PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR

Liberté
Égalité
Fraternité

MOIS DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

SEPTEMBRE 2025

PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur

SEPTEMBRE 2025 **MOIS DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE** EN PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

LES DÉBATS DU FONCIER

#2 La densification est-elle compatible avec un urbanisme favorable à la santé (UFS) ?

11 SEPTEMBRE, 16h

Autour de cette table ronde :

Thomas MARGUERON

Agence Régionale de Santé (ARS)

> Responsable régional Santé Environnement

> DSE / Direction de la santé publique

Pour les agences d'urbanisme du Sud :

Laurence JACQUIER

> Directeur des études

> Agence d'Urbanisme Azuréenne (AUA)

+

Marine GHORIS

> Chargée études

> AUDAT.Var (Agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise et du var)

Charles ANDRE

EPA Euromediterranée

> Responsable développement urbain et architecture

> Mission Qualité et Développement Urbain - Direction de la Stratégie, du Développement et de l'Innovation

Delphine BLANC

DREAL PACA

> Chargée de mission « interfaces des politiques publiques et suivi des EPA »

Rémi GUIDOUM

JUML

> Animateur du débat

SEPTEMBRE 2025 **MOIS DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE** EN PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

PROGRAMME DES INTERVENTIONS

INTRODUCTION & DÉFINITIONS

- Santé Environnement et Urbanisme Favorable à la Santé
Thomas MARGUERON (ARS) et Delphine BLANC (DREAL)

DES AIDES A LA CONCILIATION DES ENJEUX

- Concilier Urbanisme Favorable à la Santé (UFS) et sobriété foncière (= ville dense ou déjà-là)
> Des travaux pour aider à la conciliation des enjeux
Laurence JACQUIER (AUA) et Marine GHORIS (AUDAT.Var)

DES EXEMPLES CONCRETS

- Concrètement, comment concilie-t-on densité et UFS ?
Charles ANDRE (EPA Euromediterranée)

INTRODUCTION & DÉFINITIONS

- Thomas MARGUERON, responsable régional Santé Environnement, DSE / Direction de la santé publique à l'ARS

- Delphine BLANC, Chargée de mission « interfaces des politiques publiques et suivi des EPA » à la DREAL

Introduction

Quelques définitions qui nous suivront tout au long de cet échange (1/4) !

PRSE

Plan Régional Santé Environnement

Le plan national de prévention des risques pour la santé liés à l'environnement est décliné au niveau régional sous forme de « plans régionaux santé environnement » (PRSE). Ces plans ont pour objectif la territorialisation des politiques définies dans les domaines de la santé et de l'environnement.

> Provence Alpes Cote d'Azur, c'est le PRSE 4 qui planifie la déclinaison régionale :

https://prse-paca.fr/le-prse-paca-4/

Action 4 du PRSE 4 en PACA :

« Accompagner l'évolution des pratiques d'aménagement et d'urbanisme pour placer la santé et l'environnement au cœur de la prise de décision » :

> Promouvoir l'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS)

