



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





## **Comprendre**

Enjeux des territoires  
ruraux et périurbains

*Présentation par*

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



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



## Comprendre - Enjeux des territoires ruraux et périurbains

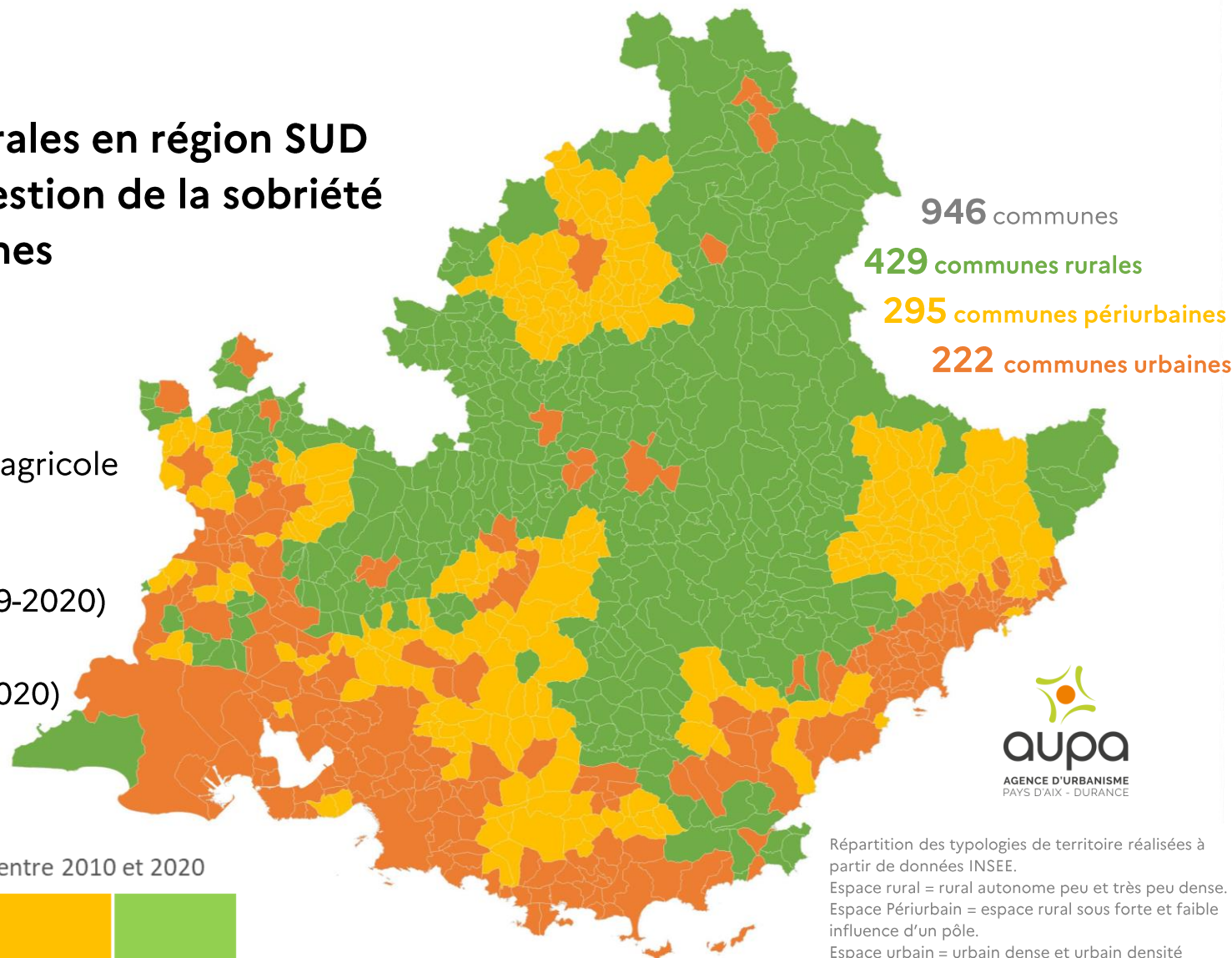
**Les communes périurbaines et rurales en région SUD sont autant concernées par la question de la sobriété foncière que les communes urbaines**

**76%** des communes

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

**25%** de la croissance démographique (2009-2020)

**13%** de la croissance économique (2009-2020)



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



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

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



## Comprendre - Enjeux des territoires ruraux et périurbains

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

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

#### PROFIL TERRITORIAL 1

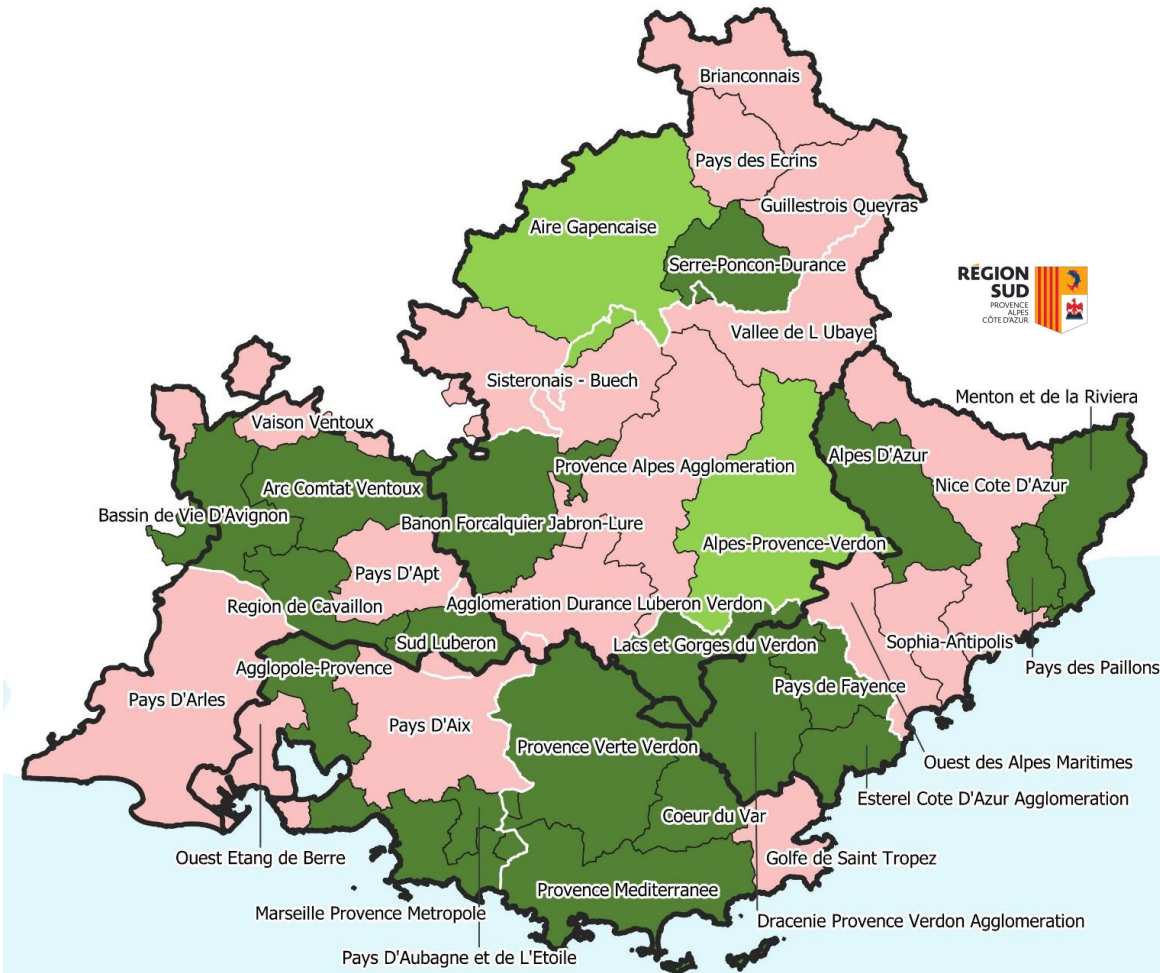
Taux de croissance annuel "moyen" de la population inférieur au taux de croissance annuel "moyen" des espaces artificialisés.

