

# DÉFINIR UN HORIZON COMMUN POUR UN URBANISME DE LA BIFURCATION ÉCOLOGIQUE ET DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Dialogue avec Maylis Desrousseaux, Lab'urba, École d'urbanisme de Paris  
et Christophe Leikine, de l'association France Ville Durable

Le mois de la sobriété foncière en Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Marseille, Mardi 2 septembre



PATRICK HENRY  
Architecte et urbaniste  
Professeur TPCAUI, énsa Paris-Belleville  
Pratiques urbaines



Incendie entre les Pennes-Mirabeau et le nord de Marseille, 8 juillet 2025.

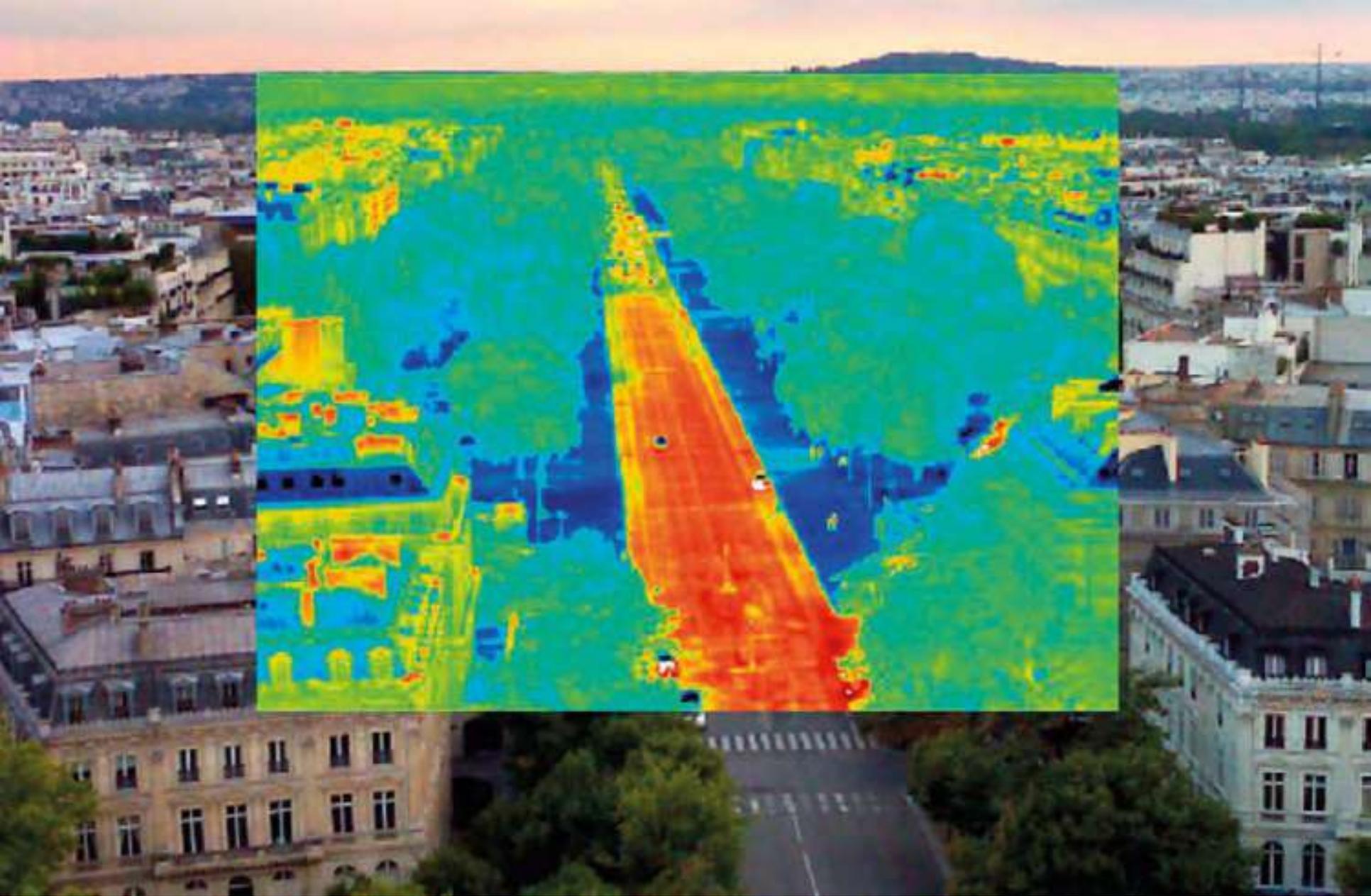


Photo thermographique d'îlots de chaleur, Paris, APUR.

**LA VOIX DU NORD**

MÉTROPOLE LILLOISE  
**3 000 trottinettes et vélos électriques prêts pour le service**  
PAGE 14

*Stella*  
**PORTES OUVERTES 10-11-12 NOV**  
OFFRES INÉDITES

# L'ANGOISSE MONTE À NOUVEAU

Hier, dans un département du Pas-de-Calais sinistré par les inondations, les habitants s'apprêtaient à affronter une nuit puis une matinée à nouveau marquées par la pluie. Une attente insoutenable, notamment dans les villages du Montreuillois traversés par la Canche. **NEUF PAGES SPÉCIALES**



TOULOUSE OM À ZIN CHEN SPORTS  
**On passe la troisième!**

INTERVIEW EN DERRIÈRE PAGE  
**Miss France, les yeux dans les yeux**

# La Provence

Aix - Pays d'Aix

**TOUT LE SUD-EST SOUS LES EAUX**

**Ça monte!**

Inondations, évacuations, trafic paralysé... La région est durement frappée. Dans le Var, deux personnes sont portées disparées.

**CONDAMNATION**  
**Se chauffer devient un luxe**

17h30 sur 30 minutes l'abandon de leurs radiateurs pour alléger leur facture...