> Favoriser l'émergence de projets concrets et transposables

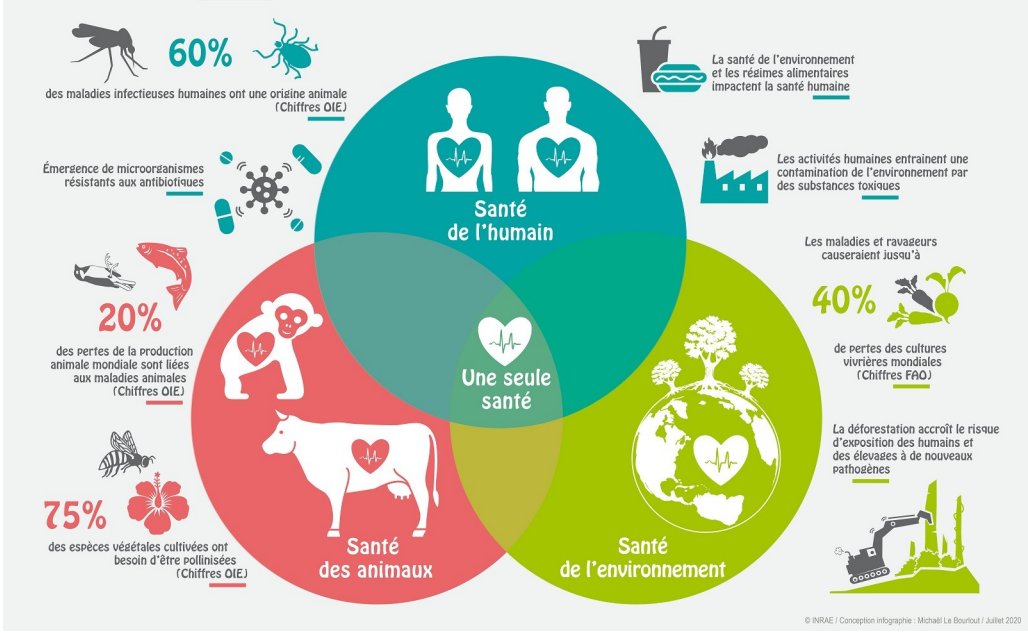
UFS et EFS

Urbanisme et Environnement favorables à la santé

L'Urbanisme favorable à la santé (UFS), une approche qui repositionne les choix d'aménagement et d'urbanisme comme facteurs clés du bien-être, de la santé, de l'environnement et du climat.

https://www.ehesp.fr/recherche/domaines-et-champs-de-recherche/urbanisme-favorable-a-la-sante-ufs/

Quelques définitions qui nous suivront tout au long de cet échange (2/4) !

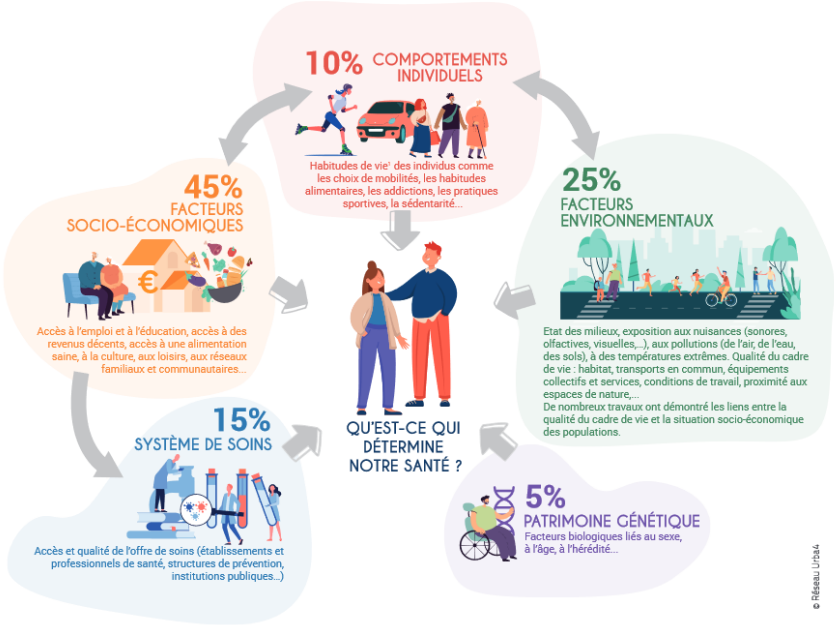


One Health = une seule santé

Le concept One Health, c'est penser la santé à l'interface entre celle des animaux, de l'Homme et de leur environnement, à l'échelle locale nationale et mondiale. Cette manière d'aborder la santé qui permet de raisonner l'ensemble du système et de trouver des solutions qui répondent à la fois à des enjeux de santé et des enjeux environnementaux.

https://www.inrae.fr/alimentation-sante-globale/one-health-seule-sante

Quelques définitions qui nous suivront tout au long de cet échange (3/4) !



Sources : Représentation de Lalonde / Synthèse des travaux Barton et al., 2015 ; OMS, 2010 ; Cantoreggi N, et al. 2010- Pondération des déterminants de la santé en Suisse, université de Genève ; Los Angeles County Department of Public Health, 2013 : How Social and Economic Factors Affect Health

Déterminants de santé

Il existe plusieurs modèles explicatifs des déterminant de santé, dont les représentations proposées par Dahlgren et Whitehead, par Lalonde, par Pingeon ...

L'urbanisme et l'aménagement permettent d'embrasser une part des facteurs environnementaux, mais aussi d'offrir des leviers sur une part des comportements individuels et une part des facteurs sociaux...

Quelques définitions qui nous suivront tout au long de cet échange (4/4) !

