

Atelier participatif



Révision du Schéma de Cohérence Territoriale

Sobriété foncière : quels paysages urbains pour demain ?

26 juin 2025



+

LE MOT DE BIENVENUE

Stéphane ISEPPI – Vice-Président délégué au SCOT



+ AU PROGRAMME

1/ Rappel de la démarche et du cadre de réflexion

2/ La Sobriété Foncière : explications et solutions

3/ Atelier de travail

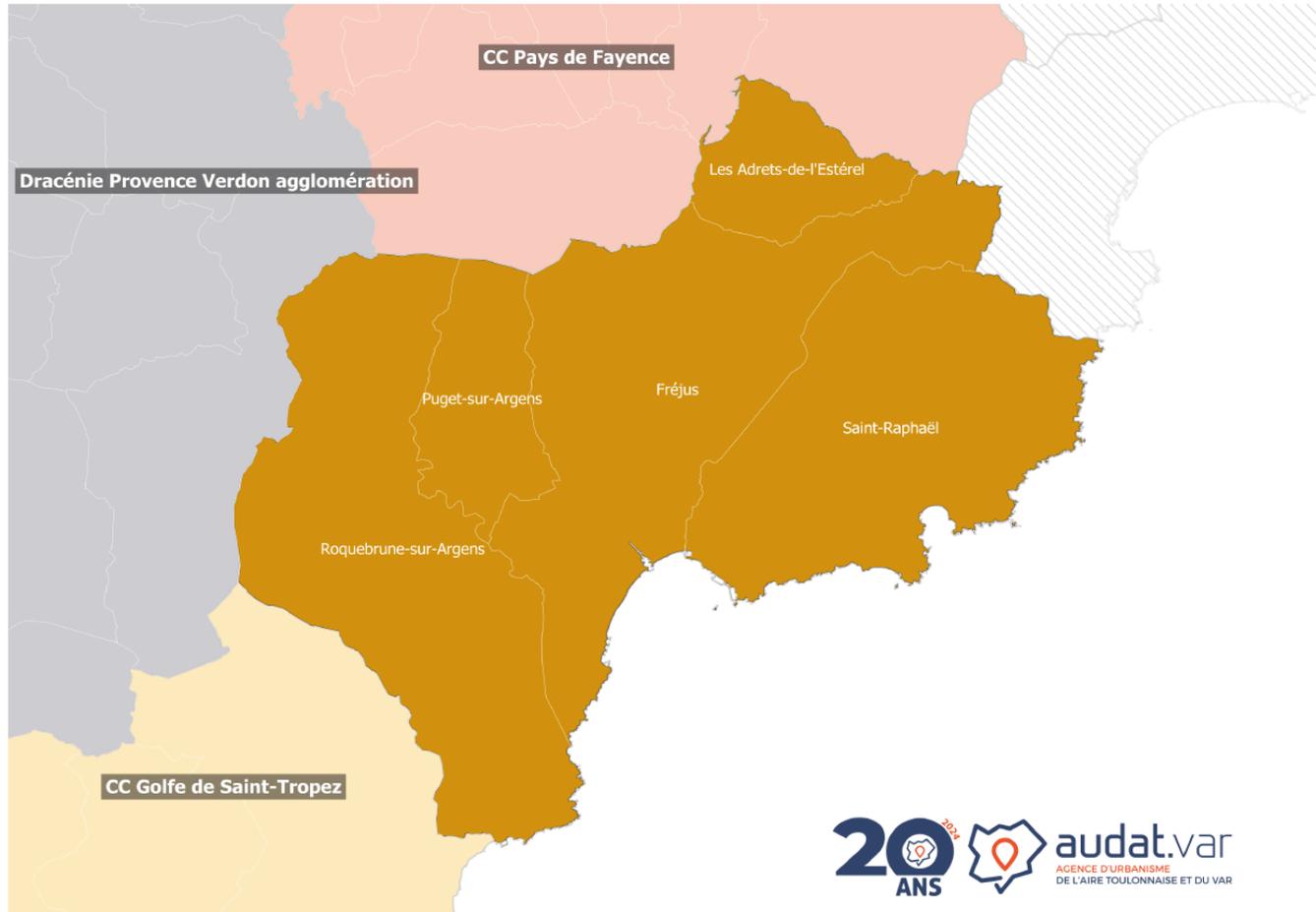
4/ Restitution et échanges



1/ Rappel de la démarche et du cadre de révision



PERIMETRE DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE



Communes du territoire

Les Adrets-de-l'Estérel
Fréjus
Puget-sur-Argens
Roquebrune-sur-Argens
Saint-Raphaël

**Le SCoT d'Estérel
Côte d'Azur
Agglomération**

Approuvé le 11 décembre 2017

+ QU'EST-CE QU'UN SCOT ?

› Un projet politique pour les 20 prochaines années

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes, un **projet collectif visant à mettre en cohérence des politiques sectorielles**, notamment en matière d'aménagement du territoire, d'habitat, de commerce, de mobilité, d'environnement et de paysage.

EQUILIBRE

Un territoire aménagé
et urbanisé
Un territoire protégé et
préservé

COHÉRENCE

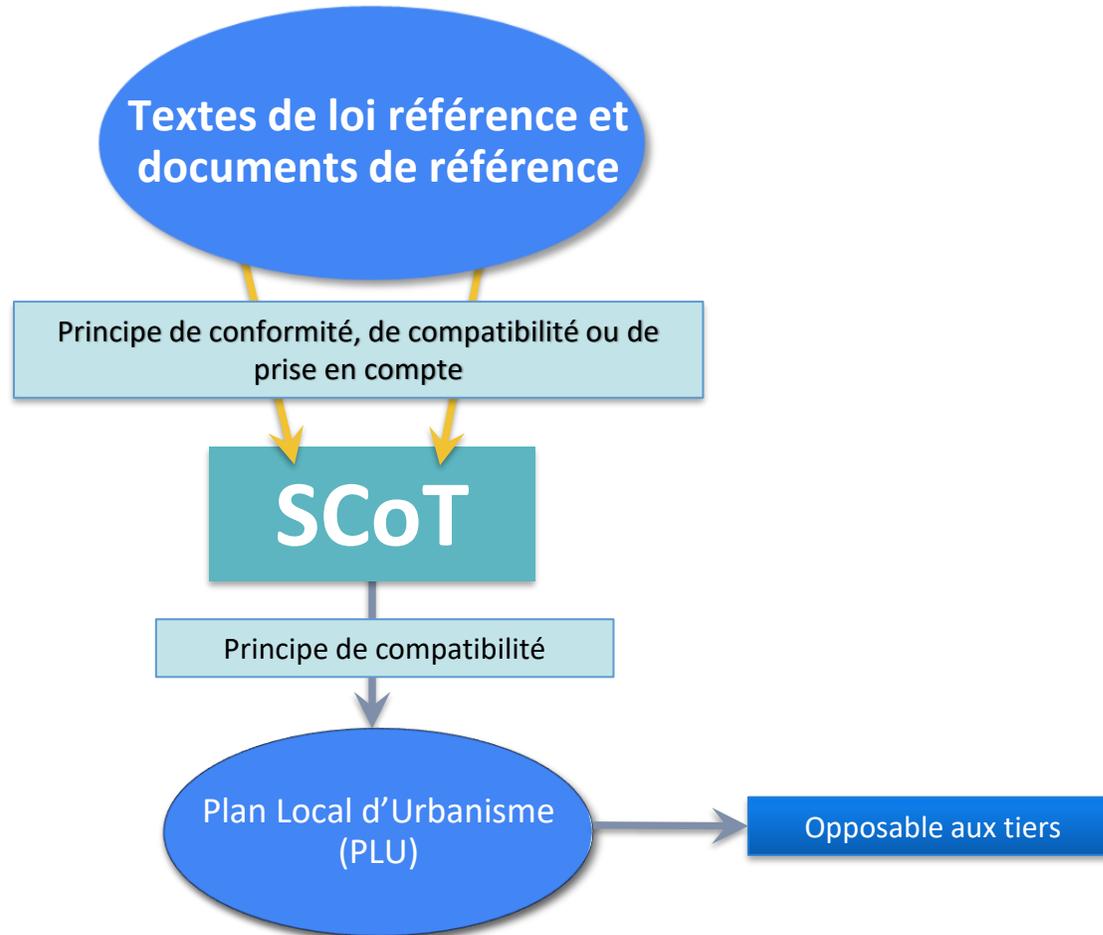
Instrument
d'harmonisation des
multiples politiques
sectorielles

