
REFAIRE LA VILLE SUR ELLE-MÊME SANS PERDRE DE NATURE

QUELLES MÉTHODES ET QUELLES SOLUTIONS ?

Le « Zéro Artificialisation Nette » en Ile-de-France / Rencontre 2 / Février 2020

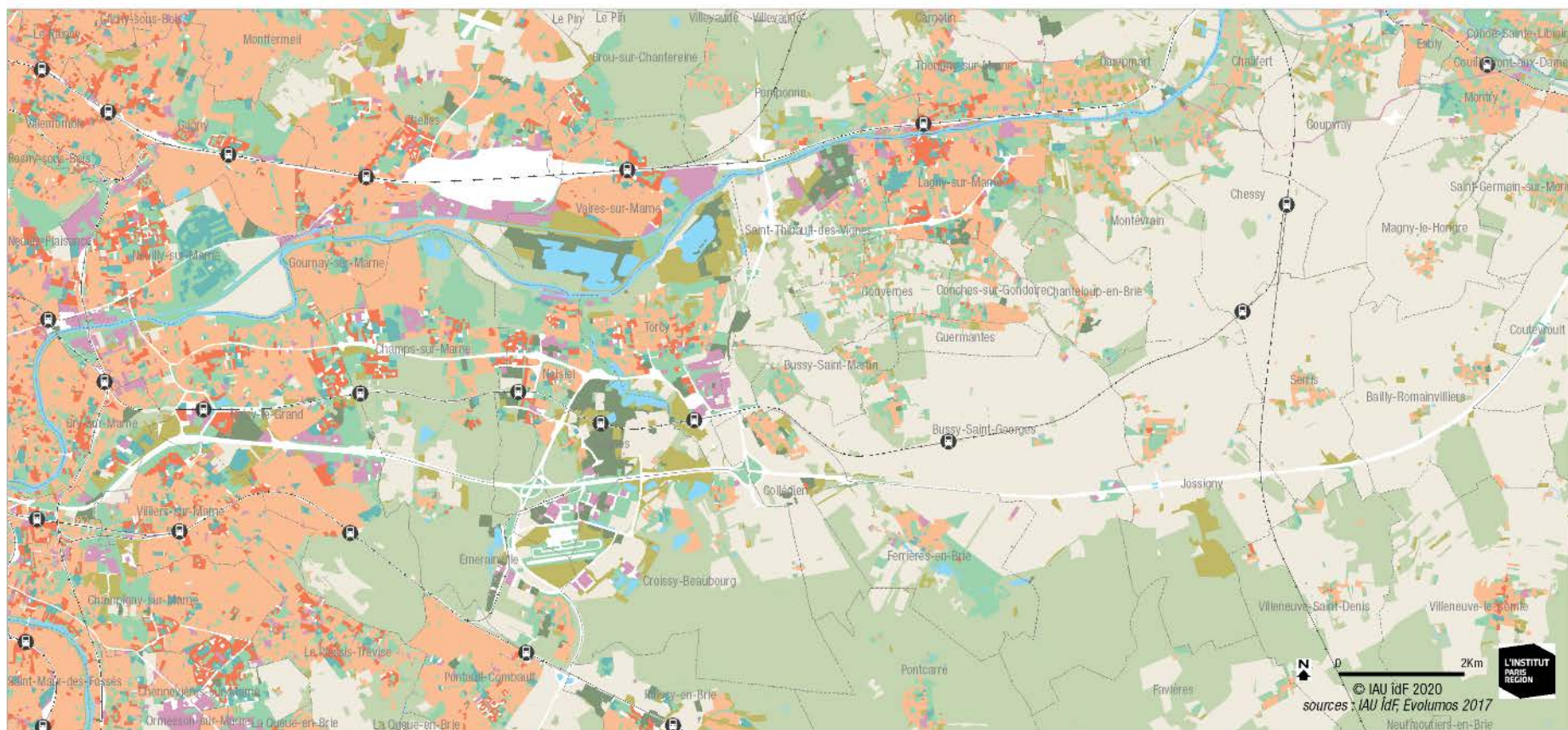
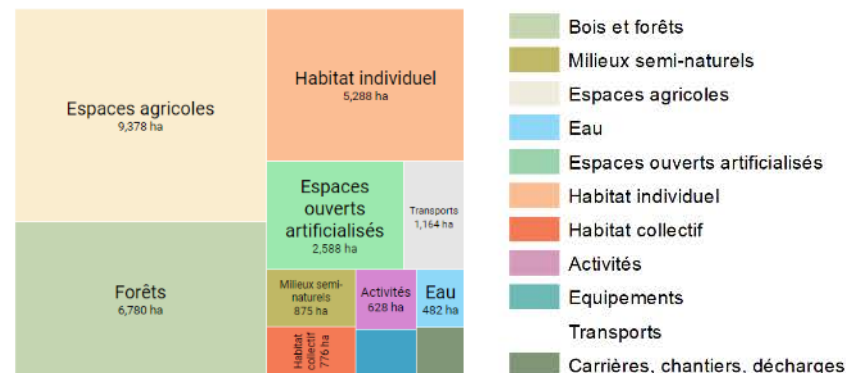
Ben Meriem Karim / architecte urbaniste - TERRITOIRES