Exemples :

- Commune de Veyne (04)
- Commune d'Orpierre (05)
- Commune de Puy-Saint-Pierre (05)
- Commune de Saint-Bonnet-en-Champsaur (05)
- Métropole Aix Marseille Provence (13)
- Ville d'Aubagne (13)
- Dracénie Provence Verdon Agglomération (83)
- Ville d'Avignon (84)
- EIS de Marseille (13) – Quartier d'Air Bel
- EIS de Cavaillon (84) – Quartier du Docteur Ayme, Condamines I & III et St-Martin
- EIS de Nice (rapport en cours de rédaction) – Centre-ville de Nice

https://www.paca.ars.sante.fr/evaluation-dimpact-sur-la-sante-ou-eis

EIS = Évaluation d'Impact en Santé

L'Évaluation d'Impact sur la Santé (EIS) est une démarche innovante de santé publique. Outil d'aide à la décision elle se situe en amont d'un projet, d'un programme, d'une politique, etc.

A partir de recommandations concrètes, sa finalité est d'influencer les décisions en faveur de la santé en maximisant les impacts positifs sur la santé et en minimisant les impacts potentiels négatifs.

Enjeux UFS et points de friction avec une intervention sur les villes denses

Agence Régionale de Santé (ARS)

- Préfiguration du réseau UFS
- Problématisation / évaluation
- Démarche transversale / mise en œuvre

DES AIDES A LA CONCILIATION DES ENJEUX

- Laurence JACQUIER, directeur des études à l'agence d'urbanisme azuréenne (AUA)

- Marine GHORIS, chargée d'étude à l'agence d'urbanisme de l'aire toulonnaire et du Var (AUDAT.VAR)

Concilier Urbanisme Favorable à la Santé (UFS) et sobriété foncière (= ville dense ou déjà-là)
> Des travaux pour aider à la conciliation des enjeux

Agence d'Urbanisme Azuréenne (AUA) et AUDAT.Var (Agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise et du var) pour les agences d'urbanisme du Sud

- Présentation des fiches en cours de finalisation par les agences d'urbanisme
- ZOOM : fiche 1) Bien respirer en ville : une qualité de l'air améliorée
- ZOOM : fiche 3) Bien dans son quartier dense

Concilier Urbanisme Favorable à la Santé (UFS) et sobriété foncière (= ville dense ou déjà-là)

> Sept fiches pour guider les collectivités et les porteurs de projets

- **Contexte** : face à la loi Climat et Résilience, la réduction de la consommation foncière impose le **renouvellement urbain et la densification**.
- **Défis** : crainte de **pollution, bruit, manque d'espaces verts et risques** liés à la **proximité des sources de nuisances**.
- **Opportunités** : si bien conçue, la densité porte différents **facteurs d'amélioration de la santé publique** : mobilités actives, accès aux soins, logement adapté.
- **Enjeux clés** : trouver un **équilibre entre densité et qualité de vie,** réduire les nuisances tout en **renforçant les leviers positifs pour la santé** (activités physiques, liens sociaux…).
- **Les leviers** : construire des environnements favorables à la santé par la connaissance, la planification et l'opérationnalité.

0) Urbanisme Favorable à la santé et sobriété foncière : ville dense et déjà-là !

1) Bien respirer en ville : une qualité de l'air améliorée

2) Bien dans sa ville, bien dans sa tête : santé psychique et bien-être urbain

3) Bien dans son quartier

4) Bien se soigner en ville

5) Bien dans son logement

6) Bouger en ville et être actif

Une approche thématisée mais systémique

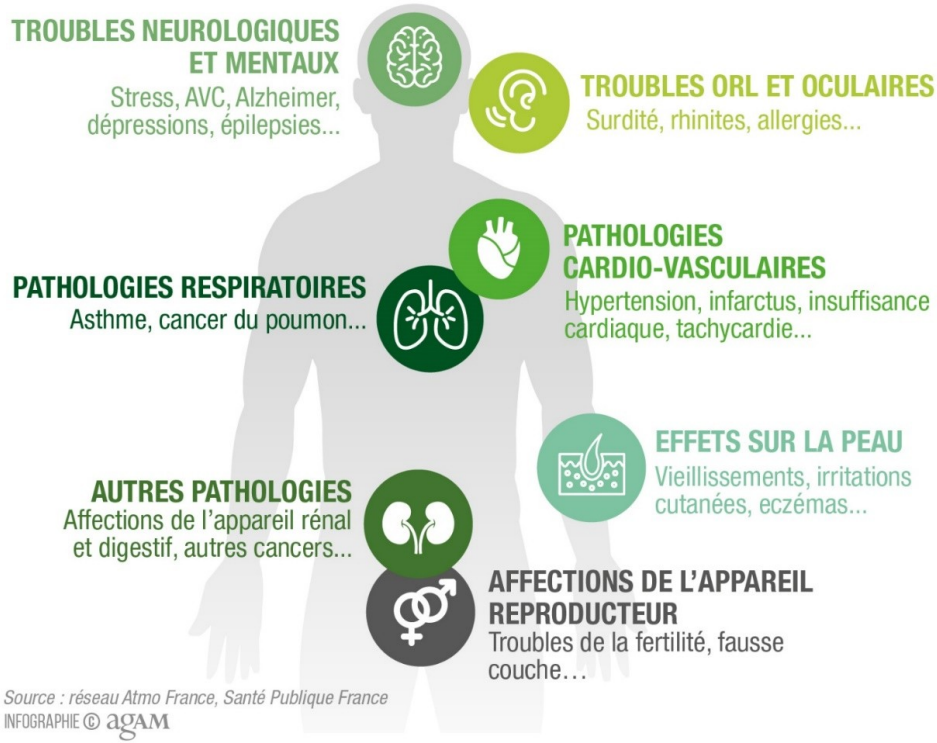
Concilier Urbanisme Favorable à la Santé (UFS) et sobriété foncière (= ville dense ou déjà-là)