ANTICIPATION

Outil de préparation de
l'avenir, projection à 20
ans pour définir des
trajectoires

+ QU'EST-CE QU'UN SCOT ?

› Un cadre pour les Plans Locaux d'Urbanisme



Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document **INTEGRATEUR** des lois et documents de références régionales/nationales

Qui donne un **CADRE** aux PLU

+ LES 3 AXES STRATÉGIQUES DU PAS

AXE 1 : MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET ASSURER UN CADRE DE VIE EQUILIBRE

Structurer le développement
urbain pour préserver le cadre
de vie

Assurer une offre de
logements diversifiée et
adaptée à la spécificité du
territoire

Développer des projets
d'aménagement respectueux des
ressources locales et garant de la
qualité urbaine

AXE 2 : RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE ET ADAPTER LE TERRITOIRE AUX NOUVEAUX BESOINS DES ENTREPRISES

Attirer des actifs et
structurer le développement
de nouvelles économies

Favoriser la diversité
commerciale et assurer une
complémentarité équilibrée

Réinventer un tourisme
durable et immersif

Intégrer l'agriculture au cœur
des dynamiques économiques

AXE 3 : L'ATTENUATION ET L'ADAPTATION COMME LEVIERS POUR UNE TRANSITION CLIMATIQUE ET FONCIERE REUSSIE

Favoriser des modes d'aménager économes,
sobres et protecteurs de la biodiversité

Organiser des mobilités plus durables et
compétitives pour répondre aux besoins
quotidiens et maitriser les pics estivaux

Anticiper les conséquences du changement
climatique

Accélérer la transition énergétique



2/ La sobriété foncière : explications et impacts



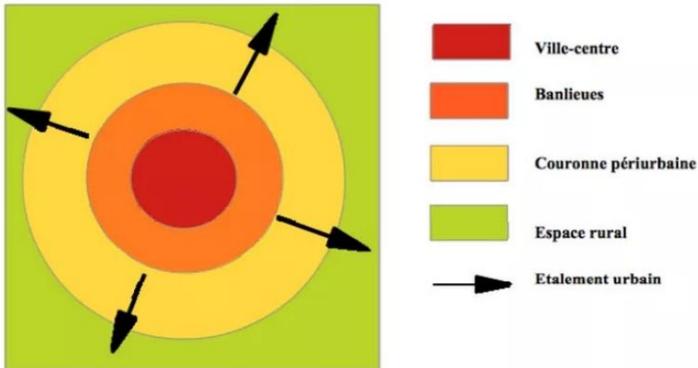
La problématique de la consommation foncière

+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

› Le champ lexical : Artificialisation, consommation d'espaces et étalement urbain, des notions qui sont liées...

ETALEMENT URBAIN ↔ CONSOMMATION D'ESPACES ↔ ARTIFICIALISATION DES SOLS

Une extension urbaine



La **création ou l'extension effective** d'espaces urbanisés sur le territoire.



L'**altération** durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol.



➔ **SOBRIETE FONCIERE** : Utiliser moins d'espace pour construire et préserver le sol et les espaces

+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

› Les conséquences de la consommation foncière / Artificialisation

La sobriété est devenue une nécessité pour assurer un territoire vivable à long terme

L'érosion de
la biodiversité



Espèces menacées

Fragmentation des
milieux naturels

La vulnérabilité face au
changement climatique



Exposition
aux feux de forêts



Exposition
aux inondations

L'artificialisation affecte de manière certaine nombre de domaines :

- **Biodiversité** : l'artificialisation provoque une réduction importante, voire une destruction totale, des différents milieux nécessaires à la vie des écosystèmes.
- **Eau** : l'imperméabilisation, en limitant l'infiltration de l'eau dans les sols (routes, parkings, constructions).

➔ Aggravation parallèle avec le changement climatique

+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

› Les conséquences de la consommation foncière

La sobriété est devenue une nécessité pour assurer un territoire viable à long terme



- **Agriculture** : en grande partie, les artificialisations nouvelles se font au détriment des espaces agricoles
 - Enjeux de préservation des terres pour l'alimentation
- **Carbone / Sols** : réduction importante du potentiel de stockage de carbone

+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

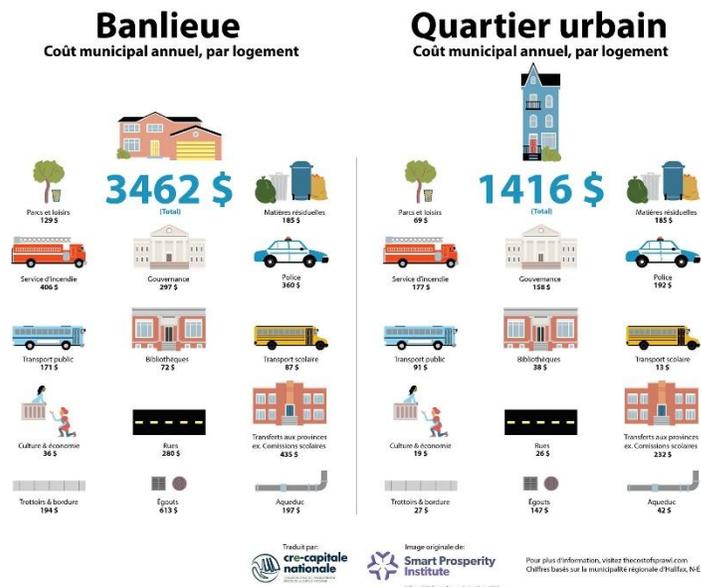
› Les conséquences de la consommation foncière

Une artificialisation qui « coûte cher » à la collectivité

→ Ce coût interroge au regard de l'augmentation des charges des collectivités et la stabilisation/baisse des dotations et recettes.