#### PROFIL TERRITORIAL 2

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

#### PROFIL TERRITORIAL 3

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





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



## Comprendre - Enjeux des territoires ruraux et périurbains

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

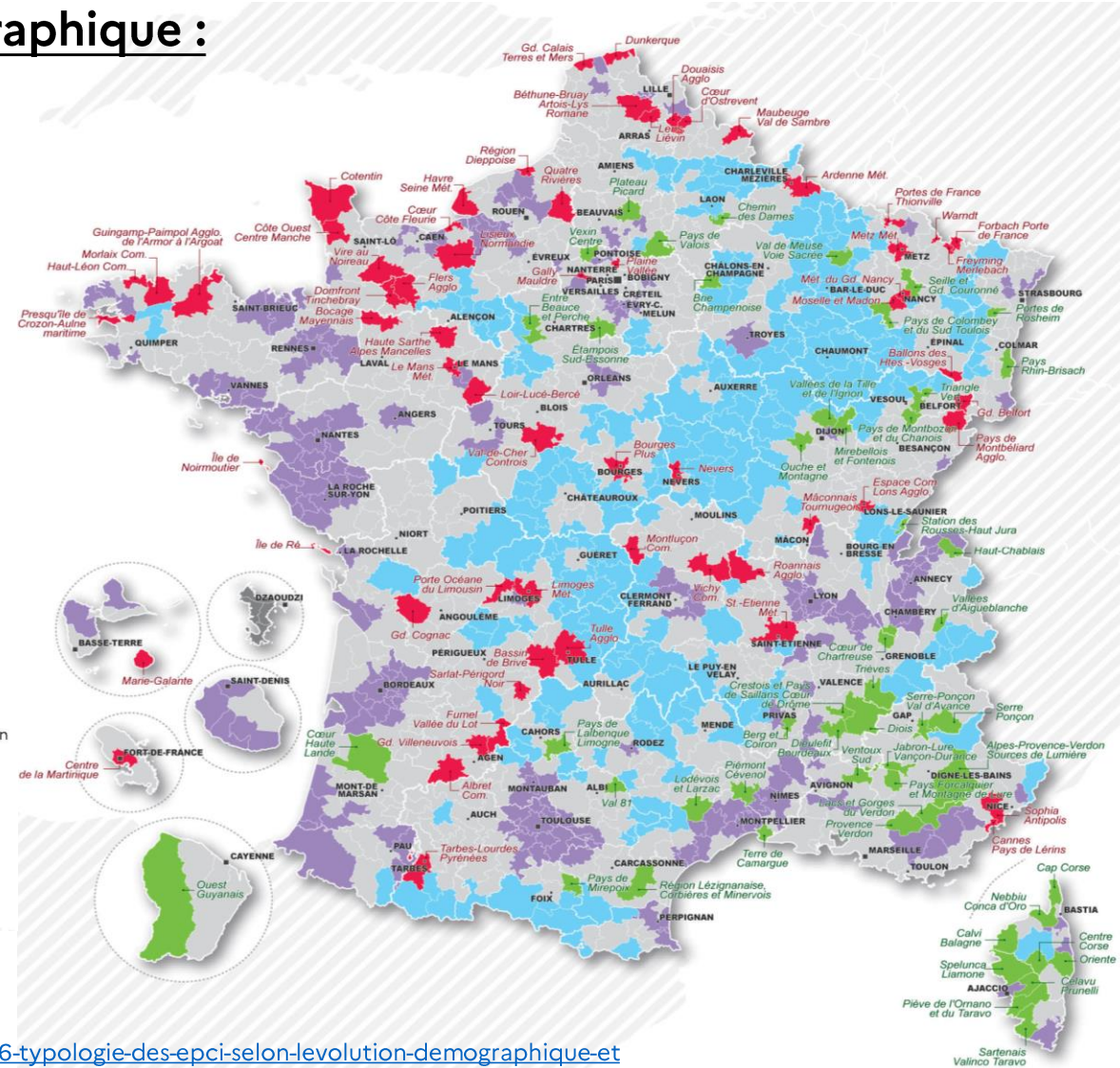
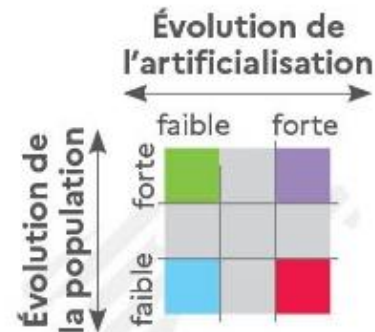
➤ Une réalité nationale et pas que régionale

#### Artificialisation et population Évolution comparée

##### Typologie des EPCI

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

- |   |   |   |   |   |  |
|---|---|---|---|---|--|
|  | Faible augmentation ou déclin de la population et faible évolution de l'artificialisation |  | Forte augmentation de population et forte évolution de l'artificialisation  |  | Évolution moyenne de population ou d'artificialisation |
|  | Faible augmentation ou déclin de la population et forte évolution de l'artificialisation  |  | Forte augmentation de population et faible évolution de l'artificialisation |  | Donnée indisponible (Mayotte)                          |
- Nom de l'EPCI*