> 1) Bien respirer en ville dense

Les zones urbaines densément peuplées sont susceptibles de subir et générer une pollution de l'air importante, en raison de :

- **La concentration de véhicules motorisés** (importance des trafics et impact des axes de circulation majeurs qui les traversent) ;
- La présence d'industries et d'activités humaines ;
- Les activités portuaires et aéroportuaires.

Du fait du changement climatique, **les pics de chaleur de plus en plus fréquents accentuent la pollution de l'air**



Concilier Urbanisme Favorable à la Santé (UFS) et sobriété foncière (= ville dense ou déjà-là)

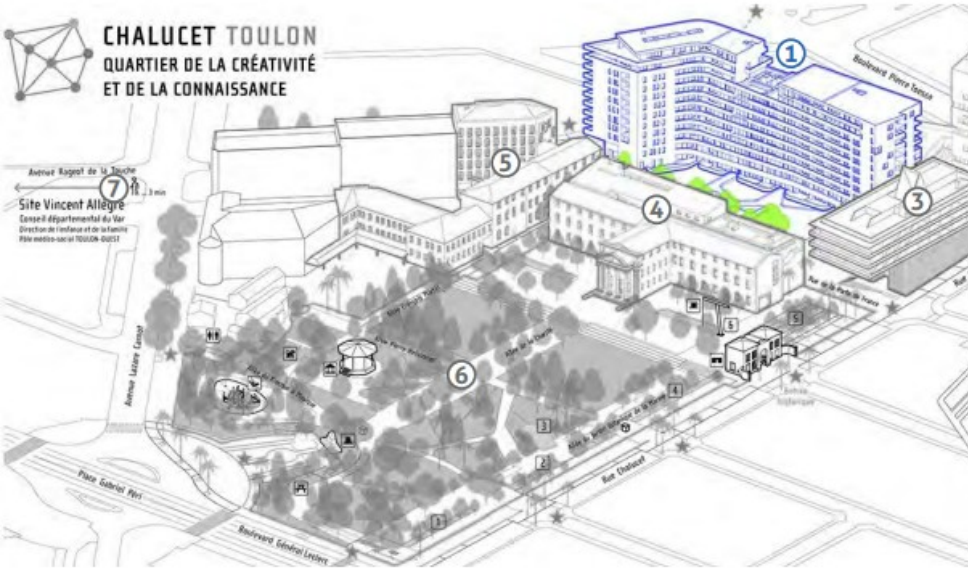
> 1) Bien respirer en ville dense

La densité, une opportunité en matière d'amélioration de la qualité de l'air et de limitation des émissions

- **Réseau de transport collectif efficace ;**
- Promotion des mobilités douces ;
- « ville du ¼ d'heure » ;
- → **Enrayer le modèle du tout voiture.**

La densité réfléchie pour limiter l'exposition des personnes aux concentrations les plus fortes

- Agencement des quartiers : éloignement des bâtiments les plus sensibles ;
- Mobilité décarbonée en cœur de quartier ;
- Mise en place de dispositifs pour limiter la propagation le long de voies le plus circulées.