Une artificialisation qui « coûte cher » aujourd'hui également aux habitants

Recours plus élevé à l'automobile génère des frais supplémentaires pour des ménages.

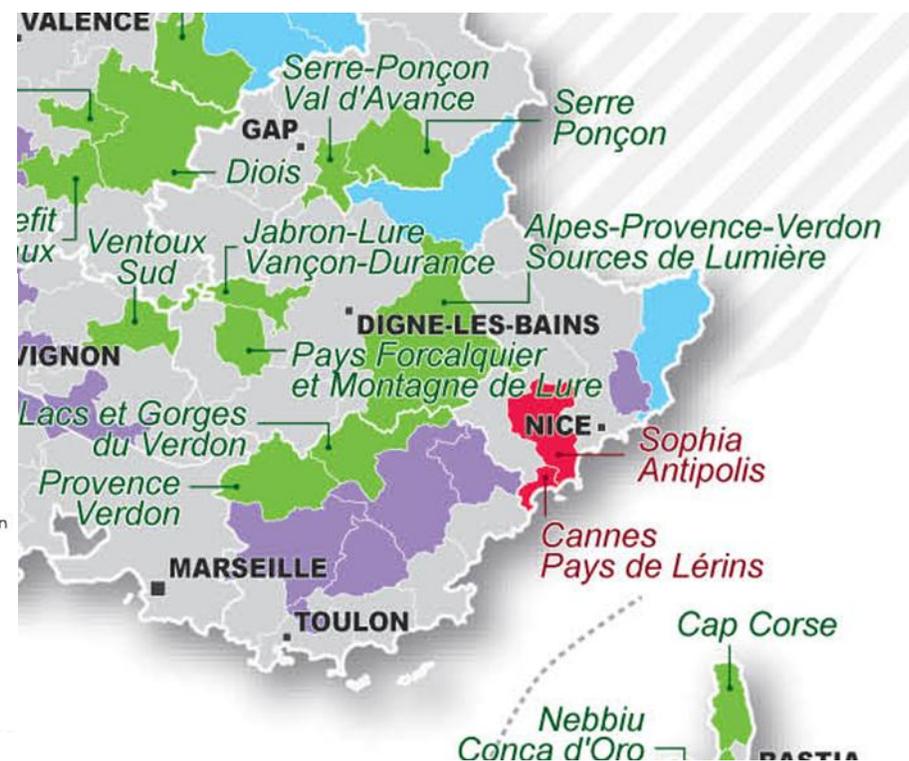
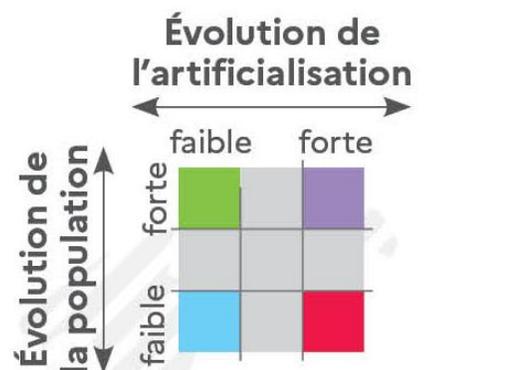
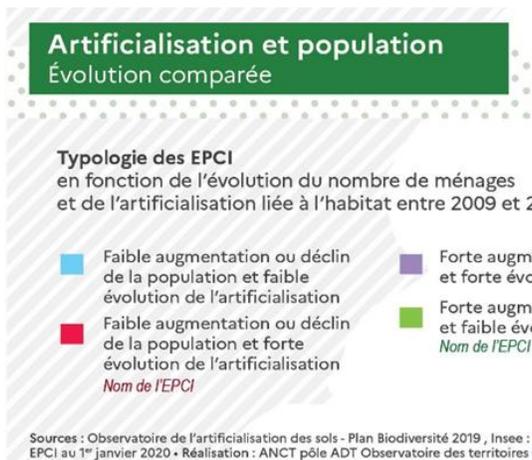


+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

› Une artificialisation qui n'est pas synonyme de développement

La consommation foncière a augmenté 4 fois plus vite que la population pendant les vingt dernières années.

Cette étude illustre le fait que l'urbanisation n'est pas le seul levier de développement, mais que des stratégies et des notions de qualité sont aussi importantes.



+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

› Une artificialisation qui n'est pas synonyme de développement

Un phénomène national, ...

... qui s'explique par les mécanismes actuels :

- Prix du foncier
- Non prise en compte du coût de la mobilité
- Préférence supposée des ménages pour l'habitat individuel
- Fiscalité favorable à la construction neuve en extension
- Sous-exploitation du potentiel des logements vacants

En France, 20 000 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers sont consommés en moyenne chaque année. 68% sont consacrés à l'habitat et 25% aux activités économiques.

› Des enjeux adaptés à chaque territoire

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers est constatée à :

60%



dans des zones où le marché immobilier est détendu.

Les petites et moyennes villes dont la périphérie s'étend, et le centre déperit.

Une priorité : faire revivre les espaces déjà urbanisés.

40%

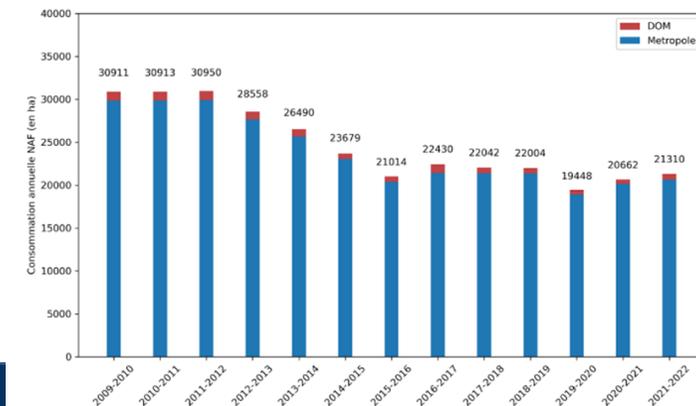


dans des zones où le marché immobilier est tendu.

En périphérie des métropoles, parce que le coût de l'immobilier éloigne les ménages plus modestes des centres villes attractifs.

Une priorité : construire pour répondre à la demande en privilégiant le recyclage des surfaces déjà artificialisées.

Consommation annuelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (en ha, France dont DOM)





La sobriété foncière : ce n'est pas nouveau !