Réalités territoriales

L'Est francilien en 1982

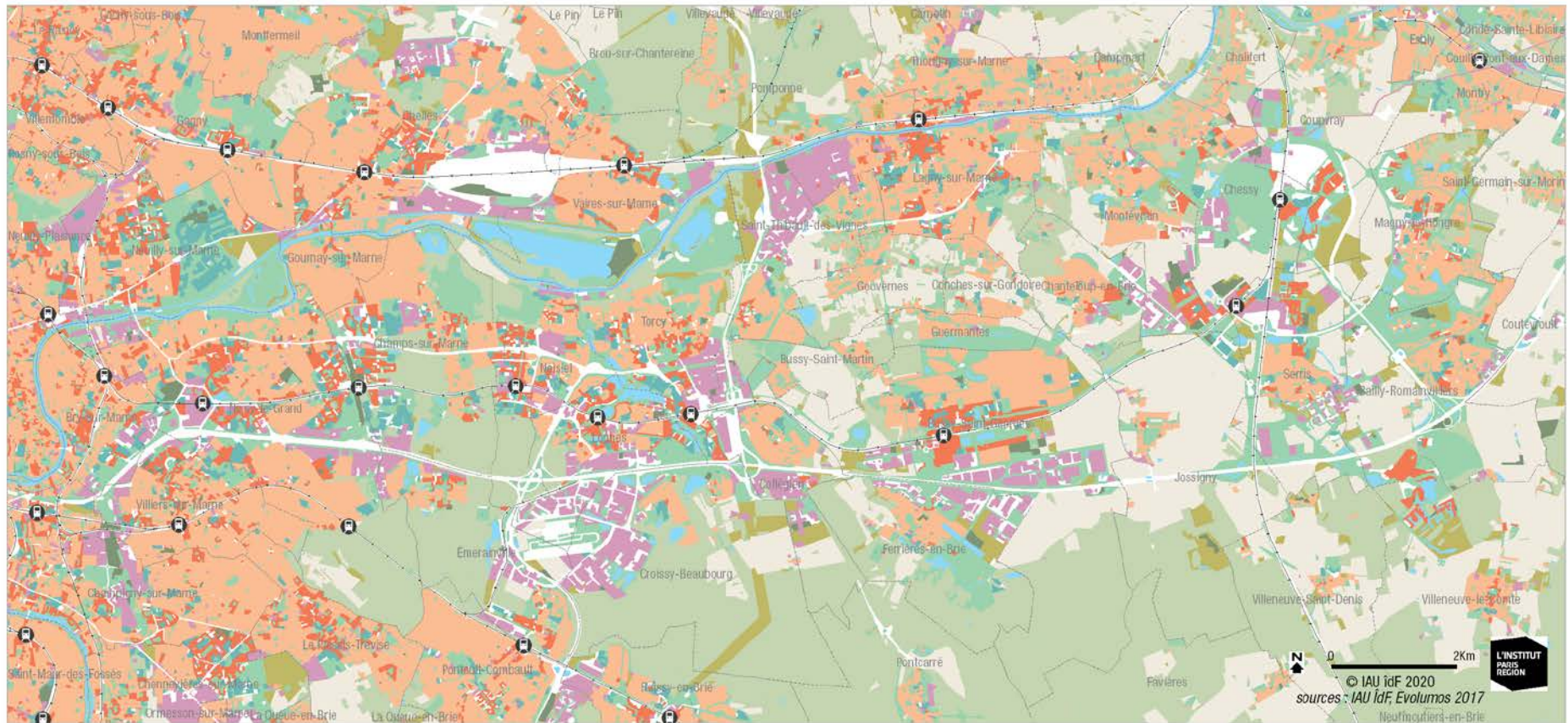
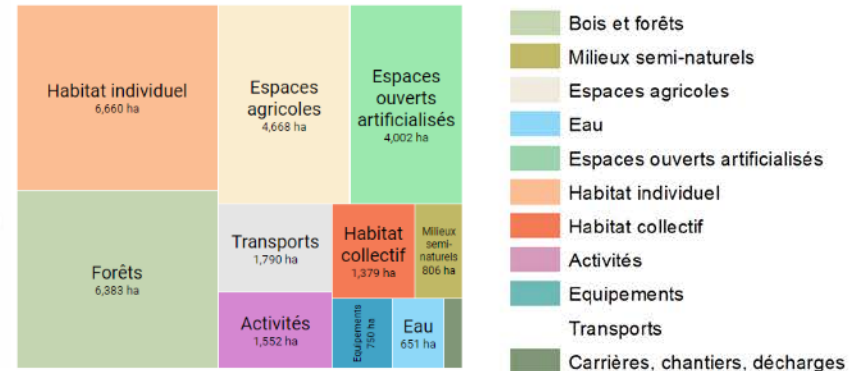
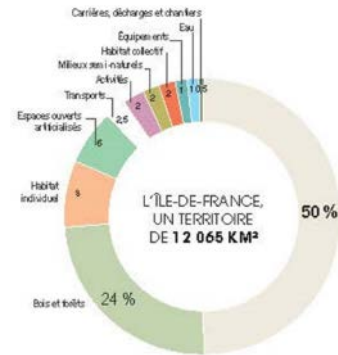
Mode d'occupation du sol en 1982