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

Source : Observatoire des territoires

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

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



## Comprendre - Enjeux des territoires ruraux et périurbains

### Un constat

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

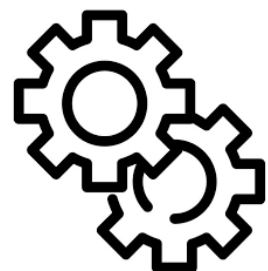
### Un défi

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

### Les défis sous-jacents

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





## **Agir**

Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

➤ la SAFER



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



➤ L'Agence Régionale Biodiversité Environnement



Présentation par

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



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



## La consommation masquée



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



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



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

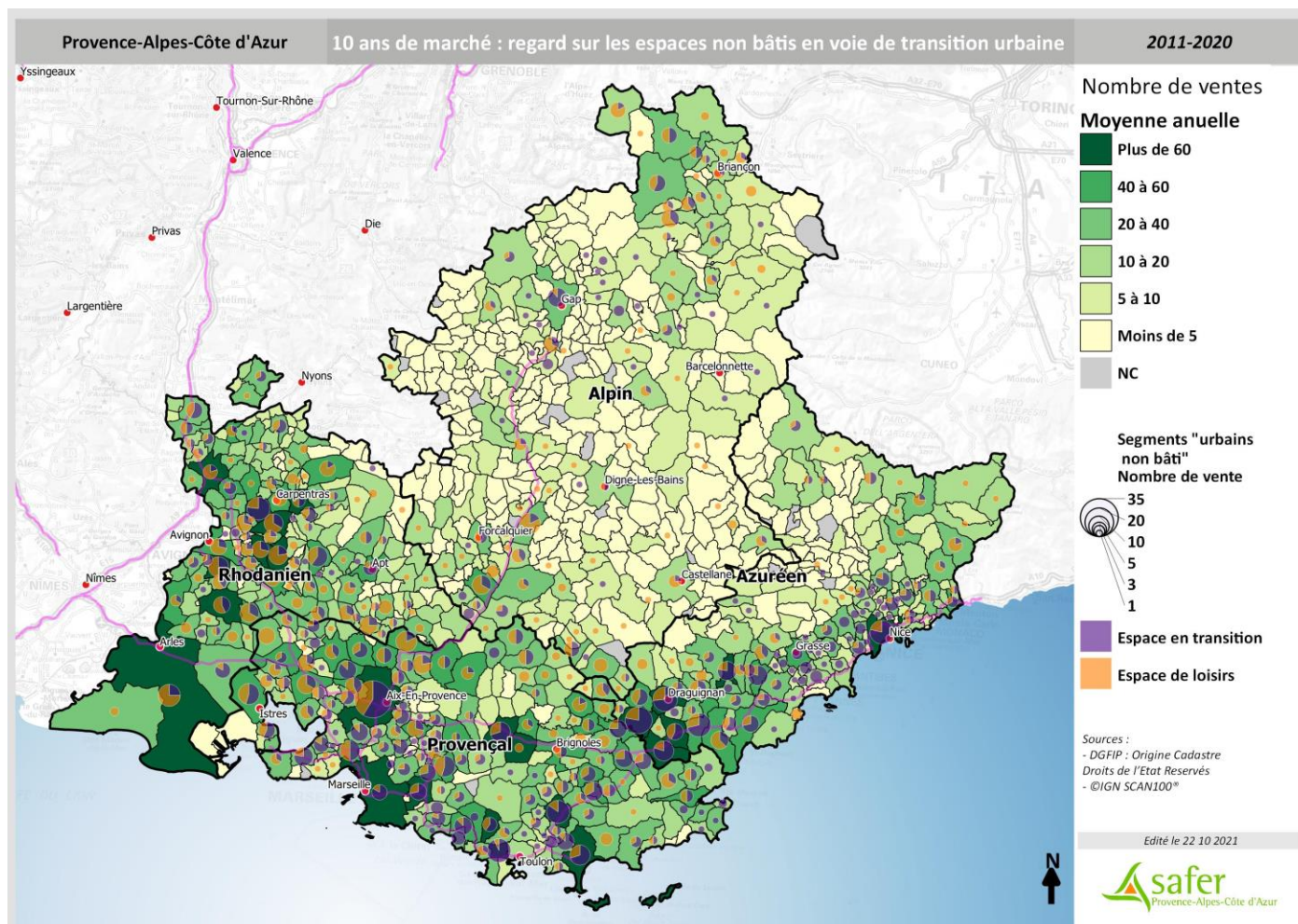


# Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



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

## La consommation masquée - comment mesurer le phénomène ?



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



1

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

2

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



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