Concilier Urbanisme Favorable à la Santé (UFS) et sobriété foncière (= ville dense ou déjà-là)

> 1) Bien respirer en ville dense

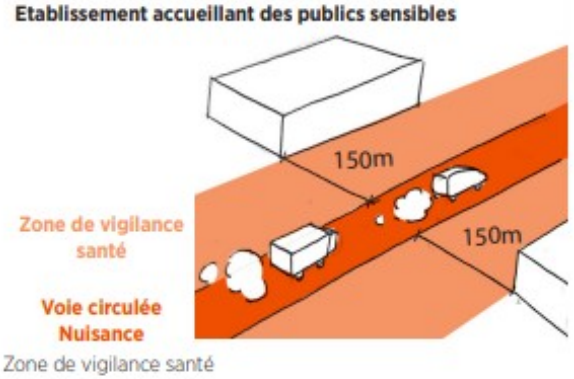
Les outils : de l'observation à la mise en œuvre pré-opérationnelle

1/ Connaître les niveaux de pollutions/d'exposition
2/ Les documents de planification pour :

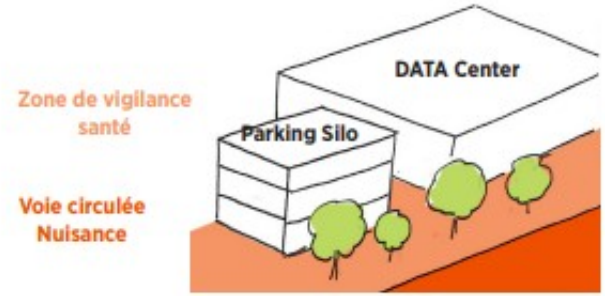
- Imposer un recul le long des axes le plus émetteurs ;
- La mise en place d'ER pour la mobilité douce ou les TC ;
- OAP pour un agencement optimal des quartiers,

3/ Les projets urbains

- Modéliser les situations existantes et futures ;
- Agir sur les mobilités et l'organisation du stationnement ;
- …



Zone de vigilance santé



Implantation de lieux sous occupés

Concilier Urbanisme Favorable à la Santé (UFS) et sobriété foncière (= ville dense ou déjà-là)

> 3) Bien dans son quartier en ville dense

Des espaces publics essentiels à la santé et à la qualité de vie en ville dense

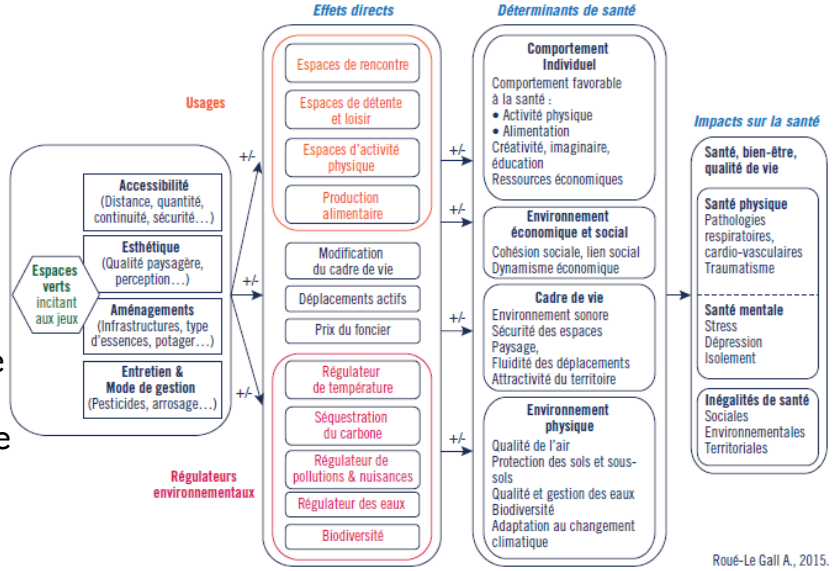
→ Les espaces publics jouent un rôle sur la santé et le bien-être (physique, mental, social), à condition qu'ils soient conçus de manière à favoriser un cadre de vie inclusif, apaisé, durable.

Des facteurs de risque liés à :

→ un manque d'espaces de respiration, en lien avec la place dédiée à la voiture, mais aussi, à la pression foncière et à la trame bâtie, pouvant se concrétiser, notamment, par des îlots de chaleur **urbain** et avec des impacts en matière de santé physique comme mentale.