© IAU idF 2020
sources : IAU idF, Evolumos 2017

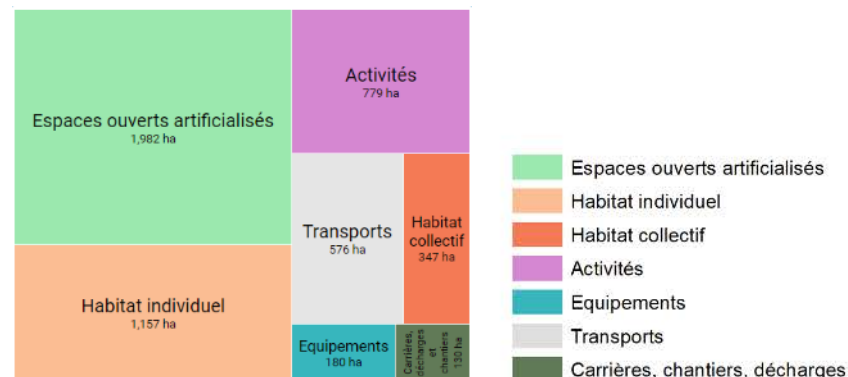
Le même territoire en 2017

Mode d'occupation du sol en 2017

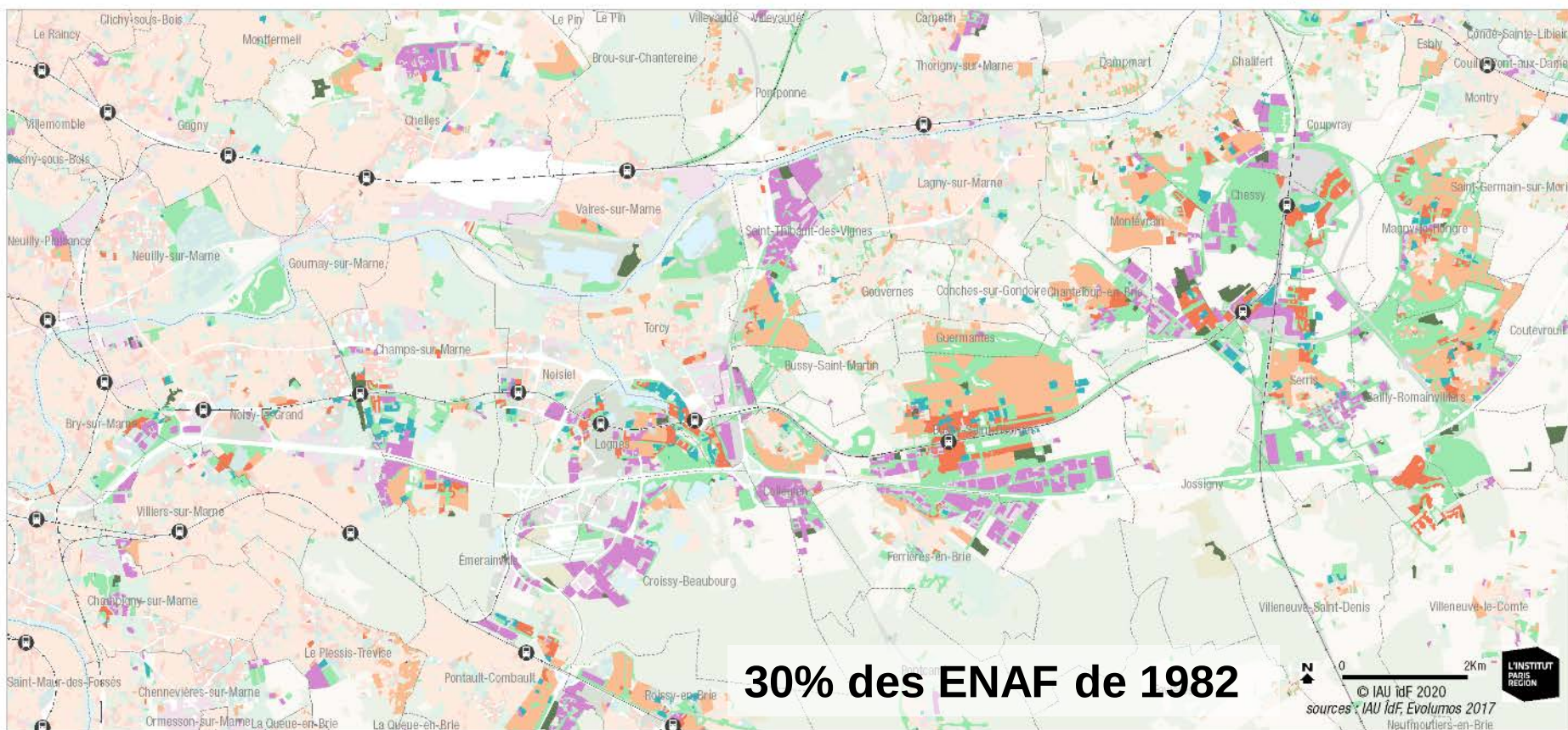


Réalités territoriales

Le même territoire en 2017



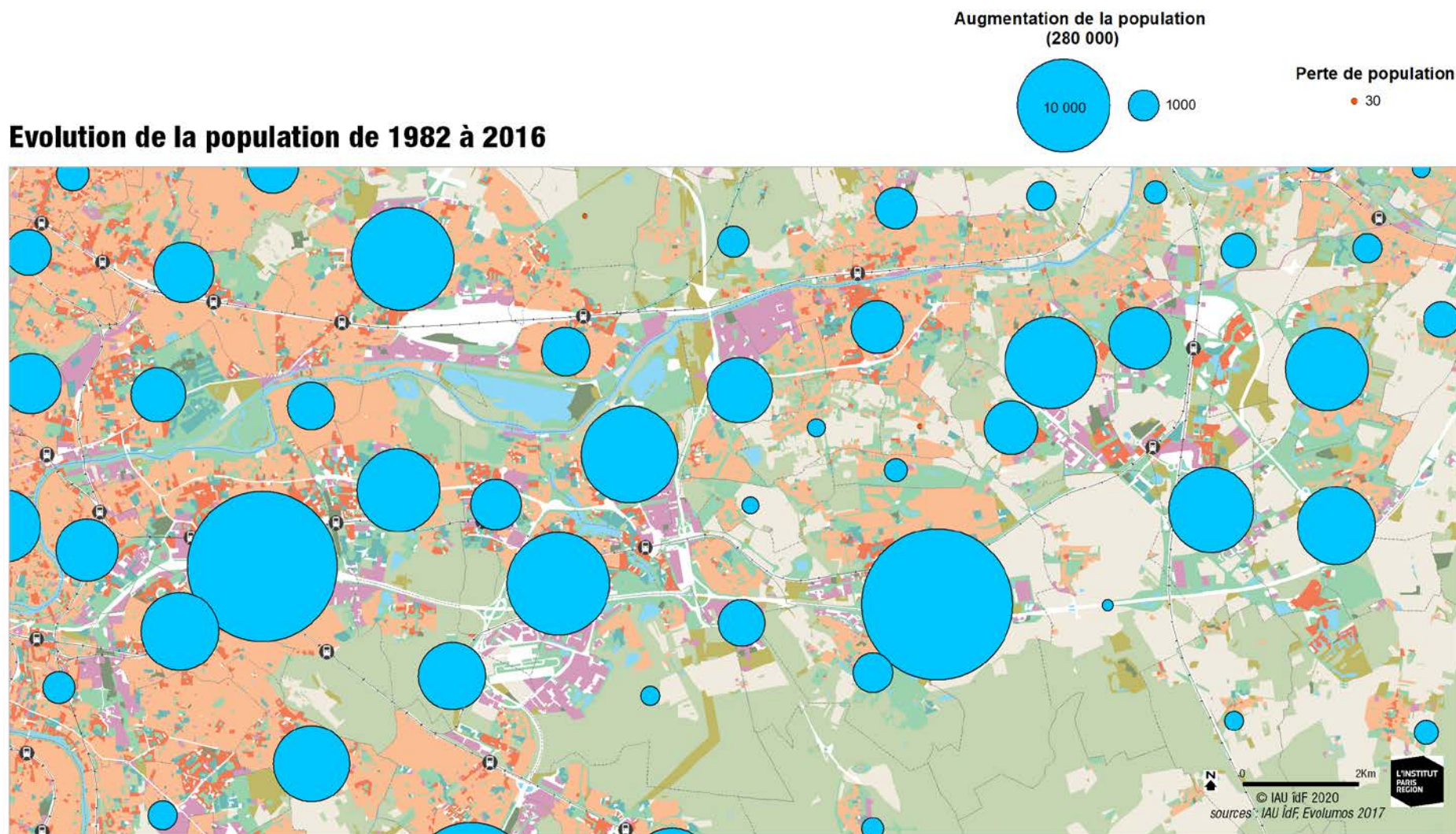
Artificialisation des espaces naturels (1982-2017)