**FÉMINISMES**  
**Une mobilisation historique...**

**LAISSEZ LE DORMIR DU DOMAINE**  
**La révolution de l'anti-terrorisme**

Et vos chroniques...  
L'union a fait leur force

**L'union a fait leur force**

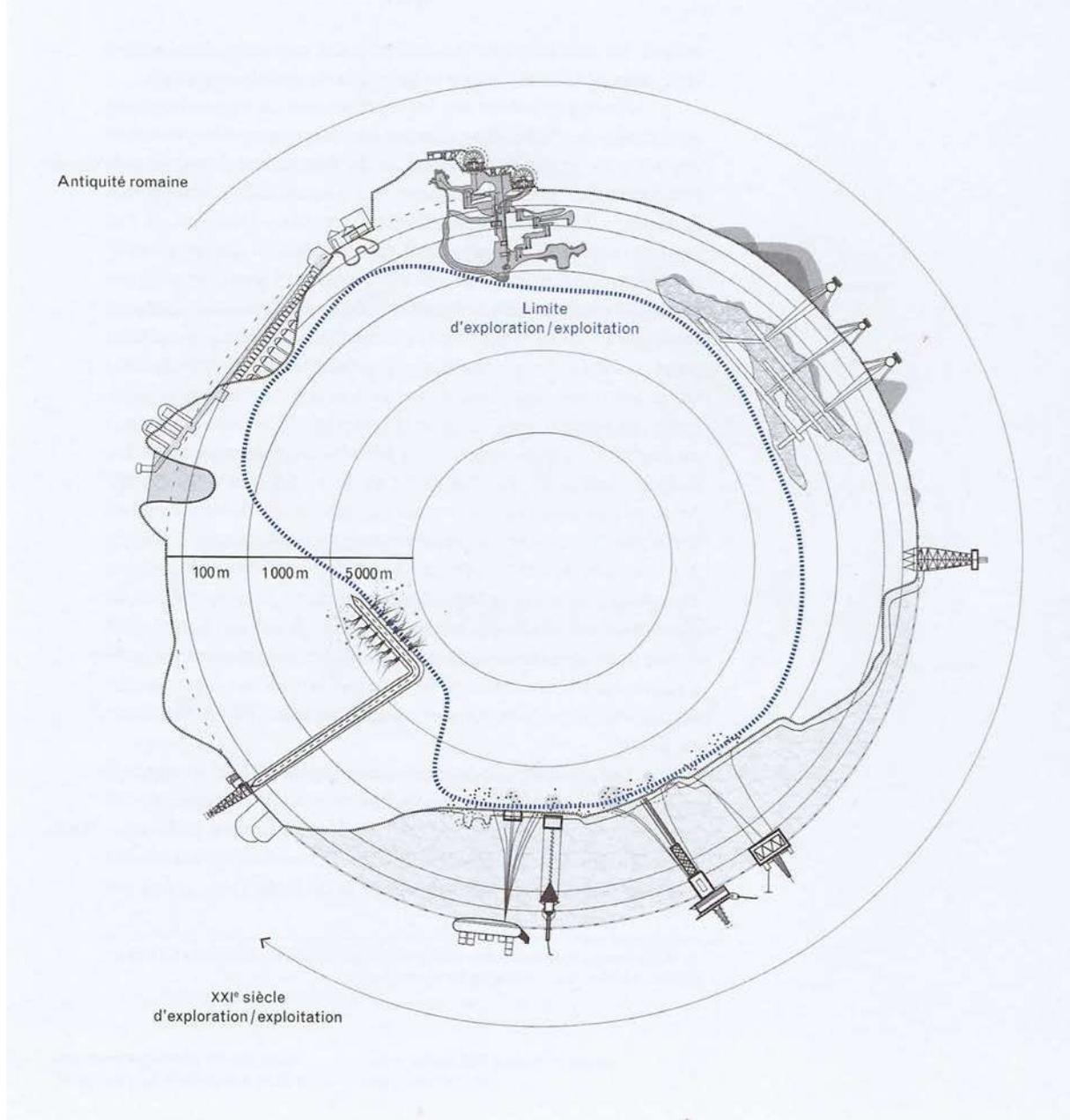
Le mouvement contre le chômage, les retraites, le CPE, l'ISF, les retraites complémentaires et plus...

**SAISON DE L'ÉTUDIANT À AIX**  
**L'orientation, c'est maintenant!**

**WATER-POLO PAYS D'AIX 10 / 101 NOV LE REC**  
**Le PAN est leader**

**CASSE ANNUELLE ET MUNICIPALES**  
**L214 prépare le programme à Aix...**

Unes de la presse régionale relatant des épisodes d'inondation accentués par l'artificialisation des sols?



Histoire de la conquête des sols par l'être humain, Terra Forma, 2019.



HABITAT COLLECTIF

Créteil, Parc de la Seine, 2007  
Ile-de-France, Ville de Paris, 2000  
Clermont-Ferrand, Grande Loge, 2008

Schœlcher-Hérouville, Ville de Paris, 2007  
Créteil, Cité de la Seine, 2018  
Saint-Nazaire, Parc du Grand, 2012

Paris, Louvre, 2018  
Marseille, Cité de la Seine, 2000  
Orléans, Parc de la Seine, 2007

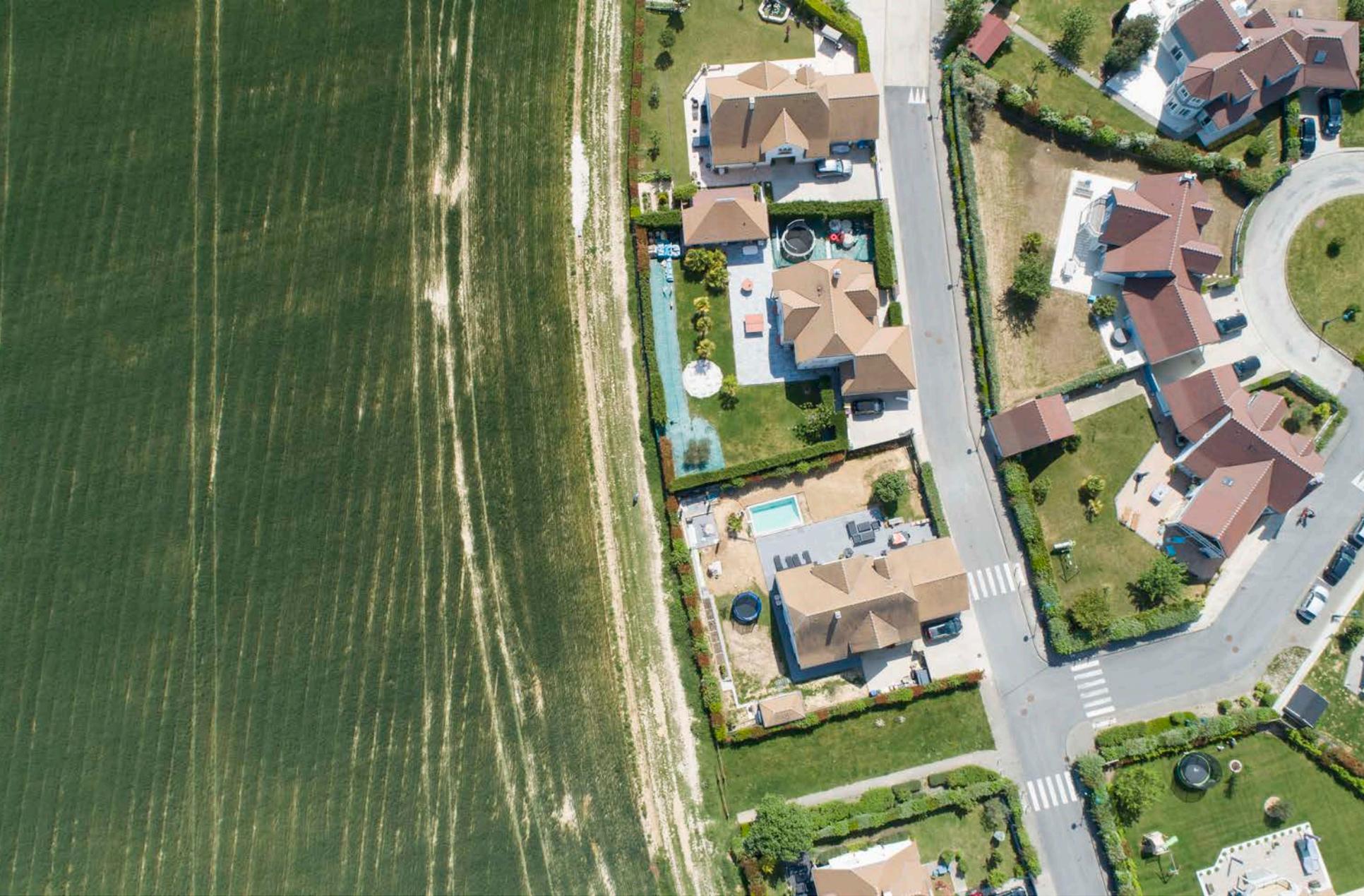


LOTSSEMENT

Économie Rurale, 2019  
St. Pierre de Caen, 2024  
Egy, Foveaux, 2017

Eric Hertzum, 2018  
Bemarcourt, Champagne pévilvaise, 2018  
Nouvelles, Pays de Rennes, 2020

Algeris, 101 d'Arbois, 2018  
Mauquins, Champagne, 2021  
Therval-Grugny, Normie, 2020