Des opportunités liées aux:

→ possibilités de renaturation (l'accès aux espaces verts participant à une meilleure santé mentale et physique des habitants) et à la création d'îlots de fraîcheur, au développement des mobilités actives …



Concilier Urbanisme Favorable à la Santé (UFS) et sobriété foncière (= ville dense ou déjà-là)

> 3) Bien dans son quartier en ville dense

Les outils : de l'observation à la mise en œuvre pré-opérationnelle

1/ Identifier et connaître les secteurs en déficit d'espace public de qualité (études quantitatives et qualitatives)

2/ Les documents de planification pour :

- *Fixer des orientations en matière d'aménagement (OAP)*
- *Le zonage, pour identifier et affecter les différents espaces*
- *Les chartes de la construction de nouvelles opérations de logements*

3/ Développer, dans les projets urbains : désimperméabilisation et végétalisation (réduire les ICU, favoriser la santé mentale et sociale, les mobilités actives…), des espaces mixtes adaptés à tous, des espaces de proximité directe avec les logements, esthétiques et agréables…

Grand parc de la Plaine du Var, Métropole Nice Côte d'Azur

DES EXEMPLES CONCRETS

- Charles ANDRE, responsable développement urbain et architecture à la mission Qualité et Développement Urbain - Direction de la Stratégie, du Développement et de l'Innovation à l'EPA Euromediterranée.

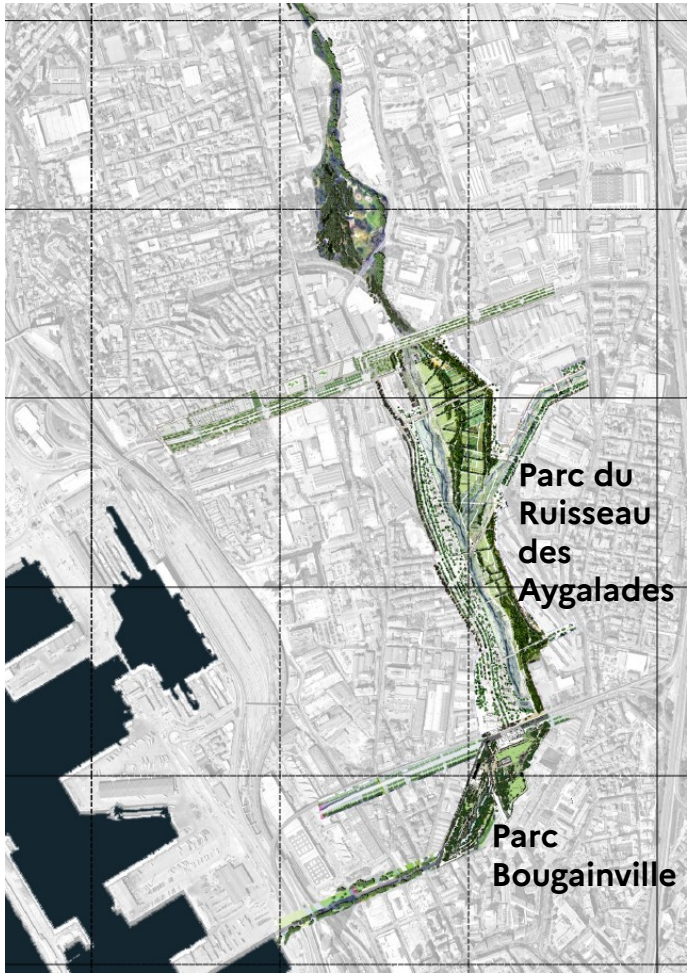
Concrètement, comment concilie-t-on densité et UFS ?

EPA Euromediterranée

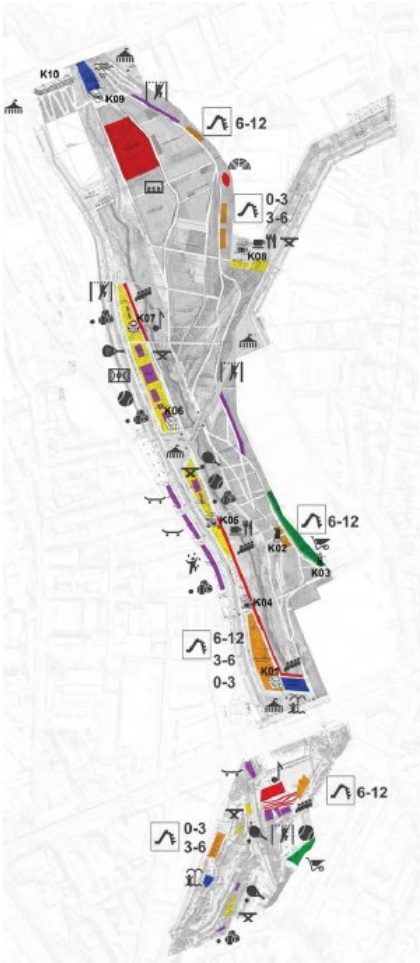
- En équilibrant la densité par un renforcement de la place du paysage, des trames verte et bleue
- En aménageant des espaces publics supports d'aménités, de confort, en priorisant les modes doux et les piétons
- En accompagnant la réalisation de constructions saines et confortables par des référentiels « qualité »