Réalités territoriales

Le même territoire en 2017

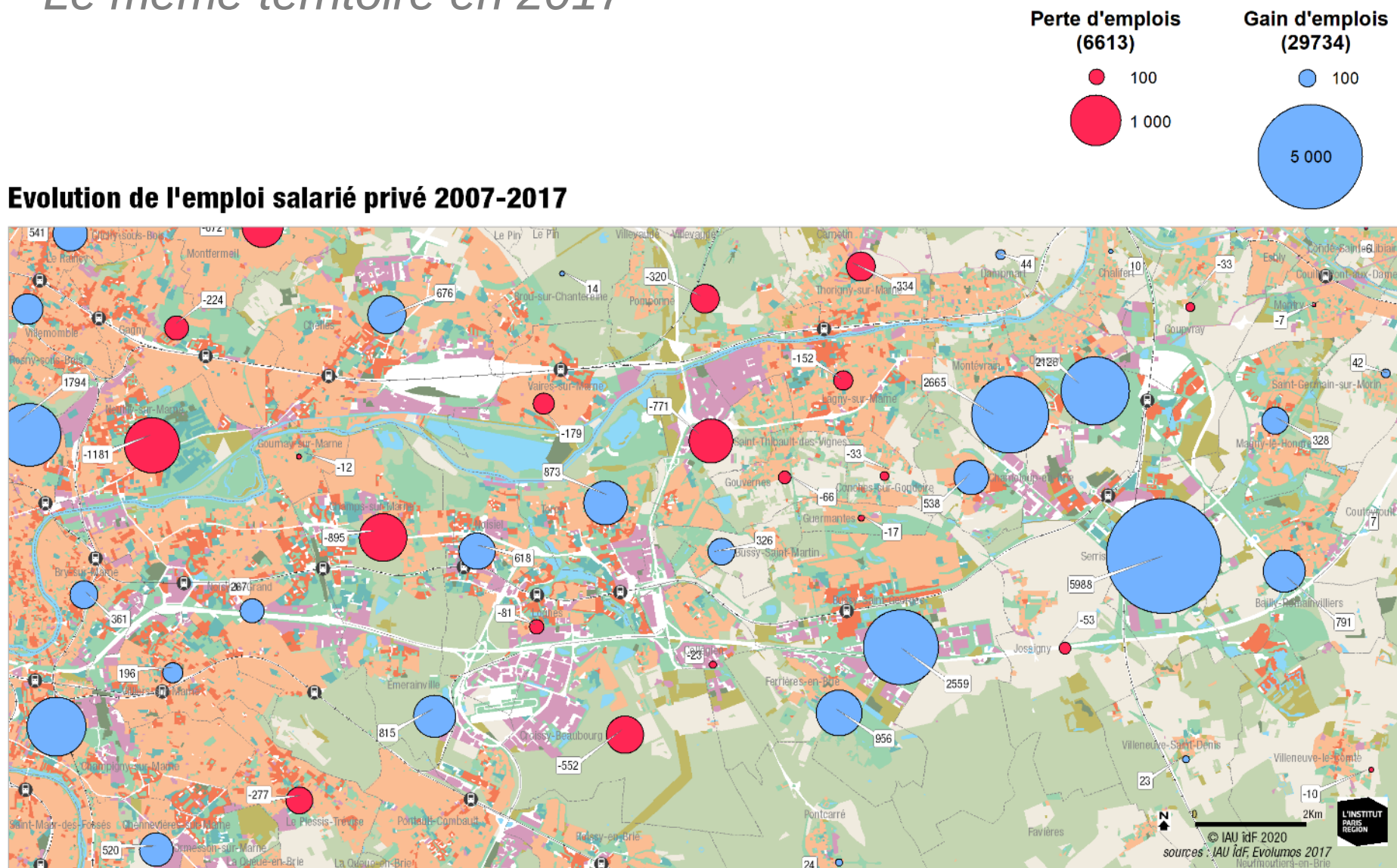
Evolution de la population de 1982 à 2016