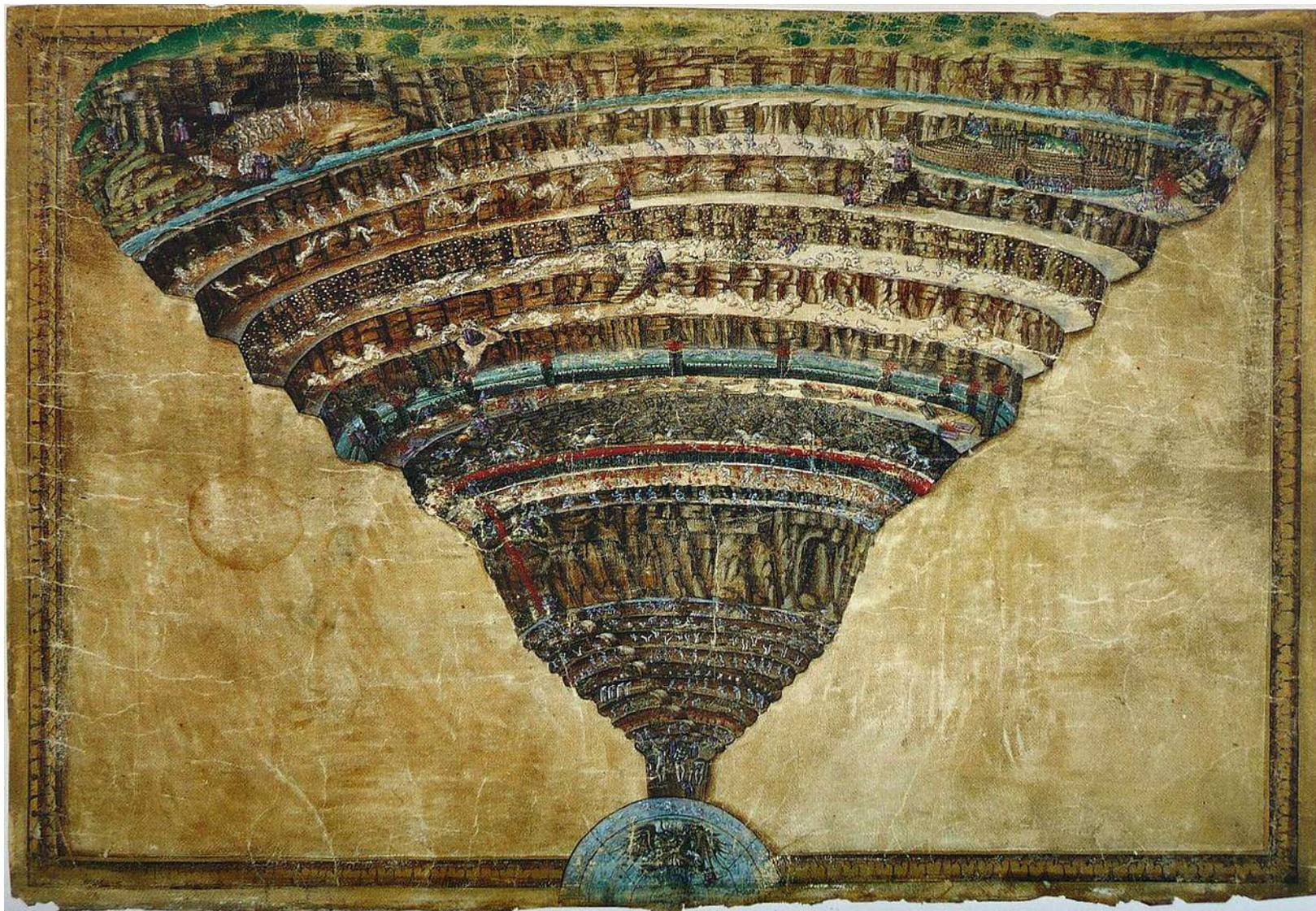
Situation périurbaine à Courtevroult (77), photo Arnauld Duboys Fresney, 2019.



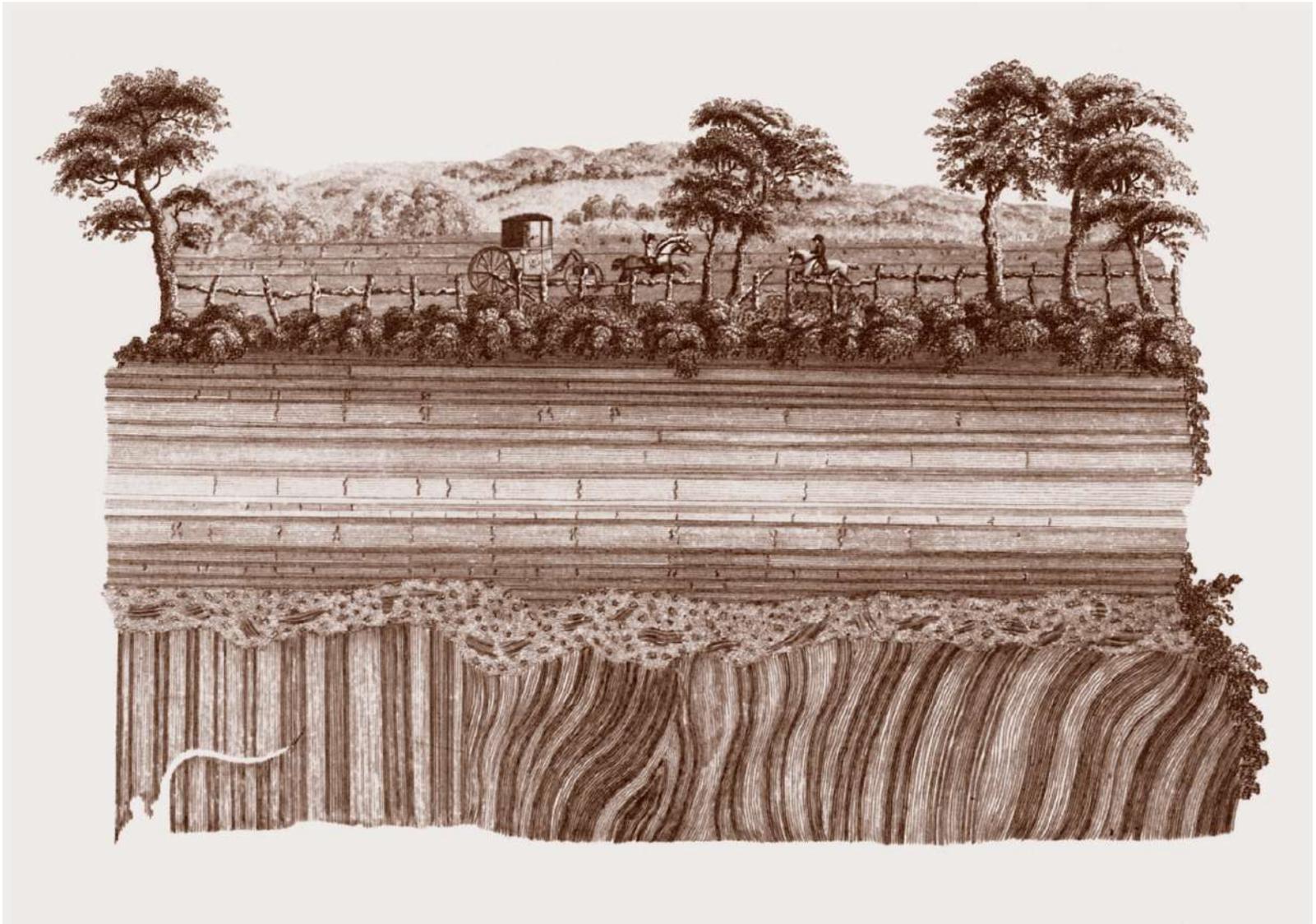
Civilisations de la trace.  
Profils paysans, Raymond Depardon, 2001 à 2008.