En équilibrant la densité par un renforcement de la place du paysage, des trames verte et bleue

> Les parcs de Bougainville et des Aygalades



- **Un parc inondable offrant un nouveau contact à la nature, à la géographie**
- **Les multiples fonctions du parc**



En aménageant des espaces publics supports d'aménités, de confort, priorisant les modes doux et les piétons

> Le square des Fabriques

État initial

Projet 2021

Actuellement: Un nouveau square de quartier: nouveaux usages : équilibre de densité

En aménageant des espaces publics supports d'aménités, de confort, priorisant les modes doux et les piétons

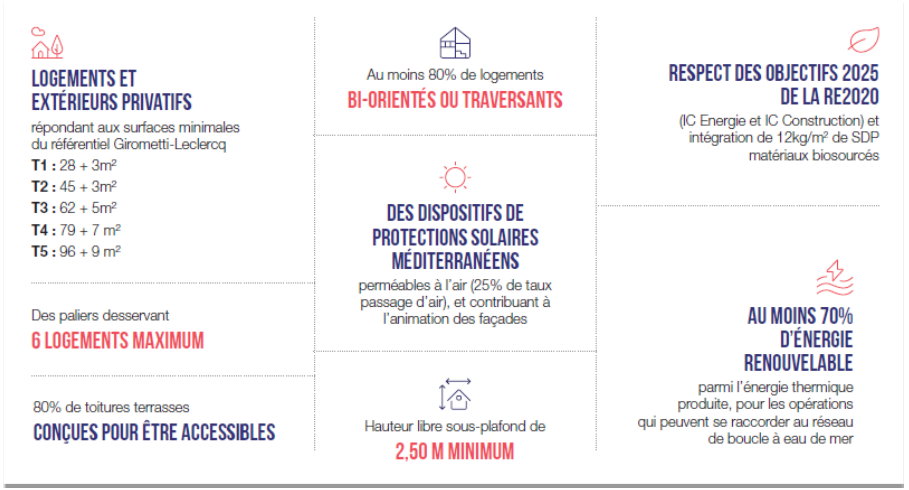
> Le square des Fabriques

Aménagements transitoires

Concertation avec les habitants

En accompagnant la réalisation de constructions saines et confortables:

> Les référentiels qualité / Îlots Cazemajou



Valeurs et principes de la ville méditerranéenne durable → **Outils de suivi opérationnel: Les référentiels qualité** → **Exemples d'indicateurs**

En accompagnant la réalisation de constructions saines et confortables:

> Les référentiels qualité / Îlots Cazemajou > Logements CAZ 04

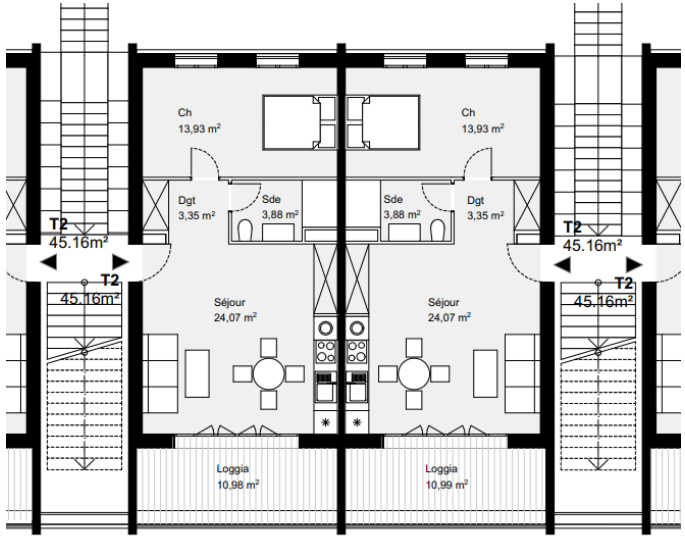
Maîtrise d'ouvrage : Nexity/1001 vies

Maîtrise d'œuvre : Hardel Le Bihan/ Buzzo Spinelli

Livraison : fin 2026

ADÉQUATION AVEC LE RÉFÉRENTIEL

- **Respect des surfaces** logements du référentiel
- 100% des **logements traversants**
- Intégration de **matériaux biosourcés :** menuiseries et occultations bois, façade ossature bois pour un collectif, isolants biosourcés
- **Toitures terrasses accessibles et partagées**
- **BDM niveau argent stade conception**