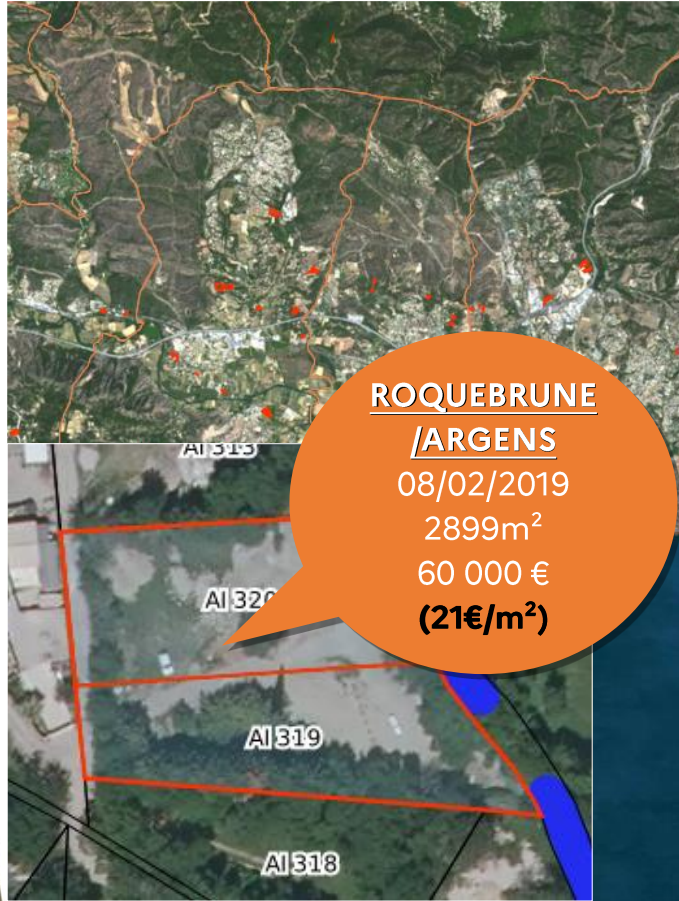


**Agir** - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

## La consommation masquée - comment mesurer le phénomène ?

## Prix du GéoMarché

### COSTIERE DE FREJUS (83)

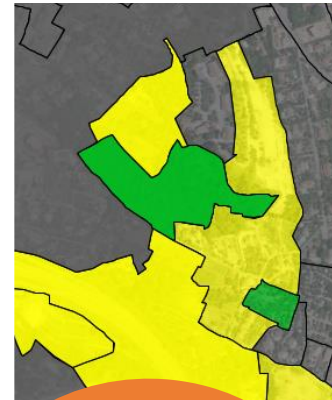


**ROQUEBRUNE**  
**/ARGENS**  
08/02/2019  
2899m<sup>2</sup>  
60 000 €  
**(21€/m<sup>2</sup>)**

### COTEAUX DU MOYEN PAYS (06)

Prix au m<sup>2</sup> par culture

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



**GRASSE**  
14/02/2019  
4,2 ha  
1 570 000 €  
**(37,3€/m<sup>2</sup>)**

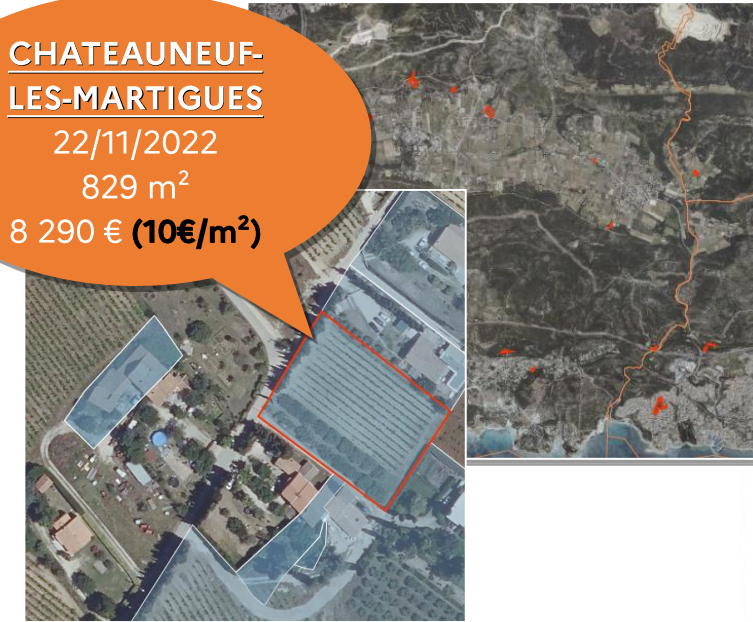


### PLAINE DE St PIERRE et St JULIEN (13)

Prix au m<sup>2</sup> par culture

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

**CHATEAUNEUF-  
LES-MARTIGUES**  
22/11/2022  
829 m<sup>2</sup>  
8 290 € **(10€/m<sup>2</sup>)**





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



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

## La consommation masquée - les conséquences

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

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

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

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

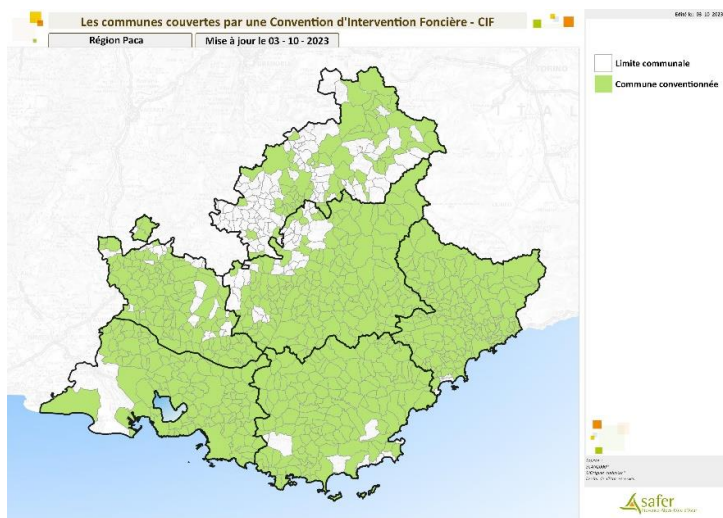
# Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



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

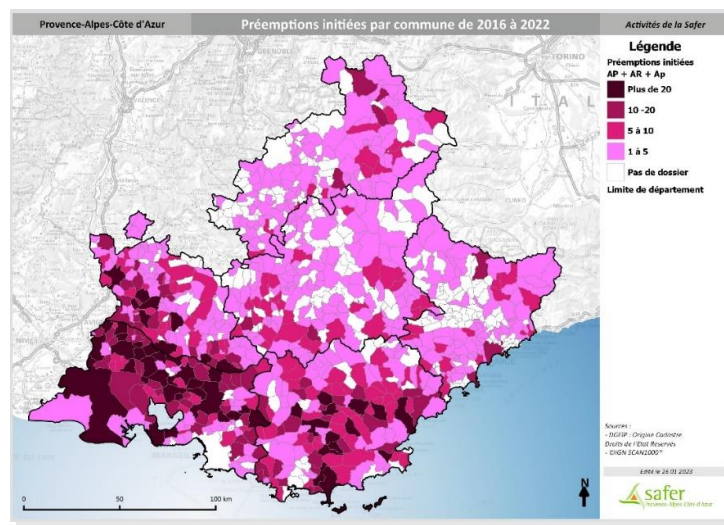
## La consommation masquée - les leviers