› Une « longue » histoire

- > **1983** En France, la loi Defferre, introduit un principe général : Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique **doit gérer le sol « de façon économe »**.
- > **1992** Le sommet de Rio invente le ZNLD (Zero Net Land Degradation) – ancêtre du ZAN ?
- > **2000** En France, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) introduit **la notion de renouvellement urbain, en mettant l'accent sur la nécessité d'une gestion économe du sol et d'une maîtrise du développement urbain**.
- > **2006** L'agence européenne de l'environnement présente l'étalement urbain comme « l'un des défis majeurs auxquels les espaces urbains européens doivent faire face ».
- > **2011** Dans sa feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation de ses ressources, la Commission européenne cible l'objectif de « supprimer d'ici à 2050 toute augmentation nette de la surface de terres occupée ». En France, la Loi Grenelle 2 impose la densification urbaine et la maîtrise de la consommation d'espaces.
- > **2014** La Loi ALUR accentue cette prise en compte. **La modération de la consommation d'espaces** est donc un objectif assigné depuis longtemps aux documents de planification et d'urbanisme, et en particulier aux SCoT et aux PLU.
La LAAAF a renforcé le rôle des CDPENAF avec une consultation sur tout projet de SCoT et de PLU réduisant les espaces agricoles, naturels et forestiers. La mise en place de zones agricoles protégées (ZAP) a été simplifiée, et la prise en compte des impacts sur l'agriculture dans les études d'impact systématisée.
- > **2017** Création des ODD par l'ONU (Objectifs de Développement Durables qui remplacent les objectifs du millénaire).
ODD 15.3 : « D'ici à 2030, lutter contre la désertification (...), et s'efforcer de parvenir à un monde sans dégradation des sols »
- > **2018** La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a inscrit l'objectif de réduire à zéro la perte nette de biodiversité. **Le Plan biodiversité** vise à mettre en œuvre cet objectif (via l'action 10). Il a vocation à renforcer l'action de la France pour sa préservation et à mobiliser pour la première fois des leviers pour la restaurer lorsqu'elle est dégradée.
- > **2021** La **loi Climat & résilience** fixe de nouveaux objectifs qui s'imposent aux documents d'urbanisme et de planification, avec pour objectif **l'absence d'artificialisation nette en 2050** (ZAN).



Les solutions pour aménager le territoire dans un contexte de sobriété foncière

+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

› Adapter notre vision et notre mode de raisonnement

Un constat à poser : L'urbanisation facile est terminée. Il faut faire le deuil de l'urbanisation en extension et se concentrer sur les mutations urbaines.

Une crainte à lever : L'arrêt de la consommation d'espace ne nous permettra plus de nous développer.

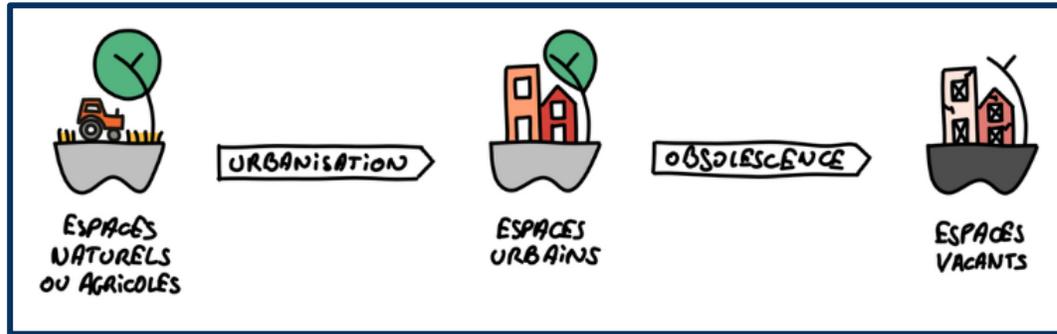
En réponse, il convient de :

- Changer de méthode
- Définir ce que l'on veut
- Définir où l'on peut agir
- Adapter & Diversifier notre vocabulaire



+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

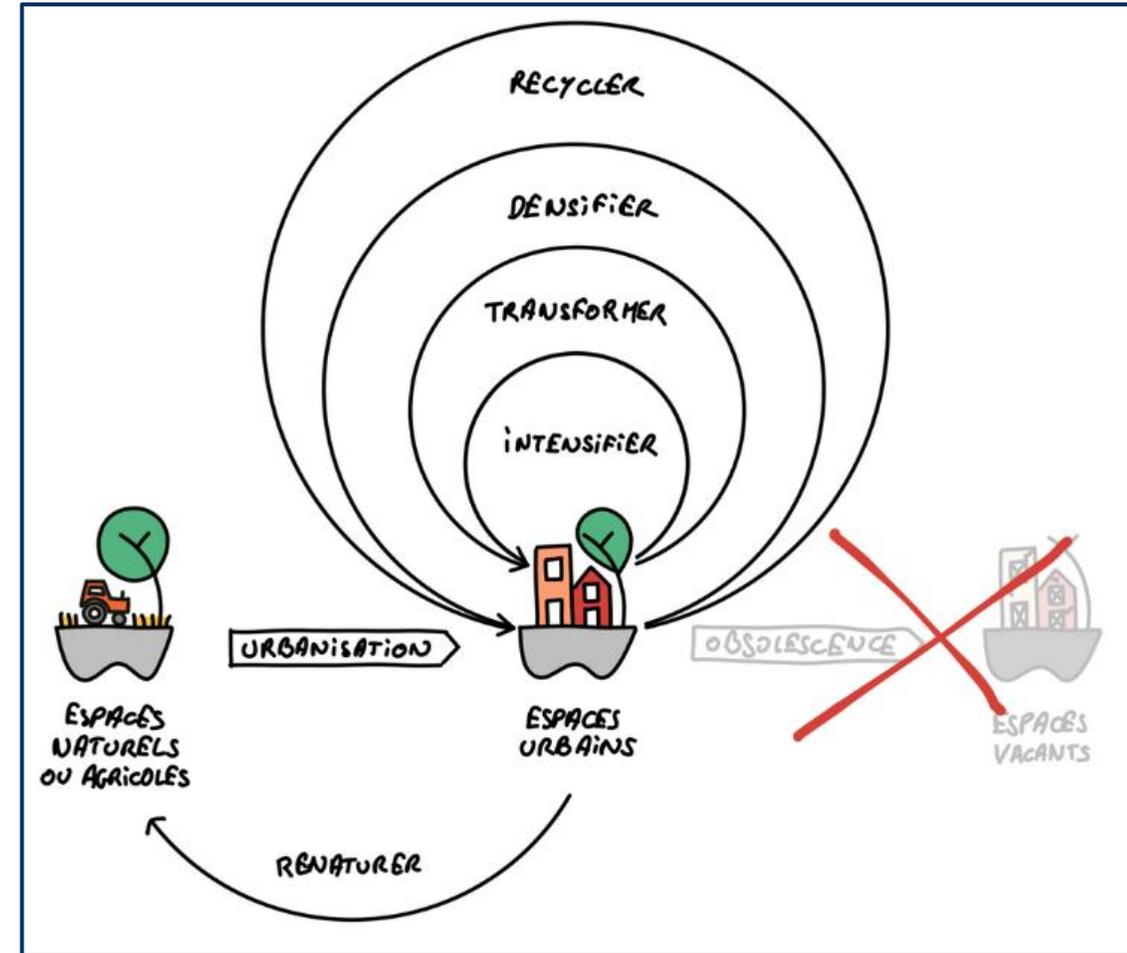
➤ Adapter notre vision et notre mode de raisonnement



Passer d'un système globalement linéaire...