En accompagnant la réalisation de constructions saines et confortables:

> Les référentiels qualité / Îlots Cazemajou > Logements CAZ 07

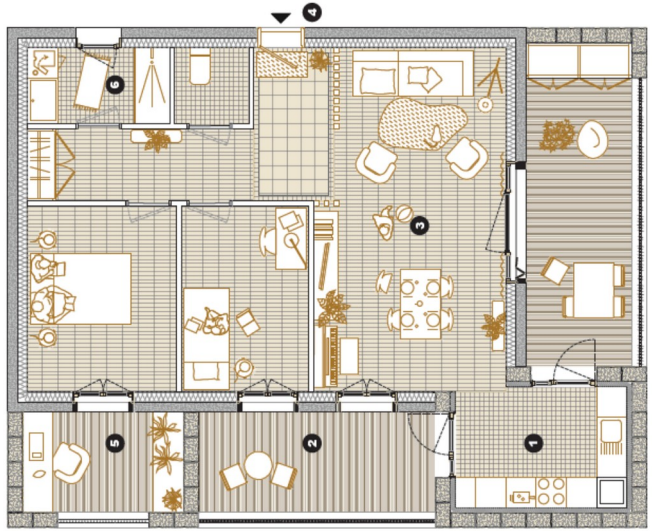
Maîtrise d'ouvrage : Villenova / Erilia

Maîtrise d'œuvre : Clément Vergely / Polyptique / Thibaut Bertet

Livraison prévisionnelle : fin 2027

ADÉQUATION AVEC LE RÉFÉRENTIEL

- **Qualité des typologies de logements 100% traversants**
- **Niveau 2025 RE2020, niveau 2 label biosourcés**
- **Matériaux bio et géosourcés :** pierre massive auto-porteuse, menuiseries bois, terrasses en bois
- **Toitures terrasses accessibles et partagées**
- **Grand cœur d'îlot végétalisé**



En accompagnant la réalisation de constructions saines et confortables:

> Les référentiels qualité / Îlots Cazemajou > Logements CAZ 08

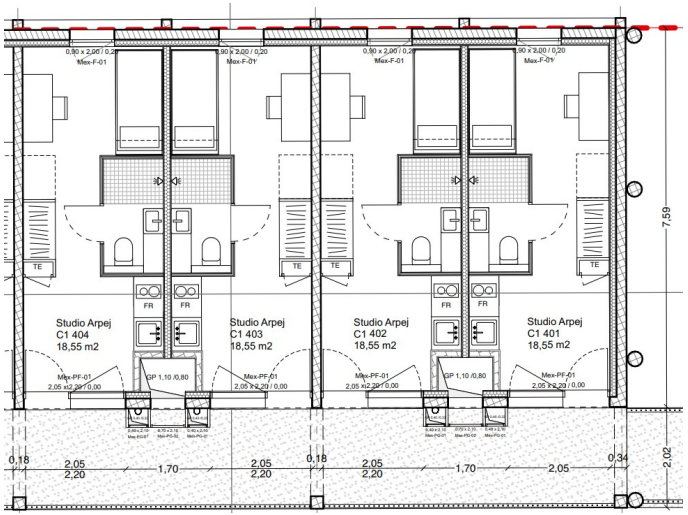
Maîtrise d'ouvrage : ICADE promotion pour Unicil

Maîtrise d'œuvre : Kristell Filotico architecte/ Wagon Landscaping

Livraison : mi 2026

ADÉQUATION AVEC LE RÉFÉRENTIEL

- Morphologie et matérialité favorisant **l'insertion dans le quartier au sein du patrimoine industriel existant**
- **Intégralité des logements traversants** (studios et colocations pour étudiants)
- **Ventilation naturelle et brasseurs d'air**
- **Toiture accessible partagée**
- **Coursives de 2m de large**



© KRISTELL FILOTICO

Et maintenant, discutons-en :

Avez-vous des questions ? des observations ?

PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR

Liberté
Égalité
Fraternité

Retrouvez la programmation du

MOIS DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

sur :

https://www.paca.developpementdurable.gouv.fr/septembre-2025-mois-de-la-sobrietefonciere-a16296.html

Merci.