### Les conventions de veille foncière – partenariat avec les collectivités locales



790 communes couvertes  
82 % du territoire régional

### Les interventions par préemption simple / partielle / révision de prix



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

### La lutte contre les détournements d'usage

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



Création d'un guide  
méthodologique



Volonté de continuer la  
démarche en créant  
une CHARTE



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



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



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

### LA DÉMARCHE



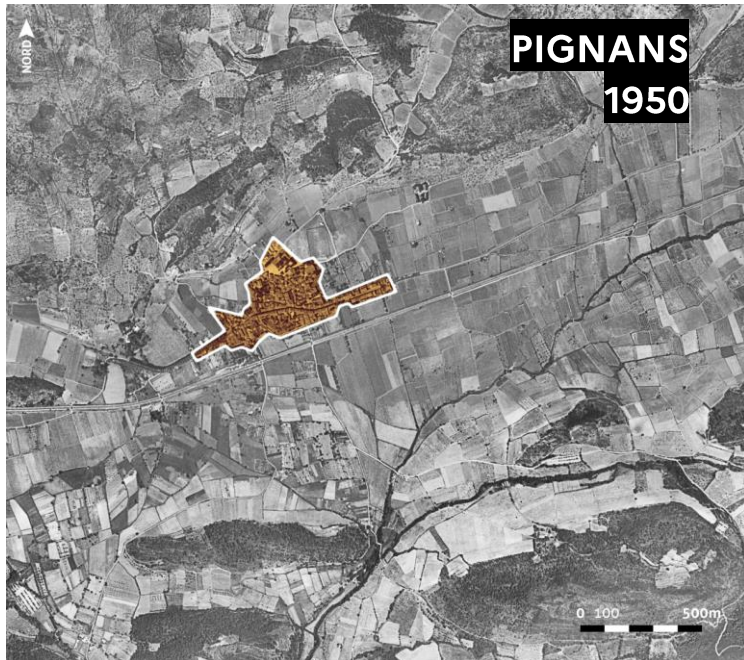


# Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?

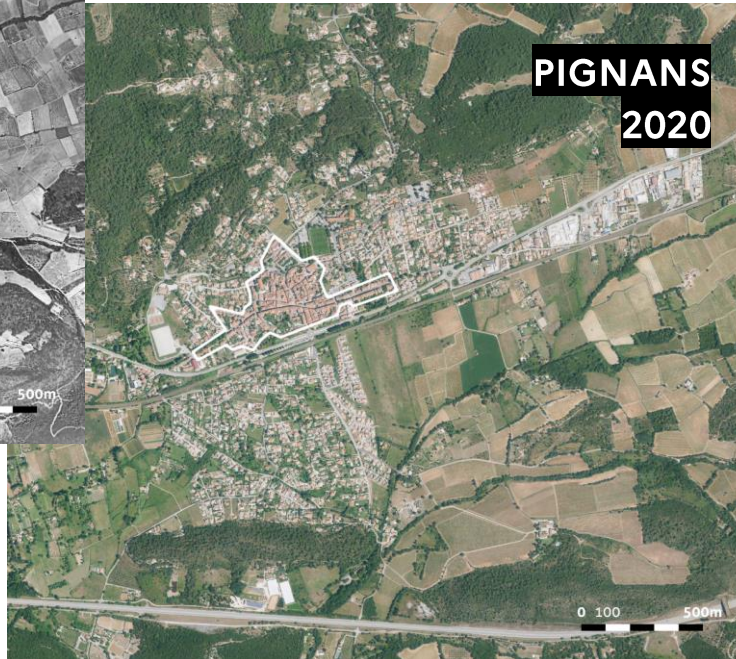


**Agir** - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

## LA CIBLE



**PIGNANS  
1950**



**PIGNANS  
2020**



Illustration Martin Etienne



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

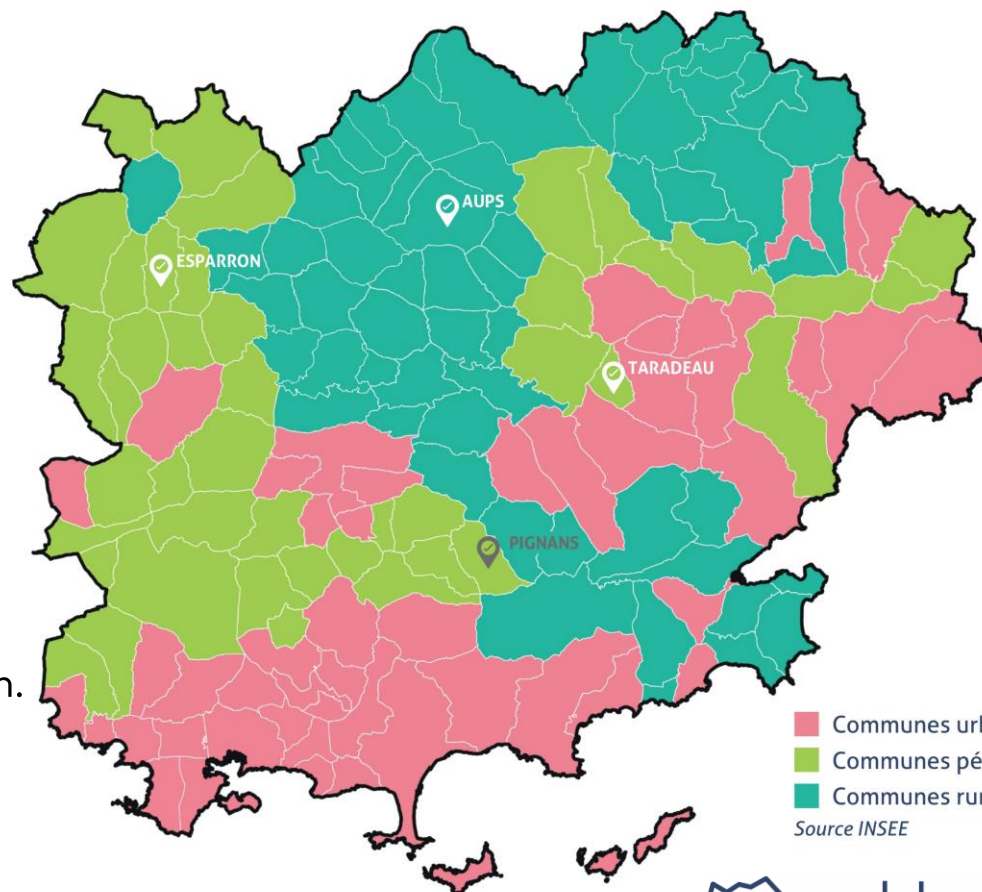


**Agir** - Changer les pratiques et imaginer d'autres formes urbaines

## LA CIBLE

Des villages devenus des petites villes en quelques décennies.