... à un système purement circulaire.

Sylvain GRISOT /
Principe d'urbanisme circulaire



+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

› Intensifier

Intensifier les usages des bâtiments et des espaces

Construire aujourd'hui des bâtiments et des espaces pensés pour accueillir une vraie diversité d'usages.

Estérel

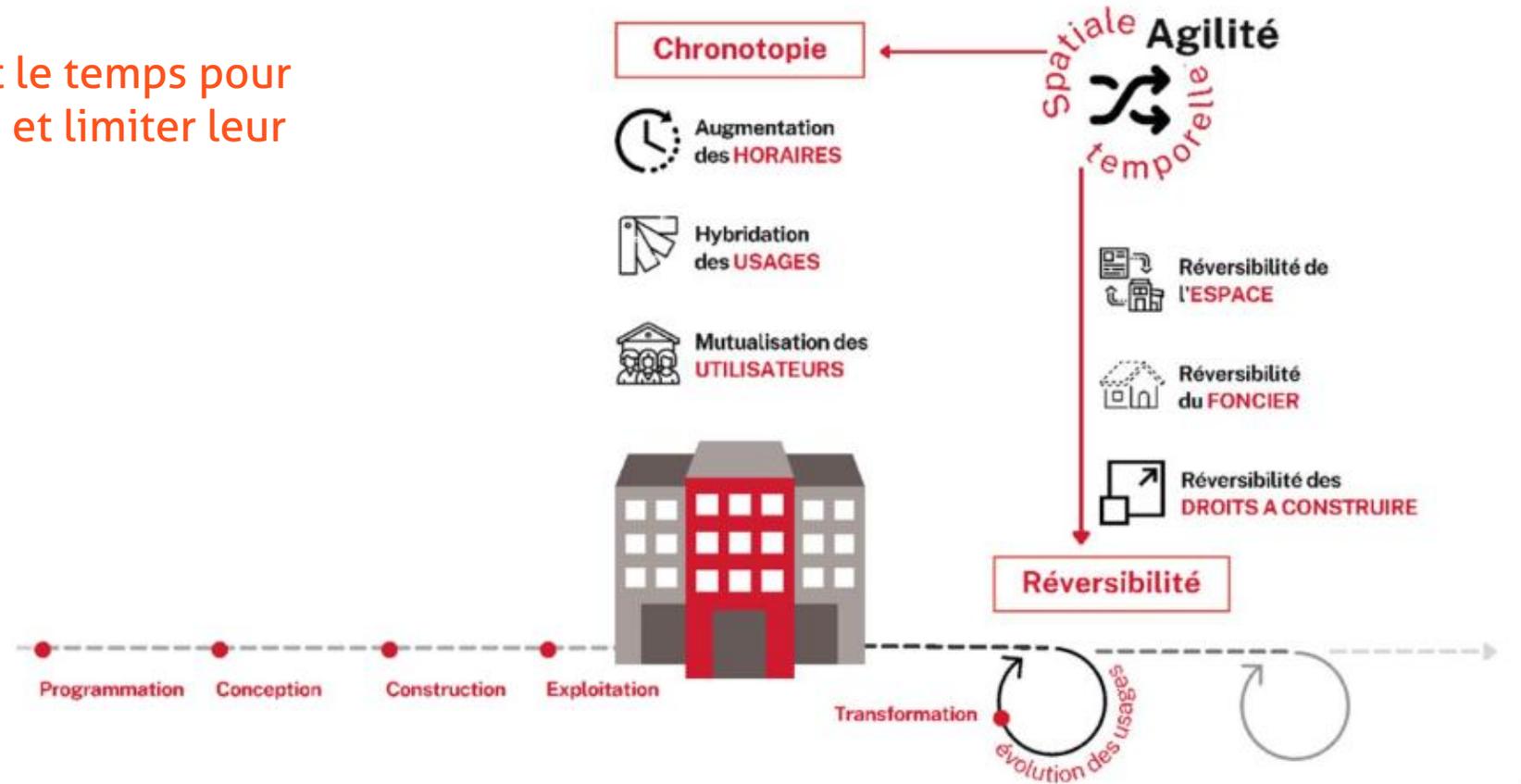
Types d'espaces	Exemples d'ambitions	Exemples de mise en œuvre
Tout type de bâtiment ou d'espace	Exploiter au mieux les toitures (5e façade)	•Toitures aménagées en espaces extérieurs ou accueillant des dispositifs de production d'énergie durable
Espaces & équipements publics	Intensifier les usages de l'espace public	•Principes des superblocks à Barcelone
	Optimisation des équipements publics (plage horaires journalières, ouvertures annuelles...)	•stades ouverts une partie de la nuit •Internat mobilisé pour accueil de saisonnier •bâtiment universitaire mobilisé l'été •Usage multifonction des cours d'école
	Mixer les fonctions des équipements lors de leur conception	Incinérateur avec piste de ski sur son toit
Logement	Réduire la part des résidences secondaires et encadrement des meublés de tourisme	Majoration de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires
	Réduire la part de la vacance de longue durée	
	Accompagner financièrement la rénovation privée	
	Optimiser l'occupation des résidences principales	<u>Coliving</u> Résidence Babel Community à Marseille Résidence Le Hub à Toulon <u>Habitat intergénérationnel</u> 1 Toit 2 Générations (Lorient) Toit en tandem (PACA) Xenia (agence de mise en relation) Développer le logement modulable / flexible dans les immeubles collectifs
Parking	Mettre en place des parkings mutualisés et/ou des parkings temporaires	Cours d'école de Sanary qui sert de parking l'été Parking partagé de la cité administrative à Ollioules
Activité	Mobiliser les espaces d'accueil touristique en dehors de la période estivale	
	Réduire la vacance commerciale	•Taxe par Draguignan •Metropolys : foncière de la région vendéenne
Friches	Utilisation temporaire des espaces en friche (Urbanisme transitoire)	Coco Velten à Marseille

+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

› Intensifier

Exemple :

Bâtiments agiles dans l'espace et le temps pour maximiser leur potentiel d'usage et limiter leur obsolescence



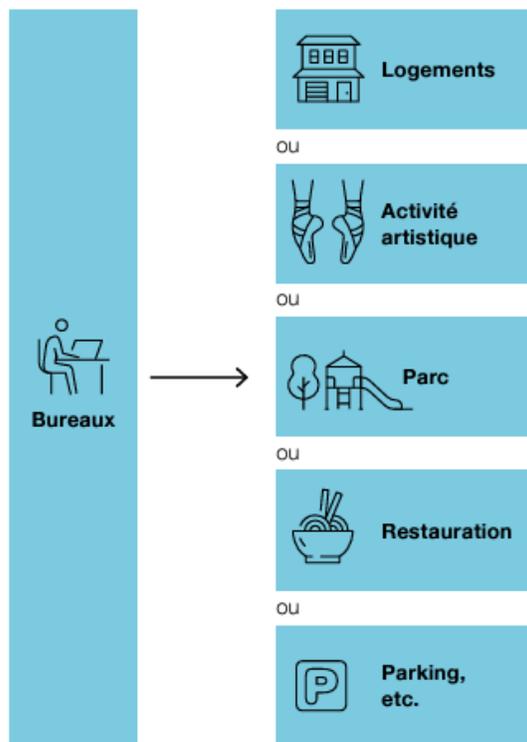
+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

› Transformer

Transformer des bâtiments existants pour répondre à de nouveaux besoins permet d'éviter de déconstruire pour épargner matériaux et énergie.