Réalités territoriales

Le même territoire en 2017

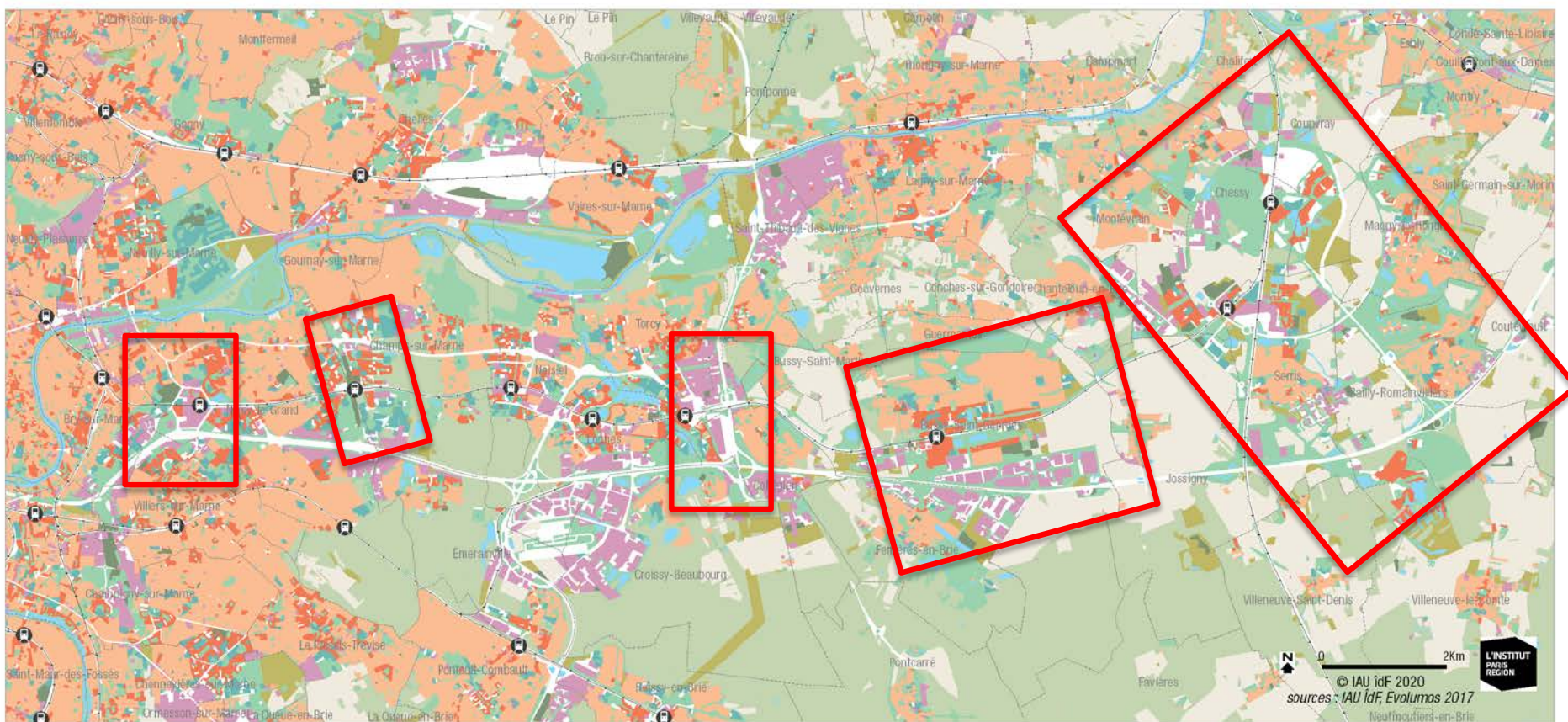
Evolution de l'emploi salarié privé 2007-2017



Réalités territoriales

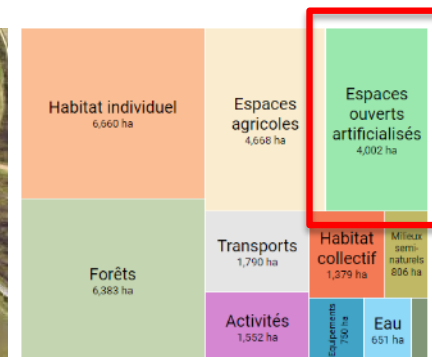
des principes de développements différents

Mode d'occupation du sol en 2017



Réalités territoriales

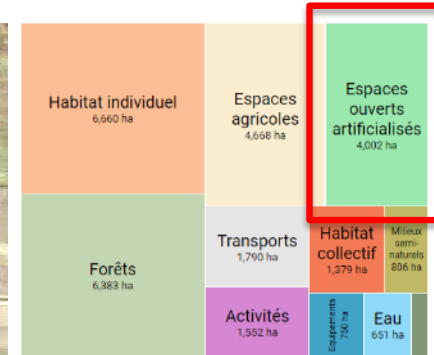
...qui se traduisent dans les tissus par des modèles spatiaux spécifiques