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



■ Communes urbaines  
■ Communes périurbaines  
■ Communes rurales

Source INSEE

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



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





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



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

## LES OBJECTIFS

### SENSIBILISER

Conséquences de l'artificialisation

Risques en l'absence de stratégie

### FACILITER

Décryptage des textes de loi

Animation & valorisation de la démarche

### INSPIRER

Apporter la preuve par l'exemple

Réinventer nos pratiques

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



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

## LES RESULTATS

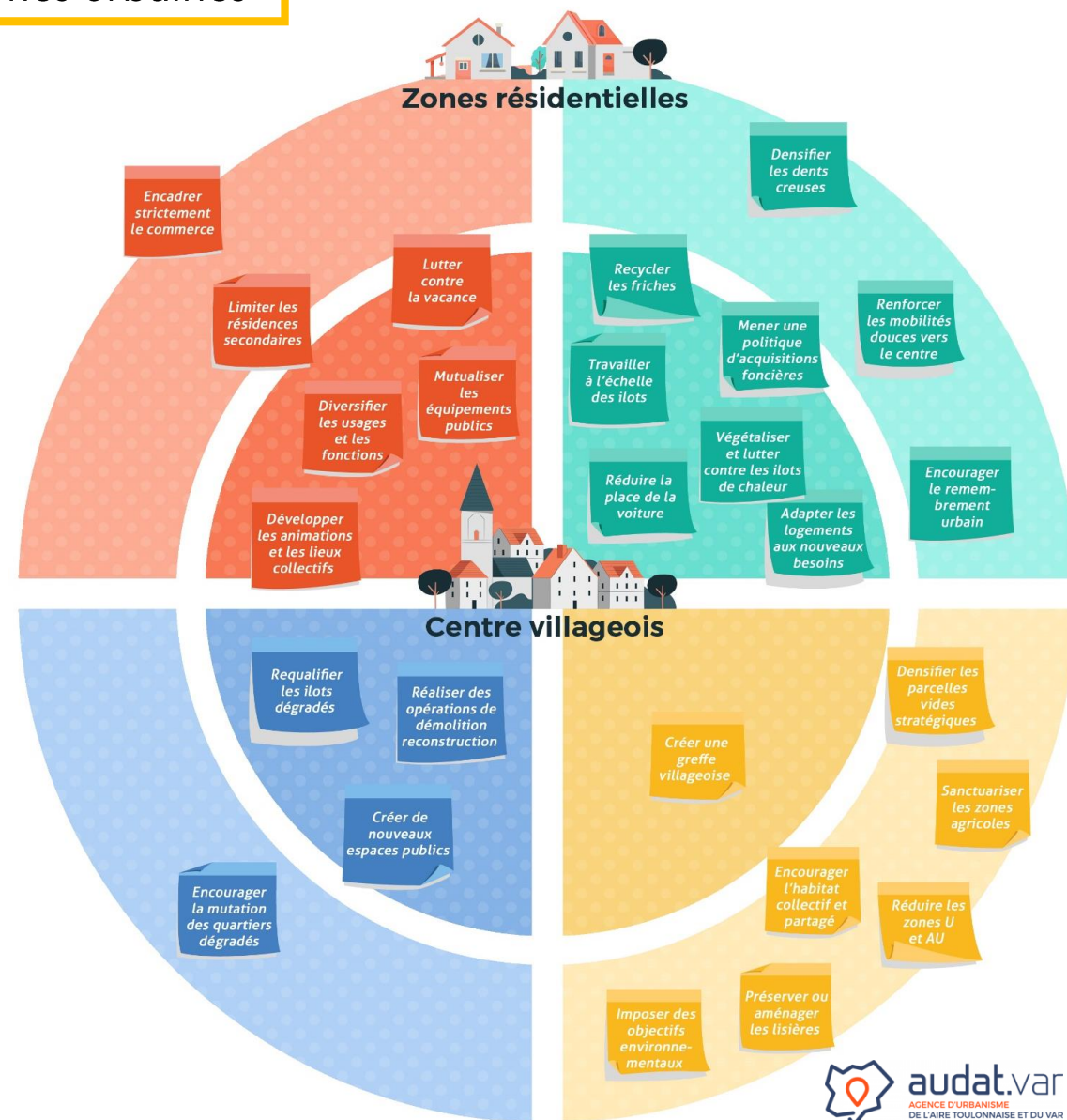
La sobriété foncière appelle des **réponses multiples** qui doivent être appréhendées sous l'angle d'une **stratégie globale**.

**1** INTENSIFIER & MOBILISER L'EXISTANT

**2** TRANSFORMER L'EXISTANT

**3** FAIRE LA VILLE SUR LA VILLE

**4** ARRETER L'ETALEMENT URBAIN





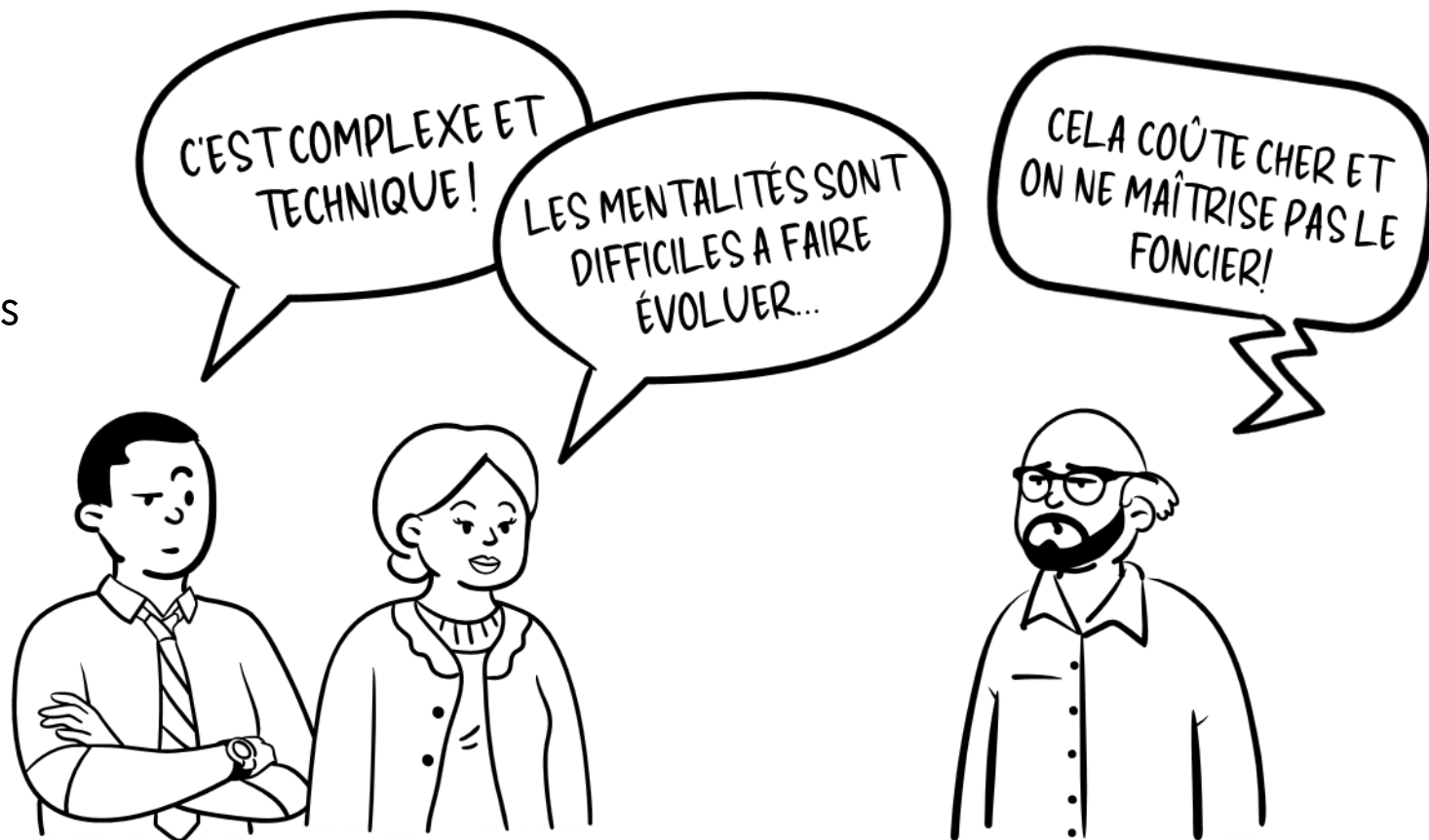
# Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