Exemple :
Bâtiment Caisse d'épargne 1969 à Toulon transformé en Hôtel, logements, commerces et bureaux



Types d'espaces	Exemples d'ambitions	Exemples de mise en œuvre
Tout type de bâtiment ou d'espace	Créer des outils d'aide à la conception des projets	
Logement	Mobiliser les dispositifs existants de revitalisation des centres-villes	
Parking	Anticiper la réversibilité des parkings silos	Parking silos de la gare de Montpellier
Activité	Anticiper la réversibilité de bureaux en logements	
	Cibler les bâtiments devant faire l'objet d'une transformation	
Friches	Transformation des friches	<p><u>Reconversion culturelle</u> Friche La Belle de Mai à Marseille La Halle Tropisme à Montpellier La Halle Marine dans le projet de Mayol à Pipady à Toulon</p>

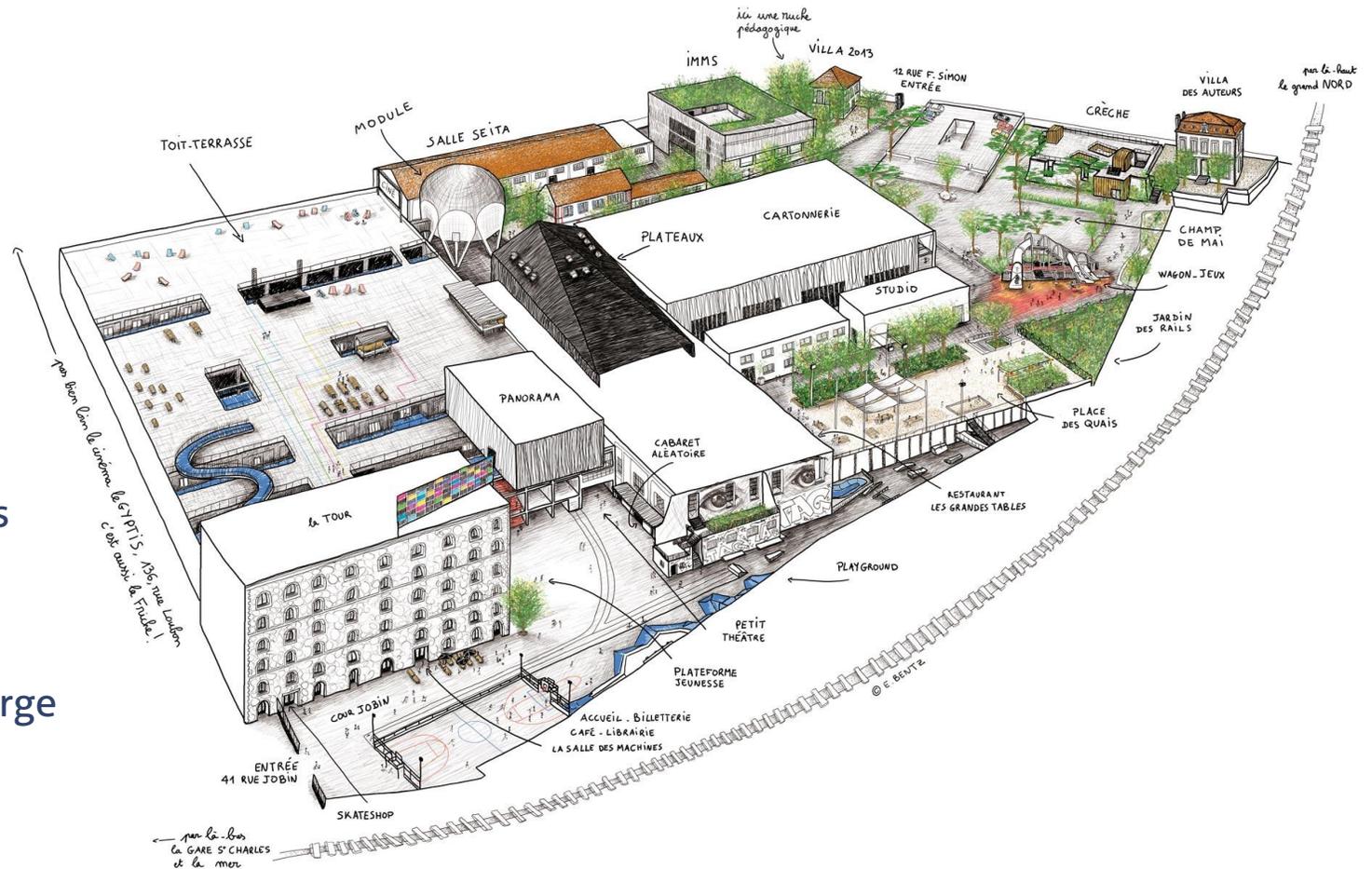
+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

› Transformer

Exemple : Friche de la Belle de Mai à Marseille

La Friche en chiffres

- 450 000 visiteurs par an
- 100 000 m²
- 8000 m² de toit-terrasse ouvert l'été
- 2500 m² d'espaces d'expositions
- 6 salles de spectacle dont 2 salles de concerts (1000 et 5000 places)
- 600 événements par an
- 400 résidents, permanents ou occasionnels
- 20 chambres pour artistes au sein d'une auberge



+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

› Transformer

Exemple :
Avignon le Clos des Arts

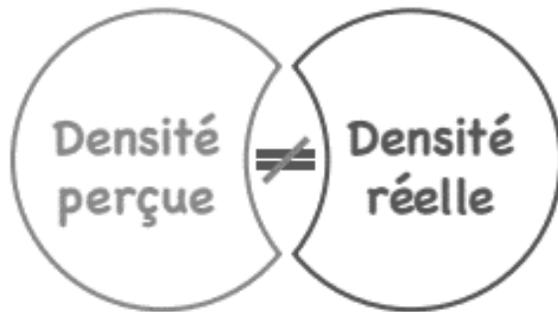


Exemple :
Toulon Ancien évêché (Projet)



Une petite vidéo explicative ?

<https://www.youtube.com/watch?v=kq-srNh4yzA>



Pour aller plus loin :

<https://www.youtube.com/watch?v=u25Ncuubs1w>

+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

› Densifier

Densifier les espaces urbains consiste à y trouver des espaces permettant de construire pour répondre à de nouveaux besoins sans étaler la ville.