13% du territoire

Réalités territoriales

...qui se traduisent dans les tissus par des modèles spatiaux spécifiques

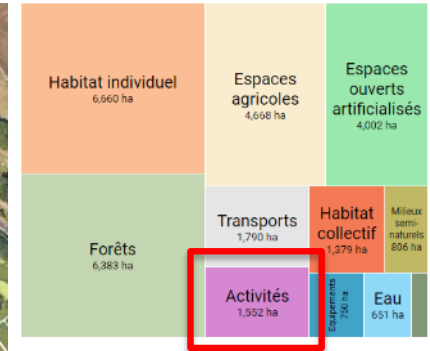


13% du territoire

Urbanisme touristique

Réalités territoriales

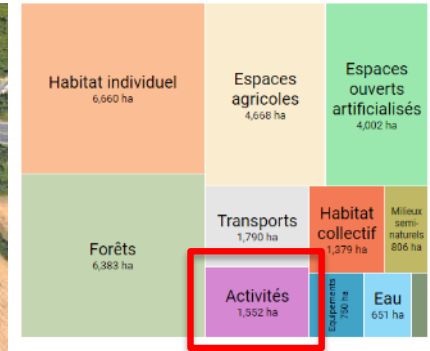
...qui se traduisent dans les tissus par des modèles spatiaux spécifiques



5,3% du territoire
20 à 25 emplois/ha

Réalités territoriales

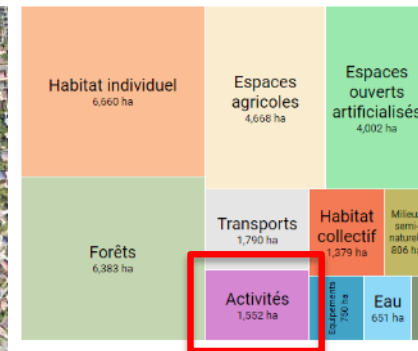
...qui se traduisent dans les tissus par des modèles spatiaux spécifiques



5,3% du territoire
18 à 27 emplois/ha

Réalités territoriales

...qui se traduisent dans les tissus par des modèles spatiaux spécifiques



5,3% du territoire
50 à 60 emplois/ha

Densifier les espaces d'activités

...C'est possible dès aujourd'hui à travers des actions concrètes

- **Superposer les surfaces logistiques et de production**
- **Introduire des PME complémentaires à l'existant (faire cluster) ou services aux entreprises**
- **Superposer et mutualiser des parkings (libérer du foncier)**
- **Diversifier les fonctions (commerces ou équipements fonctionnant en horaires décalés)**
- **Introduire de l'habitat aux franges en continuité de l'habitat alentour**
- ...



Densifier les espaces d'activités

... des leviers à tester

- **Modification des règlements de PLU,**
- **Taxer la sous-densité,**
- **Renchérir le foncier agricole**
- **Recomposition parcellaire**
- **Travail sur le maillage et la dimension des voiries**

⇒ **Des projets nécessairement participatifs**

⇒ **Une gouvernance à inventer**

4

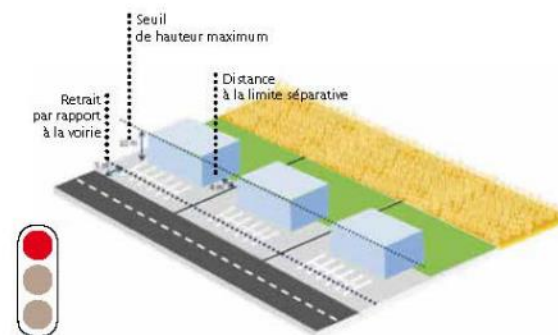
FAVORISER LA DENSIFICATION PAR LES DOCUMENTS D'URBANISME

Par une modification des réglementations d'aménagement de zone, une densification peut permettre à la fois d'optimiser l'éventuelle extension de l'activité économique et d'en améliorer l'empreinte fondère.

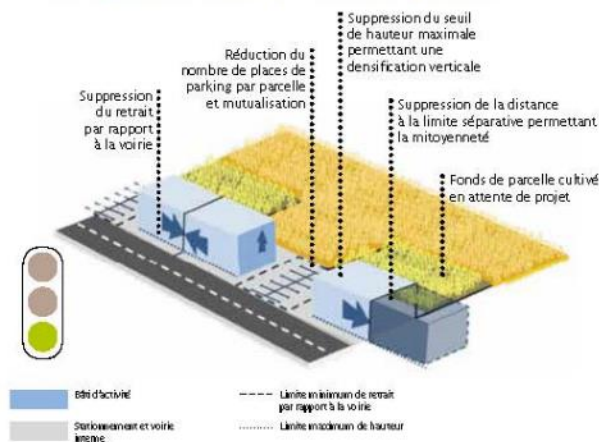
Il est ainsi recommandé d'intégrer les préconisations suivantes :

- Augmenter la hauteur maximale du bâti ;
- Supprimer la marge de recul et la distance aux limites séparatives ;
- Diminuer le nombre de places de parking par lots ;
- Augmenter le Coefficient d'Occupation au Sol (COS) minimum ;
- Lever l'interdiction de construire des habitations ;
- Phaser les projets pour cultiver les parcelles le plus longtemps possible ;
- Remettre des zones à urbaniser sur le long terme en zone agricole.