Civilisations du passage.  
Famille Gorgan, Mathieu Pernot, Arles, 1995.



La carte des enfers de la Divine Comédie de Dante illustrée par Sandro Botticelli, 1485-1495.



Engraving by John Clerk of Eldin (1787), from James Hutton's *Theory of the Earth* (1795).

# Pourquoi réduire l'artificialisation des sols?

## ● POUR LA PLANÈTE

Les sols «vivants» favorisent la biodiversité, limitent les risques d'inondation par ruissellement et stockent du carbone.

L'artificialisation des sols est la 1<sup>re</sup> cause de l'érosion de la biodiversité



1 hectare d'étalement urbain entraîne l'émission de 190 à 290 tonnes de CO<sub>2</sub>



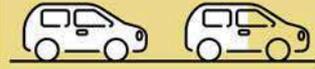
## ● POUR LES HABITANTS

Une ville moins étalée diminue les temps et coûts de transport, limite la facture énergétique, favorise la proximité des espaces naturels, préserve le potentiel de production des sols agricoles en circuits courts.

La facture énergétique des ménages serait 10% plus faible sans l'étalement urbain des 20 dernières années



Les distances parcourues en voiture sont 1,5 fois moins importantes pour les habitants des centralités urbaines que pour ceux des périphéries



## ● POUR LES COLLECTIVITÉS

Moindres coûts d'investissement et de fonctionnement pour les équipements publics (réseaux, voirie, services...), un territoire préservé et résilient.

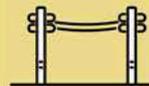
Rénovation des espaces déjà urbanisés = plus de logements, un centre-ville dynamisé, de l'emploi local



Préservation du cadre naturel et du patrimoine = renforcement de l'attractivité du territoire et développement de la nature en ville

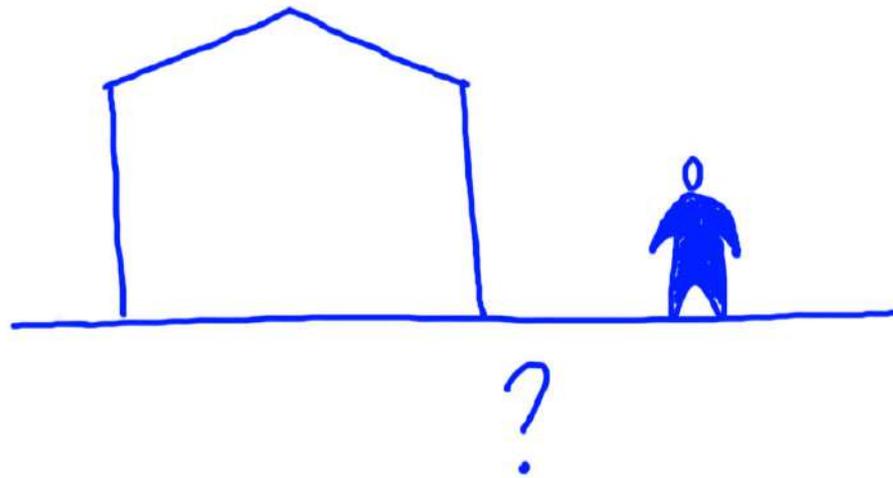


Optimisation des coûts = baisse des dépenses publiques par la réduction des réseaux à entretenir et l'optimisation des équipements



Extrait de la publication ZAN (Zéro Artificialisation Nette), Fascicule 1, édité par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. MTECI / DGALN, 2024

Les conséquences écologiques et socio-économiques de l'artificialisation des sols.

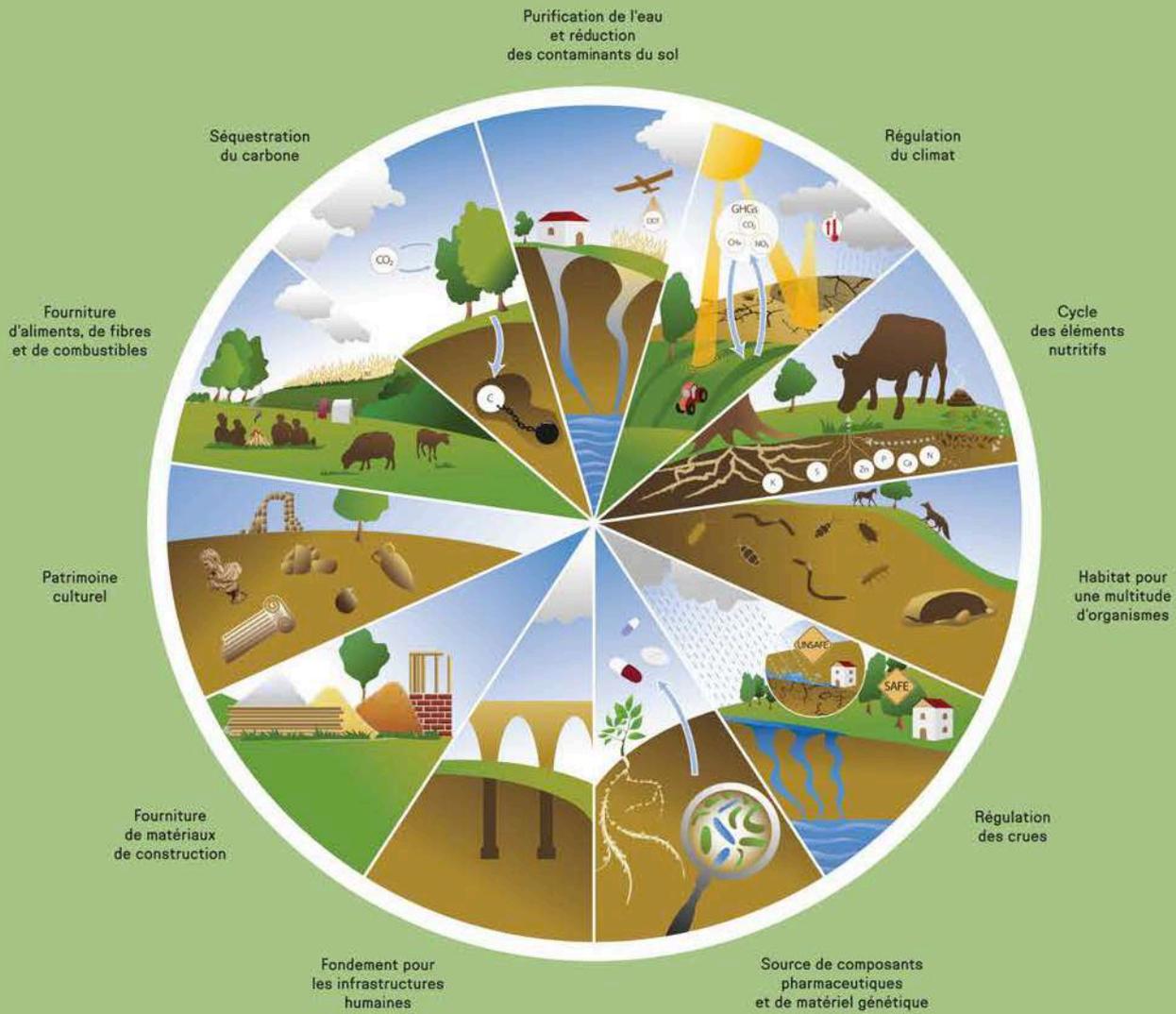


Le sol, c'est-à-dire ?