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

## LES RESULTATS

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



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



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

## LES RESULTATS

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

A retrouver dans notre **publication** !



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





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



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



## Une banque régionale de projets vertueux en sobriété foncière

### ... Origine du projet

« La preuve par l'exemple » !

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

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

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



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



## Une banque régionale de projets vertueux en sobriété foncière

### ... Objet de la démarche

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

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

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



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



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

## Une banque régionale de projets vertueux en sobriété foncière

### Exemples de projets dans de petites communes...

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

(5000 hab)

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

#### Les + du projet :

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





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



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

Exemples de projets dans de petites communes...

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

(2100 hab)

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



### Les + du projet :

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



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



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

## Exemples de projets dans de petites communes...

### « La Tour » à FAUCON (84)

(450 hab)

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

#### Les + du projet :

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





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



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

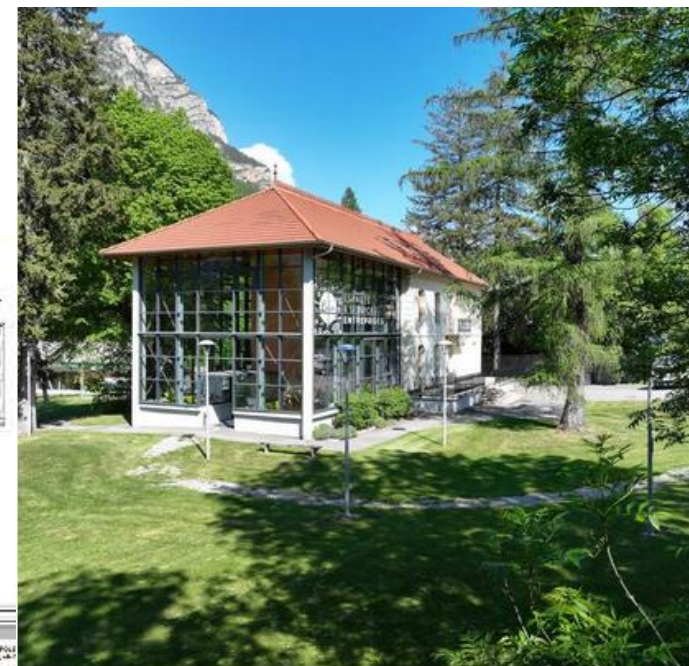
## Exemples de projets dans de petites communes...

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

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

#### Les + du projet :

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





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



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

## Une banque régionale de projets vertueux en sobriété foncière

A venir...