Exemple : logements ou bureau sur supermarché



Exemple : Extensions et surélévation de bâtiments existants



Exemple : Parking Silo

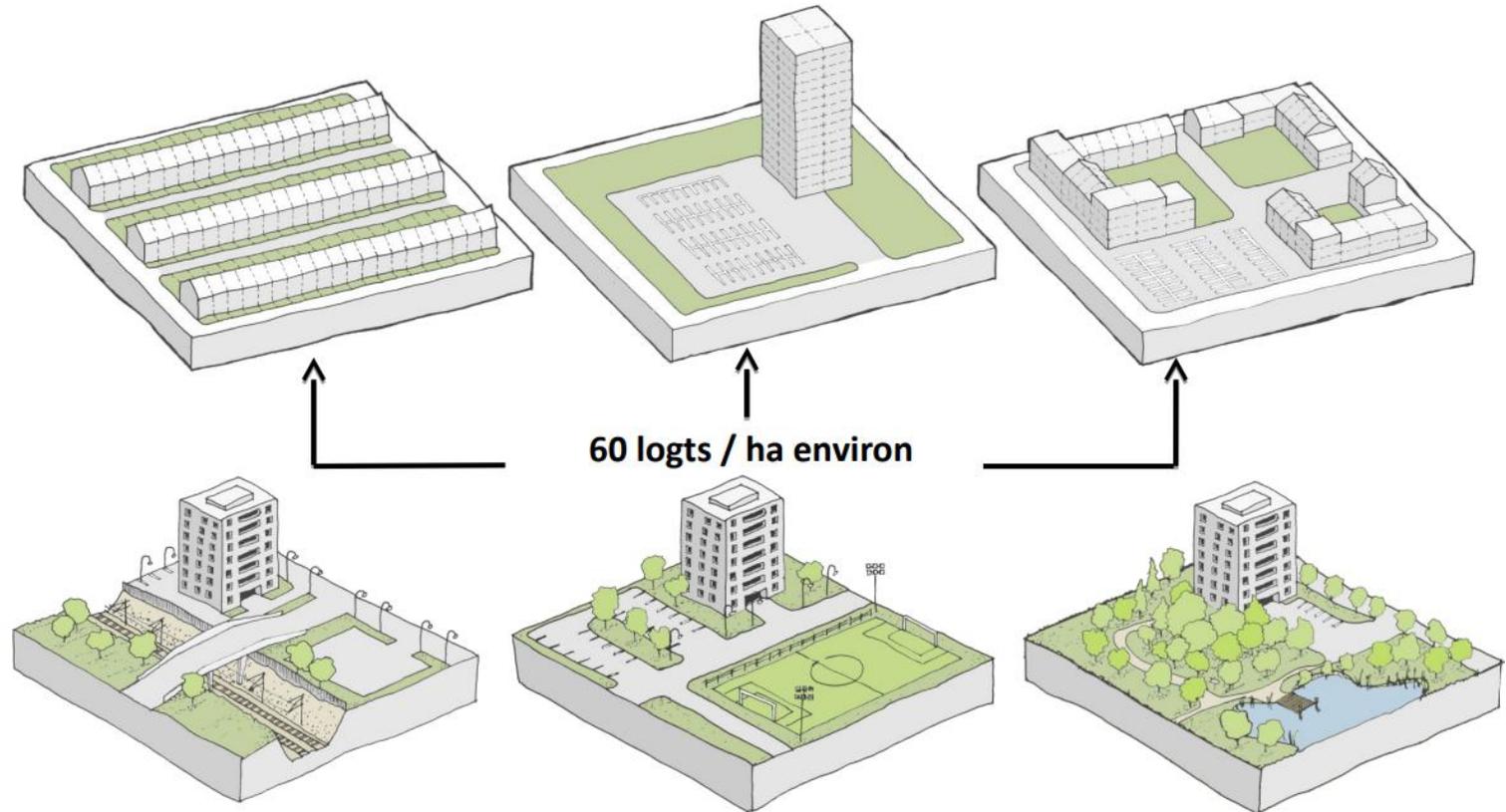


Types d'espaces	Exemples d'ambitions	Exemples de mise en œuvre
Tout type de bâtiment ou d'espace	Mobiliser le foncier non bâti	Surimposition des terrains non-bâti constructibles (TFPNB) Association Foncière Urbaine (AFU) : AFU Libre (AFUL), AFU Autorisée (AFUA) ou AFU de projet (AFUP, loi Alur)
	Imposer des densités minimales	Seuil minimal de densité par secteur (SMD) Versement pour sous-densité (VSD) - outils financier
	Favoriser la micro-densification	Surélévation du bâti Extension du bâti
Logement	Densification douce encadrée	BIMBY accompagné
Parking	Imposer les parkings silos ou enterrés	Parking Silo Solliès Pont - Ecoquartier Les Laugiers
	Développer les projets sur les espaces de stationnements	Requalification centre-ville Ollioules
Activité	Imposer densité et mixité sur les centres commerciaux	

+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

› Densifier

Des formes urbaines
différentes pour une densité
comparable



Mais une perception différente
de la densité en fonction du
contexte dans lequel elle
s'inscrit.

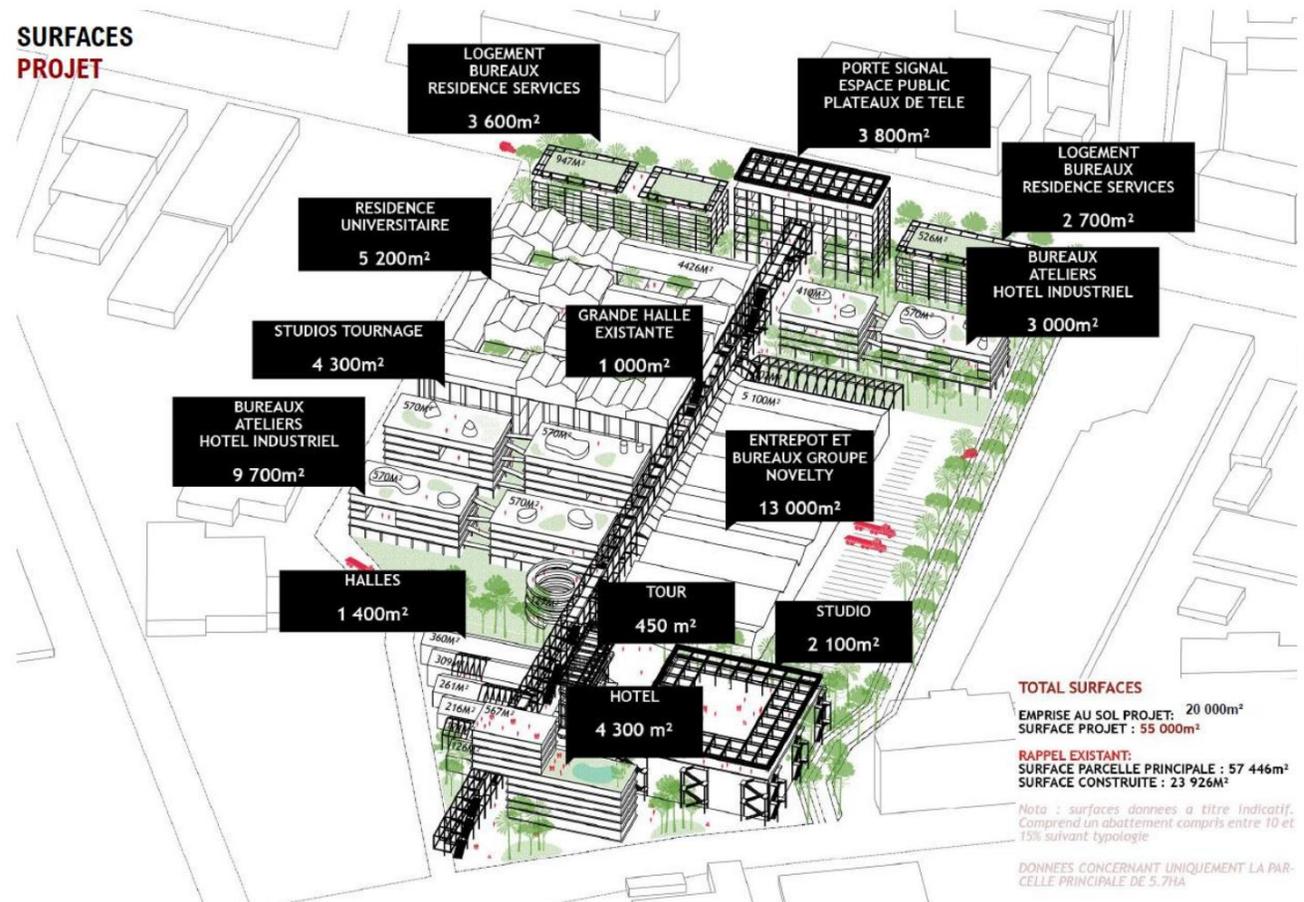
+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