Mine d'or de Serra Pelada, Etat de Para, Brésil, 1986.  
© Sebastião Salgado.





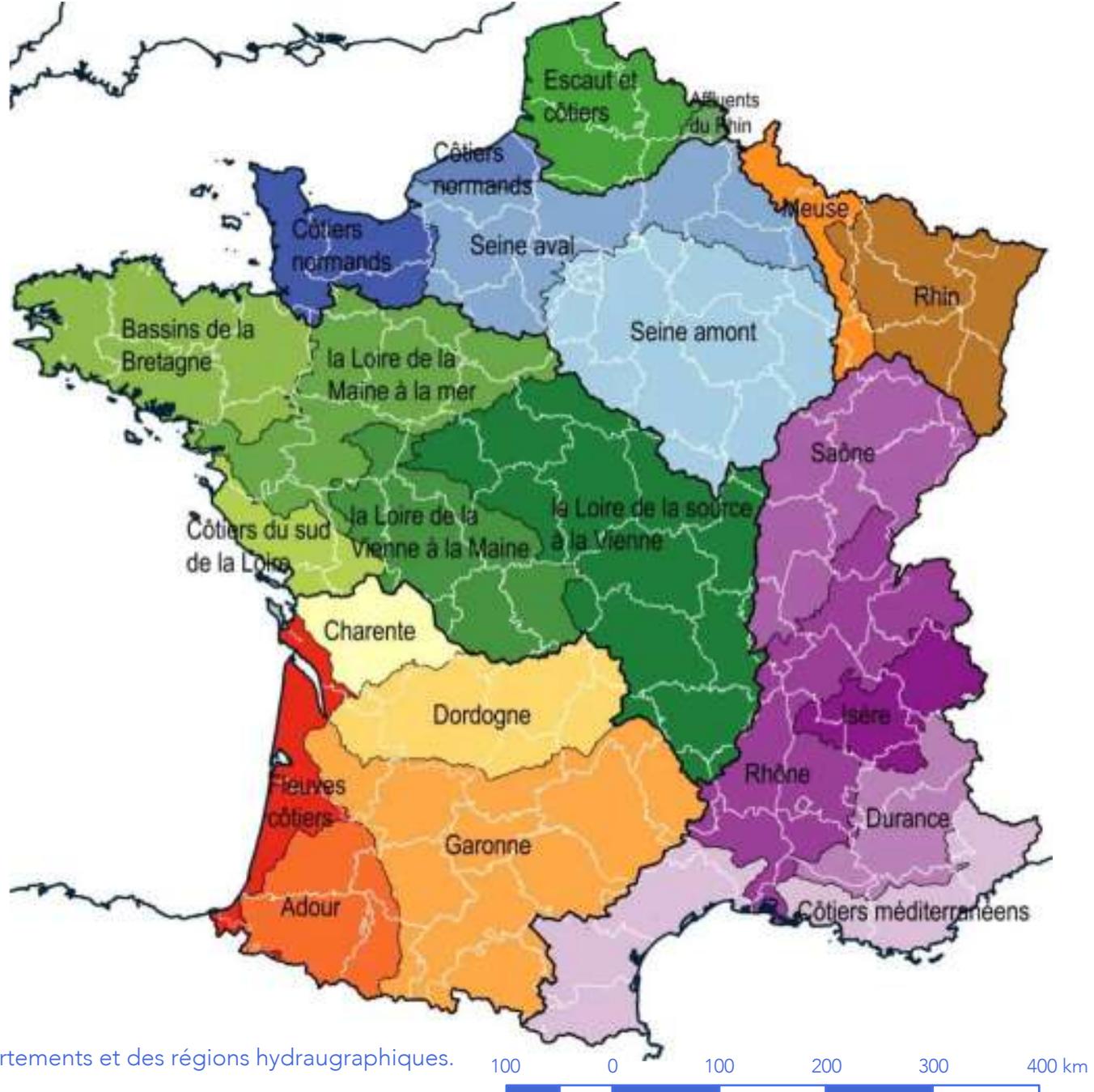
 Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture

 2015 Année internationale des sols  
[fao.org/soils-2015/fr](http://fao.org/soils-2015/fr)

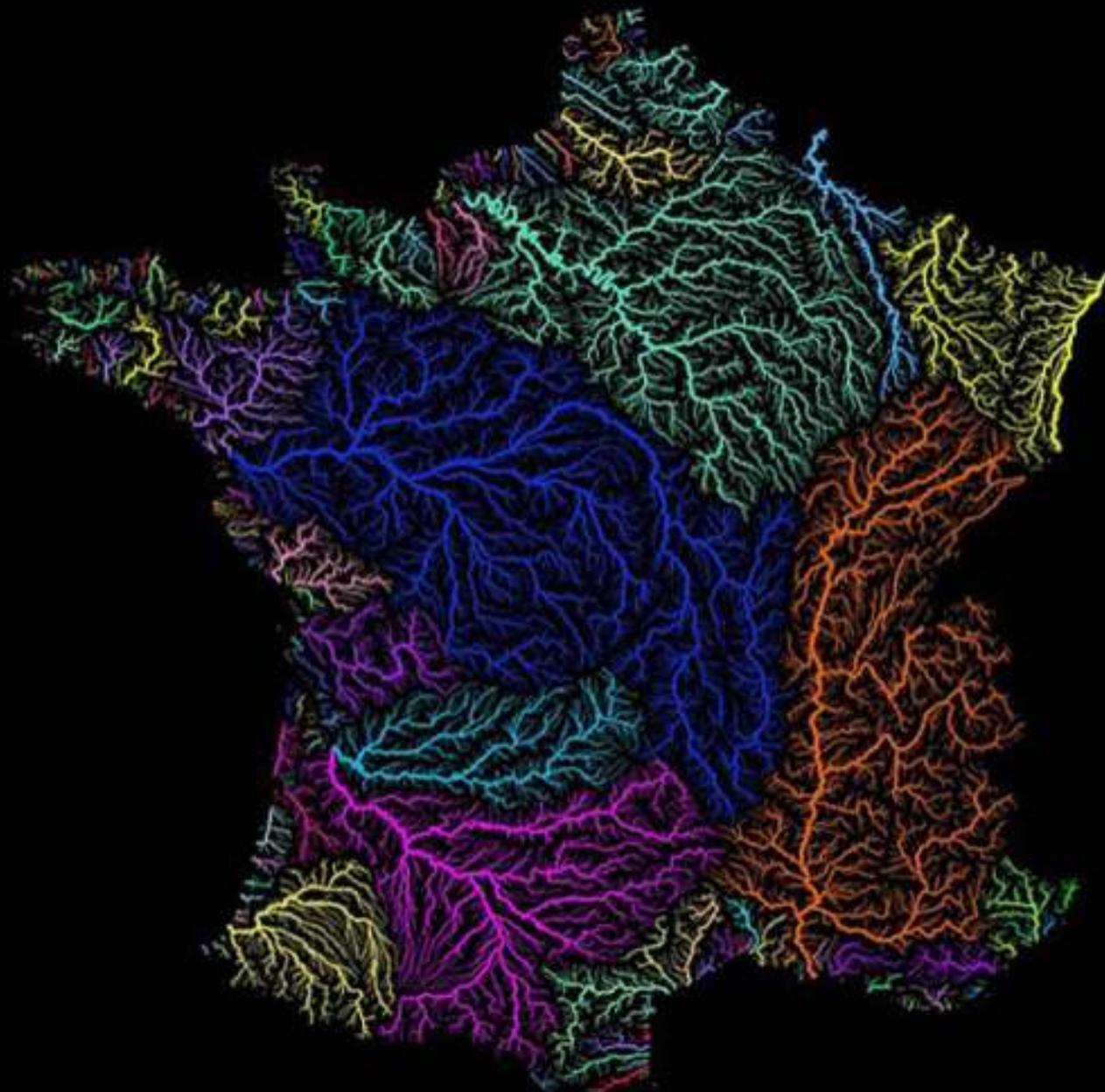
avec le soutien de  
 Schweizer Eidgenossenschaft  
 Confédération suisse  
 Confederaziun Svizra  
 Confederaziun Svizra  
 Swiss Confederation  
 Federal Government of Austria  
 Österreichische Bundesregierung  
 Austrian Federal Government  
 Federal Office for Agriculture FOAG