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



Des visites sur site à organiser en 2024



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

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



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



## ***Témoignage***

Le partenariat « collectivité - opérateur »  
au service du projet

**Loïc RODRIGUES**

*Union Nationale des Aménageurs (UNAM)*

**Jérôme DUBOIS**

*Maire de Volx (04)*

*Vice-Président de Durance Luberon Verdon Agglomération*



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



**Témoignage** – Le partenariat collectivité – opérateur au service du projet

## Les opérations sur la commune de Volx





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



**Témoignage** – Le partenariat collectivité – opérateur au service du projet

## Les opérations sur la commune de Volx

### Le secteur « Centre-ville »



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

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





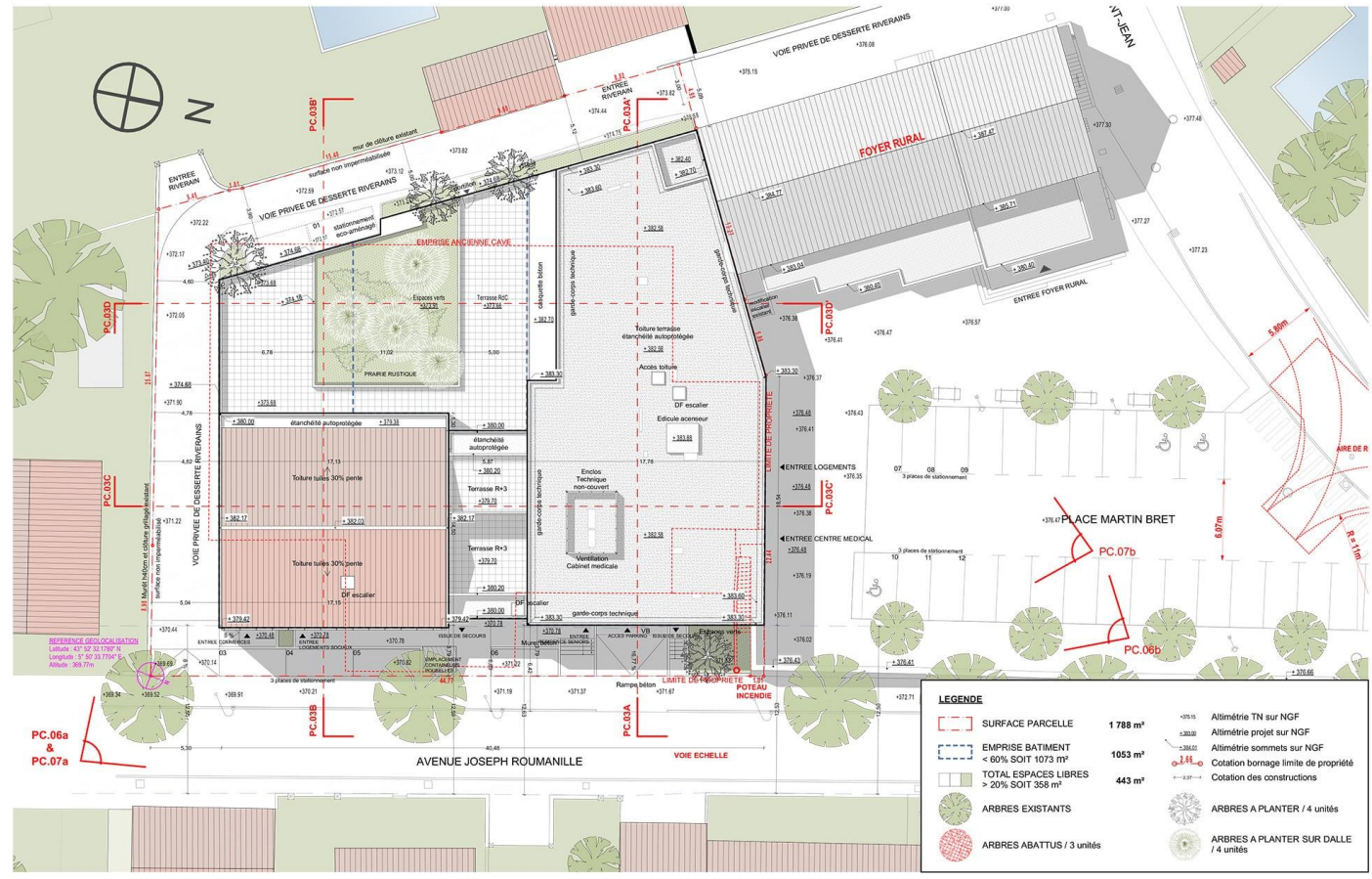
# Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



Témoignage – Le partenariat collectivité – opérateur au service du projet

## Les opérations sur la commune de Volx

### Réaménagement de l'ancienne cave coopérative de Volx



<p>3a architectes associés Philippe ESCOFFIER, Isabelle TALLOU 30 rue d'Espéran 13010 Marseille 04 91 32 82 40 contact@3a-architectes-associés.fr</p>	<p>CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE 2 Avenue Joseph Roumanille, 04130 VOLX</p>	<p>PLAN DE MASSE PROJET</p>	<p>DATE : 23/11/2022</p>	<p>N° PC.02b</p>	<p>PHASE PCM</p>
			<p>ECHELLE : 1:307,69</p>		

LEGENDE	
	SURFACE PARCELLE 1 788 m <sup>2</sup>
	EMPRISE BATIMENT < 60% SOIT 1073 m <sup>2</sup>
	TOTAL ESPACES LIBRES > 20% SOIT 358 m <sup>2</sup>
	ARBRES EXISTANTS
	ARBRES A PLANTER / 4 unités
	ARBRES A PLANTER SUR DALLE / 4 unités
	ALLIÈRE TN sur NGF
	ALLIÈRE projet sur NGF
	ALLIÈRE sommets sur NGF
	Colation bornage limite de propriété
	Colation des constructions



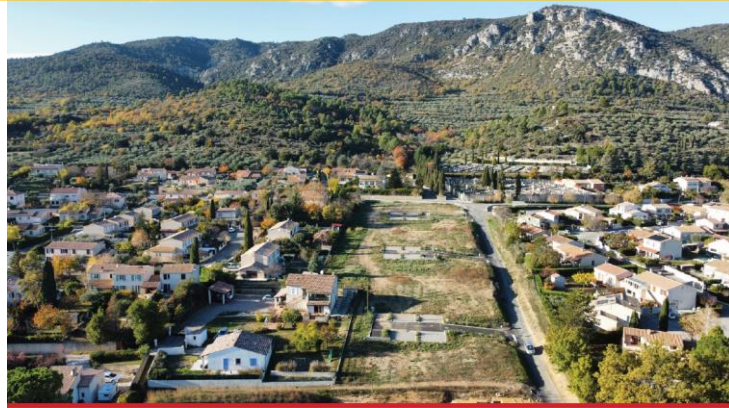
# Quelles solutions de sobriété foncière pour les espaces ruraux et périurbains ?



**Témoignage** – Le partenariat collectivité – opérateur au service du projet

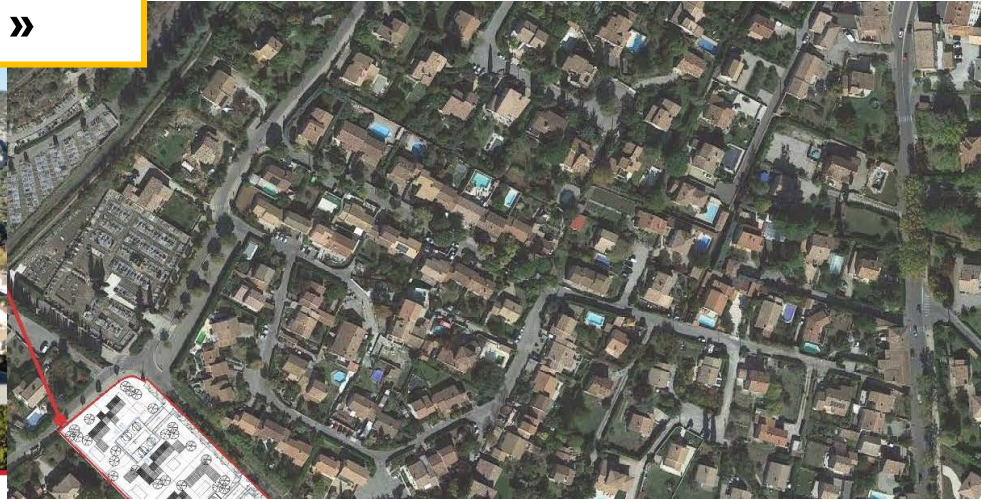
## Les opérations sur la commune de Volx

### Le secteur « Sainte Victoire »



Opération d'aménagement de 12 terrains à bâtir

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



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



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