› Recycler

Recycler les espaces consiste à réaliser des opérations de renouvellement et réhabilitation urbains permettant de limiter l'étalement/ Démolition/ reconfiguration/reconstruction.

Types d'espaces	Exemples d'ambitions		Exemples de mise en œuvre
Tout type de bâtiment ou d'espace	Mise en œuvre d'opération de renouvellement urbain		Cannes Bocca Grand Ouest
	Maitriser le foncier	Procédures	Média du recyclage urbain par Vinci Immobilier
		Structures	
Espaces & équipements publics	Recycler d'anciens équipements publics non utilisés		Transformation de la caserne Bonne à Grenoble (Lauréat du Grand Prix National Ecoquartier 2009) Stade du Ray à Nice transformé en logements
Logement	Autoriser un recyclage des constructions existantes par une densification réglementaire à travers le PLU/PLUi		Maisons sur terrains mitoyens rachetées, détruites et remplacer par de l'habitat collectif
Friches	Accompagner financièrement le recyclage des friches		

Exemple : Site Ansaldo Breda - Cannes



+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

› Recycler

Exemple :
Parc La Loubière Toulon





3/ L'Atelier de Travail

› Atelier / Contexte

Nous sommes en 2050. Il n'y a plus de foncier libre disponible et il est désormais interdit d'artificialiser des terrains agricoles, naturels ou forestier.

Comment faire pour répondre aux besoins des habitants ? Où construire ? Créer de l'emploi ? Des loisirs ?

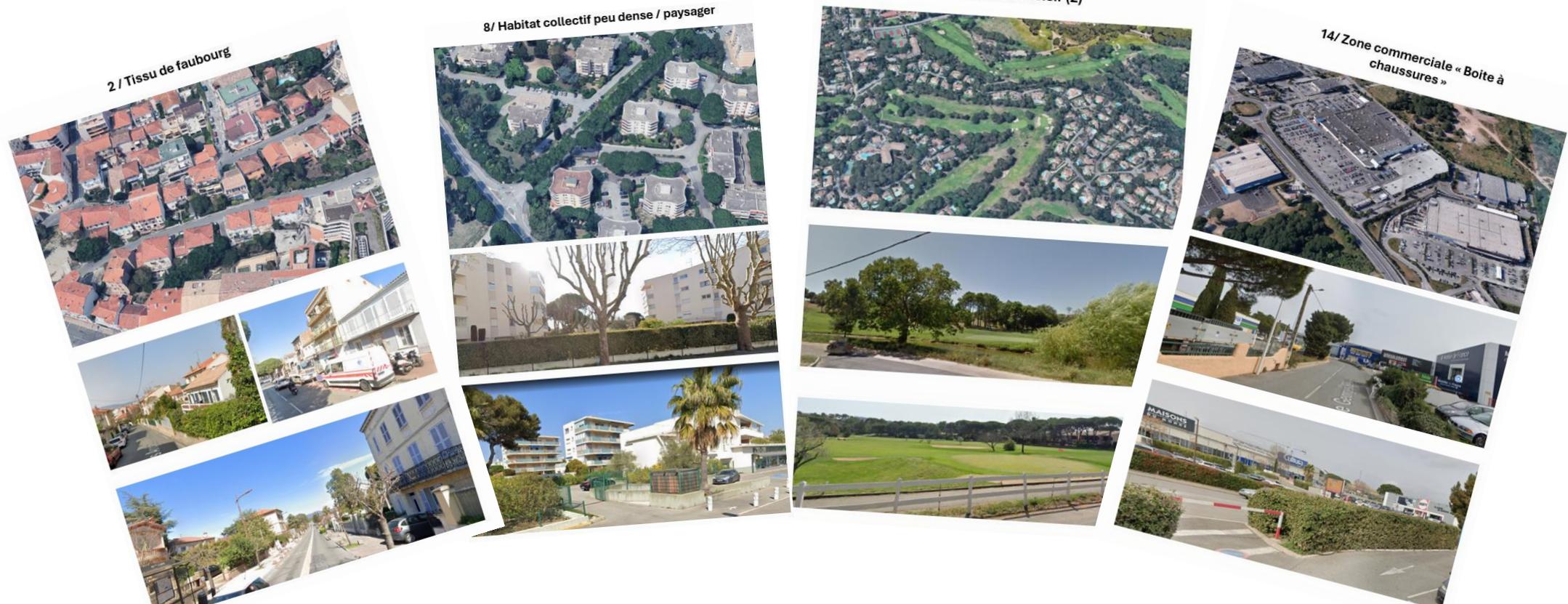
QUELS ESPACES FAIRE ÉVOLUER EN L'ABSENCE DE FONCIER LIBRE DISPONIBLE ?

SELON QUELLES CONDITIONS ?

+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

› Atelier / Contexte

- Une 19 exemples d'espaces / tissus urbains sur lesquels vous allez pouvoir vous prononcer
- Echanges autour des conditions d'évolution de ces secteurs





4/ Mise en commun / Echanges

+ LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

› Restitution par les rapporteurs





Les prochaines dates clefs !

Réunion Publique n°2 sur le DOO

**Atelier n°2 en septembre : Balade urbaine /
Inscription Obligatoire par mail :
*scot.concertation@esterelcotedazur-agglo.fr***