### Les fonctions des sols

Infographie diffusée en 2015 par l'Organisation pour l'alimentation et l'agriculture (FAO) à l'occasion de l'Année internationale des sols. FAO, 2015

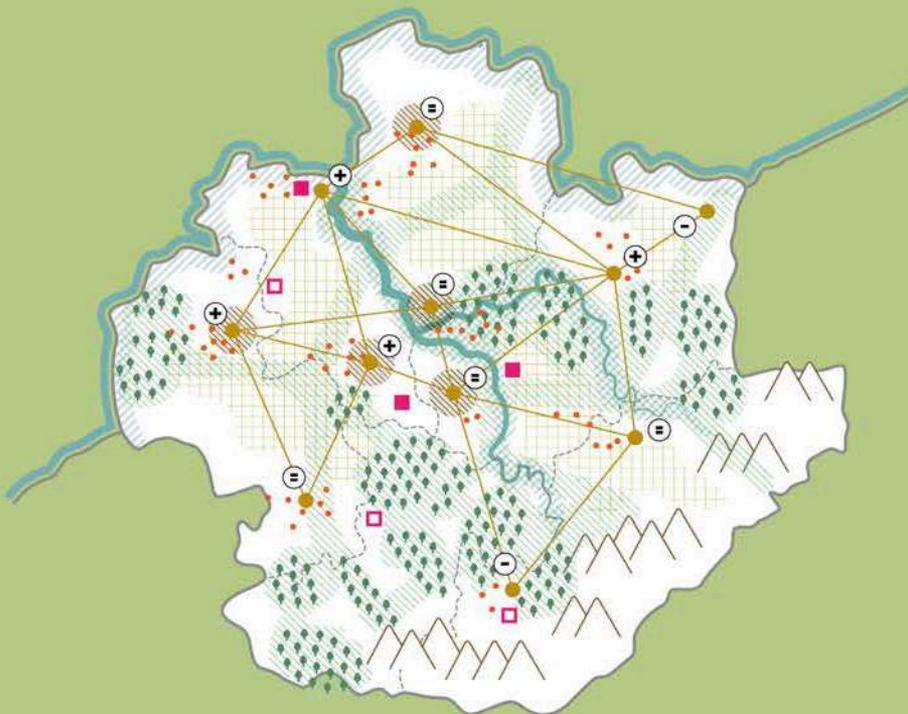


Superposition des départements et des régions hydrographiques.  
 Source : Wikimedia



Les veines de la Terre.  
Source : Grasshopper Geography





**Principaux critères à prendre en compte pour la territorialisation :**



**Équilibre du territoire** en tenant compte des pôles urbains, du maillage des infrastructures, des enjeux de désenclavement rural, et des particularités géographiques locales (territoires littoraux et de montagne)



**Efforts passés de sobriété foncière** en tenant compte du nombre d'emplois et de ménages accueillis au regard de la consommation d'espace, en réponse à un besoin avéré de logements, de surfaces économiques ou d'équipements sur le territoire ces dernières années



**Pertes, maintien ou gains d'emplois et d'habitants**



**Espaces déjà artificialisés mobilisables** comme les friches et les locaux vacants



**Préservation, valorisation, remise en état et restauration des continuités écologiques** (trame verte et bleue) et des espaces naturels, agricoles et forestiers



**Activités agricoles:** enjeux de maintien et de développement



**Adaptation des territoires exposés à des risques naturels** et recomposition des communes exposées au recul du trait de côte



**Projet d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur (PENE)**



**Projet d'envergure régionale (PER)**

# Outils de mise en œuvre de la sobriété foncière



## INGÉNIERIE

Pour accompagner des analyses de stratégie territoriale, des études pré-opérationnelles ou des actions de concertation locale

## OPÉRATEURS

- L'Ademe
- L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT)
- Les agences d'urbanisme
- Le Cerema
- Les Établissements publics fonciers (EPF), etc.

## DÉMARCHES

- L'Atelier des Territoires
- La démarche EcoQuartier
- Les programmes de l'ANCT (ACV, PVD, Villages d'Avenir)



## OBSERVATION

Pour identifier les gisements fonciers:

- permettant de produire sans étalement urbain de nouveaux logements, locaux d'activités ou équipements
- à préserver par leur intérêt naturel ou de continuité écologique

- Étude de densification
- Inventaire des zones d'activités économiques
- Observatoire de l'habitat et du foncier
- Simulation de stratégie foncière (UrbanSimul)
- etc.



## PLANIFICATION

Pour planifier au mieux l'évolution de l'urbanisation du territoire, et prévoir sa renaturation, dans les documents d'urbanisme

- Décliner la trajectoire de sobriété foncière
- Planifier les ouvertures à l'urbanisation
- Localiser des espaces ou sites à protéger, des zones préférentielles pour la renaturation
- Instaurer des seuils de densité minimale dans les zones d'aménagement concerté
- Planifier en mode projet grâce à des orientations d'aménagement et de programmation sur certains quartiers de la commune ou certains thèmes



## MAÎTRISE FONCIÈRE

Pour mobiliser le foncier au bon endroit, au bon moment et à un coût maîtrisé, afin de:

- produire de nouveaux logements, locaux d'activités ou équipements publics
- renaturer certaines zones
- constituer des réserves foncières

Acquisition à l'amiable, par droit de préemption, ou par expropriation, le cas échéant par convention avec un établissement public foncier ou par la constitution d'une foncière



## FINANCEMENTS

Pour financer les projets de renouvellement urbain

## FONDS VERT

- Mesure «renaturation des villes et des villages»
- Mesure «recyclage foncier»



## FISCALITÉ

Pour taxer ce qui occasionne de l'étalement urbain, et potentiellement créer des sources de financement pour des opérations vertueuses

- Taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles
- Taxe sur les résidences secondaires
- Taxe d'aménagement



## CONTRATS ENTRE L'ÉTAT ET LES COLLECTIVITÉS

Pour activer des dérogations au droit commun afin d'accélérer des procédures d'aménagement ou d'inciter aux investissements dans certains quartiers ou secteurs

- Projet partenarial d'aménagement (PPA)
- Grande opération d'urbanisme (GOU)
- Opération de revitalisation de territoire (ORT)



## MISE EN RÉSEAU

Pour partager des bonnes pratiques et échanger entre pairs

- Réseau Planif territoires
- Réseaux locaux sous l'égide des référents ZAN dans les services de l'État



## L'élu local

En tant qu'élu, je fais face à des problématiques très variées et complexes. Encouragé à développer l'économie de mon territoire et soutenu par une fiscalité incitant à ouvrir davantage de terrains à l'urbanisation, je suis également le garant de la préservation de la cohésion sociale, mais aussi du vivant.

Construire «la ville sur la ville» bouleverse les équilibres financiers et mes modes de faire habituels. Cela m'amène à réinterroger les matériaux à employer et les périmètres de projet. Nombreux sont les concepteurs et bâtisseurs qui, comme moi, se saisissent de cette occasion pour révéler le potentiel du «déjà-là» et assumer un acte de responsabilité, éthique et écologique, dans leurs pratiques architecturales et paysagères.



