ce cahier des charges était de permettre aux venellois de se loger en priorité.

6) Selon vous, d'autres espaces sur la commune auraient-ils dû être aménagés avant celui-ci ? Pourquoi ?

Dans une opération immobilière, le promoteur va au maximum du PLU et après adapte la conception avec ce que souhaite la ville. Nous n'aurions pas gardé la station-service car il s'agissait d'une parcelle intéressante dans un projet d'aménagement. Nous pensons que cet espace était un terrain propice à la densification puisqu'il s'agit d'une belle opportunité qui a poussé à concurrence et donc à produire un projet de qualité.

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS	5
LISTE DES ACRONYMES	6
INTRODUCTION	9
1. LE PROCESSUS DE DENSIFICATION URBAINE.....	12
1.1 DÉFINITION ET ORIGINE DU TERME	12
1.1.1 DÉFINITION DE LA DENSIFICATION.....	12
1.1.2 LES PERCEPTIONS ET LIMITES DE LA DENSIFICATION	17
1.2 LES FORMES DE LA DENSIFICATION	20
1.1.1 L'INTENSIFICATION URBAINE : DE NOUVEAUX BÂTIMENTS SUR DES TERRAINS CONSTRUITS OU NON	20
1.1.2 LE BÂTI EXISTANT : UN POTENTIEL DE DENSIFICATION NOTABLE	24
1.3 LES DISPOSITIFS RÉGLEMENTAIRES PERMETTANT D'AMORCER LA DENSIFICATION	27
1.3.1 LA DENSIFICATION D'INITIATIVE PRIVÉE GRÂCE AUX OUTILS INCITATIFS	27
1.3.2 LA DENSIFICATION D'INITIATIVE PUBLIQUE GRÂCE AUX OUTILS COERCITIFS.....	28
2. LA COMMUNE DE VENELLES DANS LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE	
31	
2.1 VENELLES DANS LES STRATÉGIES MÉTROPOLITAINES	31
2.1.1 LA PRISE EN COMPTE DE LA DENSITÉ DANS LE SCOT	31
2.1.2 UN PÔLE INTERMÉDIAIRE AU SEIN DE L'ARMATURE URBAINE D'AMP..	36
2.1.3 LA TERRITORIALISATION PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	39
2.2 LES ENJEUX DE LA DENSIFICATION À VENELLES	42
2.2.1 CONTEXTE DE VENELLES ET CONTRAINTES DU TERRITOIRE	42
2.2.2 DENSIFIER POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT.....	46
2.2.3 DENSIFIER POUR TENDRE VERS LA VILLE DU QUART D'HEURE	48

2.3	LE PROCESSUS DE DENSIFICATION À VENELLES	50
2.3.1	L'INTERVENTION FONCIÈRE ET LES OPÉRATIONS D'AMENAGEMENT COMME OUTILS DE DENSIFICATION	50
2.3.2	L'ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS D'HABITAT EN DENT CREUSE ET RENOUVELLEMENT URBAIN	54
2.3.3	UNE STRATÉGIE DE DENSIFICATION DOUCE DU TISSU AU TRAVERS DES OPÉRATIONS DE DIVISION FONCIERE	56
3.	ÉTUDE DE CAS : LA QUALIFICATION DE L'ENTRÉE DE VILLE DE VENELLES PAR LA RÉALISATION DU PROJET DIT « DES MICHELONS »	59
3.1	UN CONTEXTE DIFFICILE : UN PROJET QUI S'INSCRIT SUR DU TEMPS LONG	59
3.1.1	UN SITE EN ENTRÉE DE VILLE ET UNE SITUATION COMPLEXE AU REGARD DES RISQUES	60
3.1.2	LA TENTATIVE DE PROJETS AVORTÉS	63
3.1.3	L'INTERVENTION DE L'EPF : un projet d'habitat adopté à l'unanimité.....	64
3.2	UNE OPÉRATION QUI RÉPOND AUX ENJEUX D'HABITAT ET QUI PRÉSENTE LES ATOUTS D'UN QUARTIER DURABLE.....	66
3.2.1	UNE OPÉRATION QUI RÉPOND AUX ENJEUX D'HABITAT	66
3.2.2	LA VOLONTÉ DE PENSER UN QUARTIER DURABLE ET DE GARANTIR LE RESPECT DU PAYSAGE	68
3.3	DES INCONVÉNIENTS AU PROJET : TOUTE DENT CREUSE EST-ELLE BONNE À DENSIFIER ?	71
3.3.1	UNE COUTURE URBAINE À OPÉRER : UN QUARTIER DIFICILE À INTÉGRER EN ENTRÉE DE VILLE	71
3.3.2	LES ENJEUX ET LES NUISANCES QUE LE PROJET N'A PU RÉSOUDRE	72
	CONCLUSION.....	74
	BIBLIOGRAPHIE	76
	TABLE DES FIGURES	82
	ANNEXES	83