## L'expert de l'aménagement

Je souhaite à la fois habiter dans une maison avec jardin, près des transports, de la nature, des services et de mes proches. Il est possible de répondre à mes attentes en réparant la ville existante, et en inventant de nouvelles formes urbaines, répondant à cette demande de «ville du quart d'heure», où tout est accessible en moins de 15 minutes à pied.



## L'habitant

Et vous,  
où aimeriez-vous habiter?  
De quel espace extérieur  
avez-vous besoin?





Ambrogio Lorenzetti, « Allégorie et effets du bon et du mauvais gouvernement », Palazzo Pubblico, Sienne, 1338.



(Re)habiter le centre de Blois, Atelier flash du territoire..  
POLAU, pratiques urbaines ZEFCE et l'Effet urbain, 2021.

## 1 Mobiliser le bâti pour intensifier sans construire

### ⊙ Réinvestir le bâti vacant

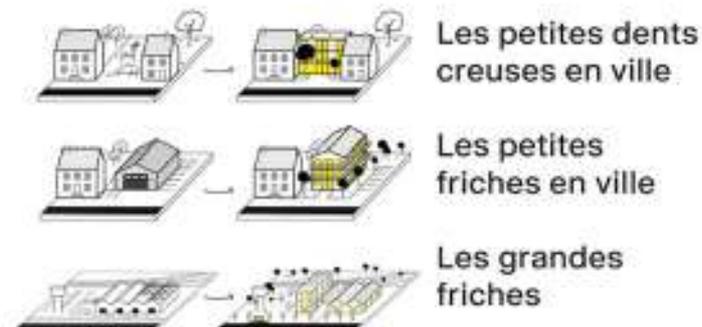


### ⊙ Mieux se partager le bâti sous-occupé

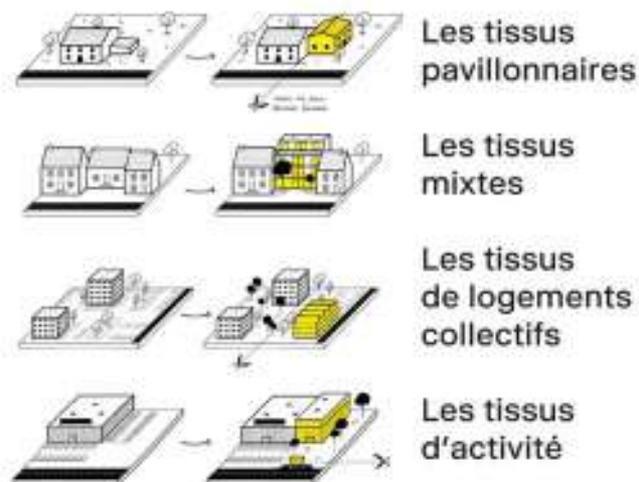


## 2 Mobiliser le foncier pour construire sans artificialiser

### ⊙ Réinvestir le foncier vacant



### ⊙ Mieux se partager le foncier sous-occupé



# MAL LOGEMENT VS FONCIER INVISIBLE

Pour créer de nouveaux logements sans consommer de nouveaux espaces



FONDATION  
POUR LA NATURE  
ET L'HOMME

Changement des usages, transition énergétique



**3,1 millions**  
de logements vacants  
dont 1,2 M vacants  
depuis plus d'un an



**3,5 millions**  
de résidences  
secondaires



**8,5 millions**  
de logements  
sous-occupés



**90 000**  
nouveaux logements  
pourraient être produits  
grâce à la densification douce  
en mobilisant 1% des propriétaires  
de maisons individuelles dans  
les villes de plus de  
10 000 habitants

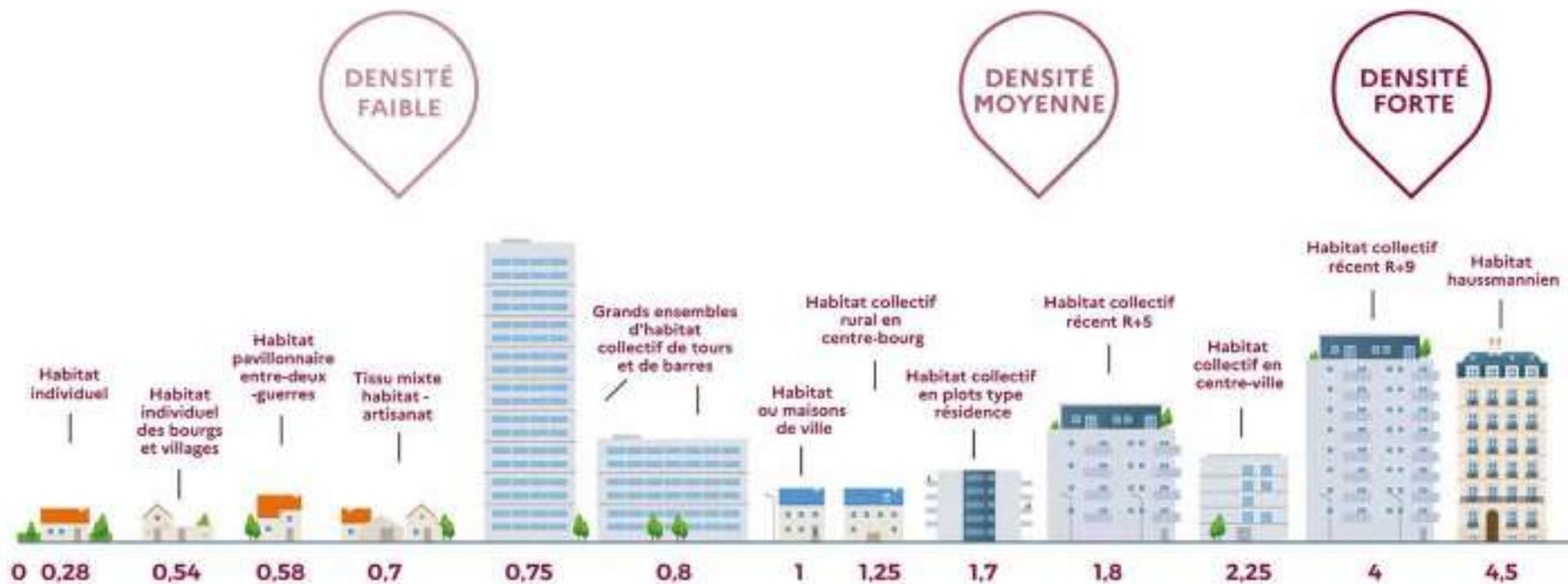


**Entre 3%  
et 5%** du bâti  
d'une ville peut être  
surélevé pour produire  
de nouveaux logements



Près de  
**10 000 friches**  
soit 170 000 hectares  
disponibles





Représentation schématique des différentes formes urbaines classées selon leur densité bâtie (rapport entre la surface de plancher et la surface de terrain associée)  
 Welko - création graphique (extrait du guide Faire la ville dense, durable et désirable, de l'ADEME).

## **Renaturer**

S'appuyer sur des valeurs autres que marchandes



Création du Parc du peuple de l'herbe, situé sur d'anciennes carrières de sable à Carrières-sous-Poissy, dans une boucle de la Seine.  
Agence Ter, paysagistes, 2013.



Embellissement des espaces publics de Chédigny, Indre-et-Loire.  
André Eve, rosieriste, Poitou paysage, 2014.

**Réparer**

Adopter de nouveaux discriminants



Kintsugi urbain, Kintsukuroi, Rachel Sussman, 2017.



Rénovation de 60 maisons au Chemin Vert, Boulogne-sur-Seine, Pas-de-Calais.  
Habitat du Littoral, Construire (atelier d'architecture), 2013.

## **Intensifier**

À l'écoute des besoins et des capacités



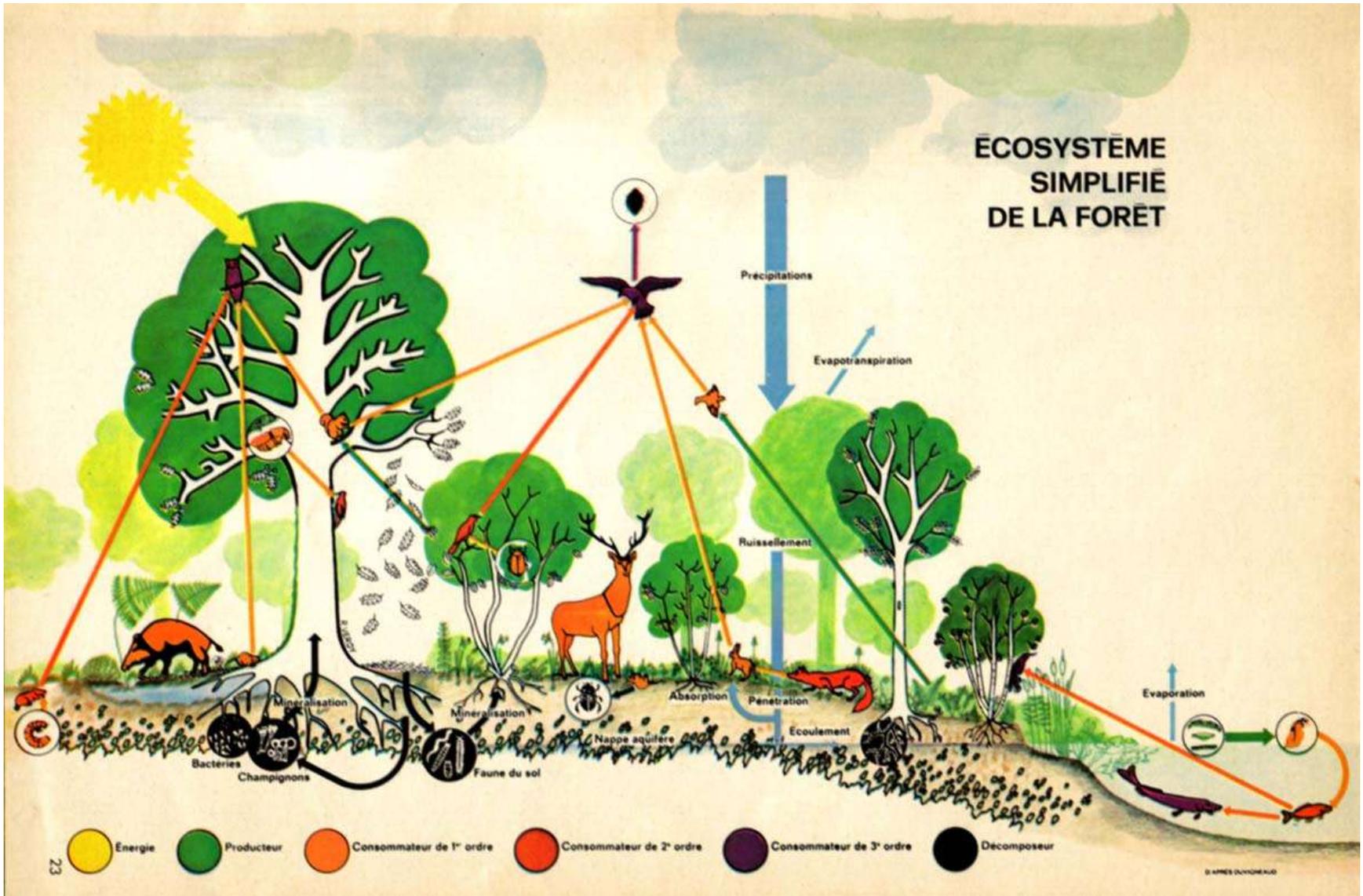
Habiter le patrimoine. La Convention (ancien couvent, puis institut médico-éducatif), Auch, Gers.  
Collectif La Convention, Jean-Marc Jourdain et Nicolas Bachet, architectes, 2018.



Intensifier les usages. Hôpital Pasteur, Rennes, Ille-et-Vilaine.  
Notre Atelier Commun (programmation ouverte), Encore Heureux Architectes (école maternelle, édulab), 2021.

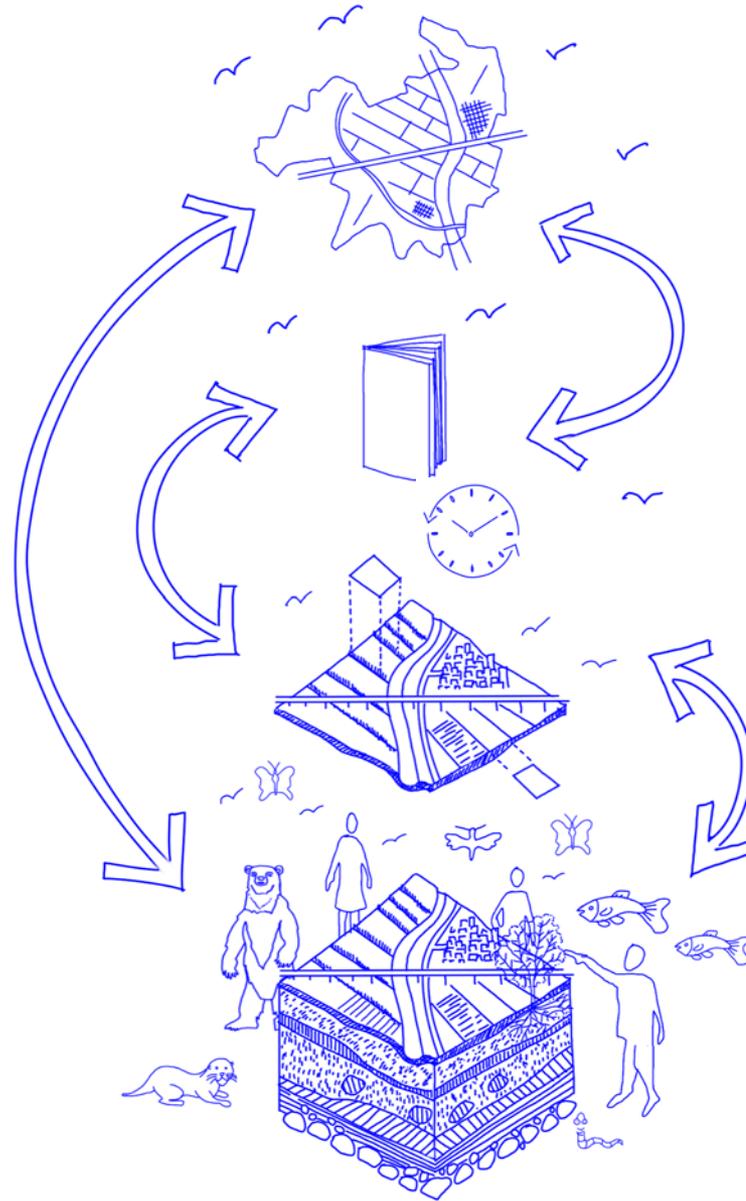
## **Reprendre pied**

Considérer d'autres valeurs en interaction avec le vivant



Ecosystème simplifié de la forêt.  
 L'écosystème urbain de Bruxelles, P. Duvigneaud, « Ecole de Bruxelles », années 70.





Du programme au site et du site au projet :  
interagir avec les caractéristiques des sols.