Une réglementation inadaptée



Une réglementation propice à la densification



Densifier les espaces d'activités

...c'est aussi à plus long terme questionner

Notre offre touristique et de loisirs ?



Nos modes de consommation ?
(grande distribution et e-commerce avec modération?)



Nos modes de production et de travail ?
(vers une mixité habitat / activité?)



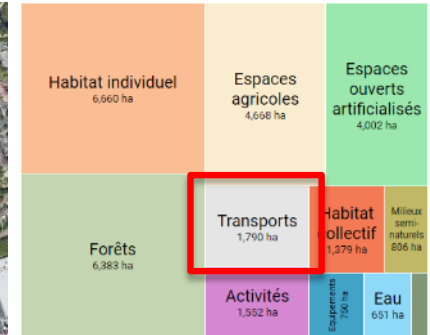
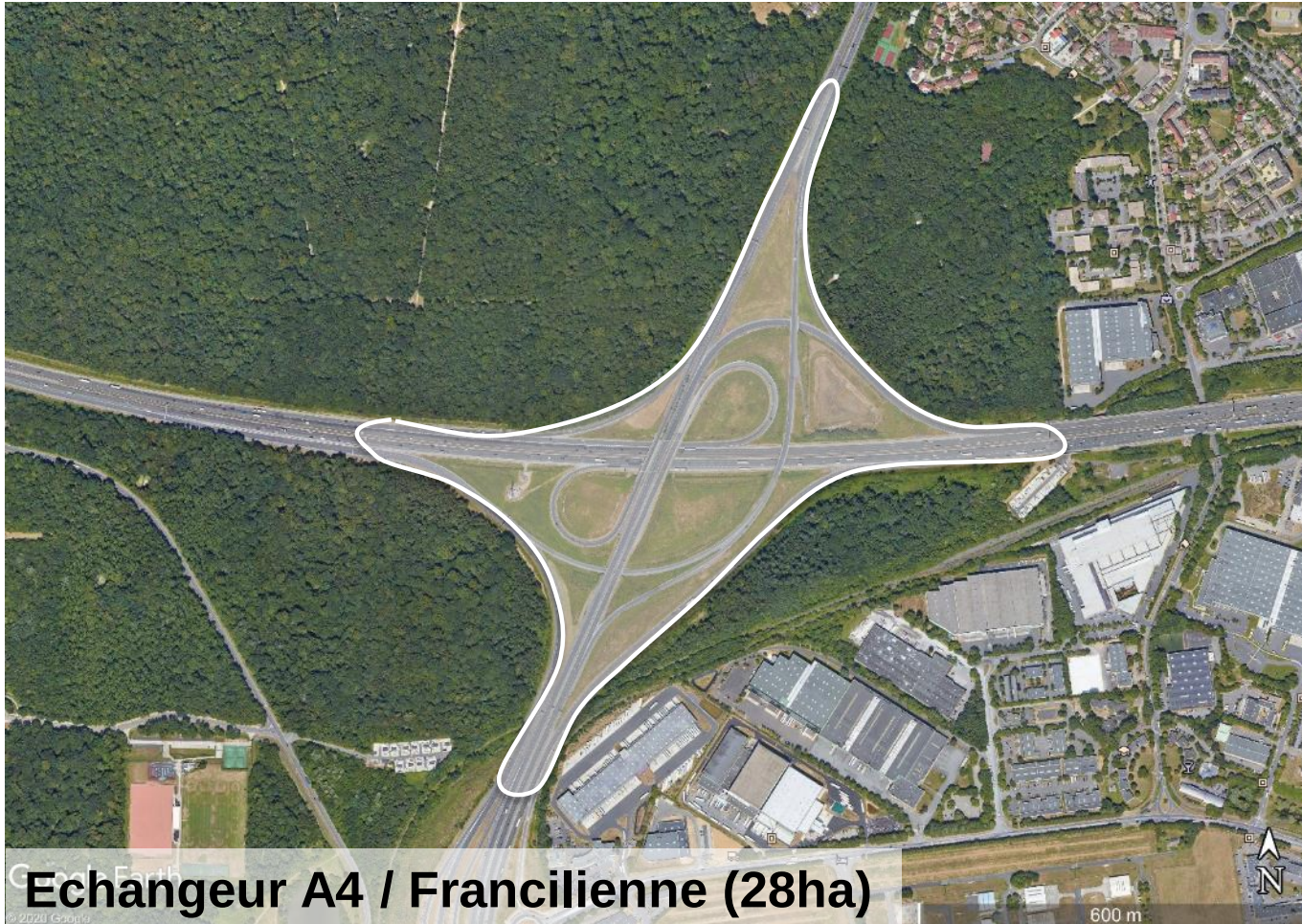
Densifier les espaces d'activités

...c'est aussi à plus long terme questionner sur...

**Vers une nouvelle forme
d'attractivité ?**

Réalités territoriales

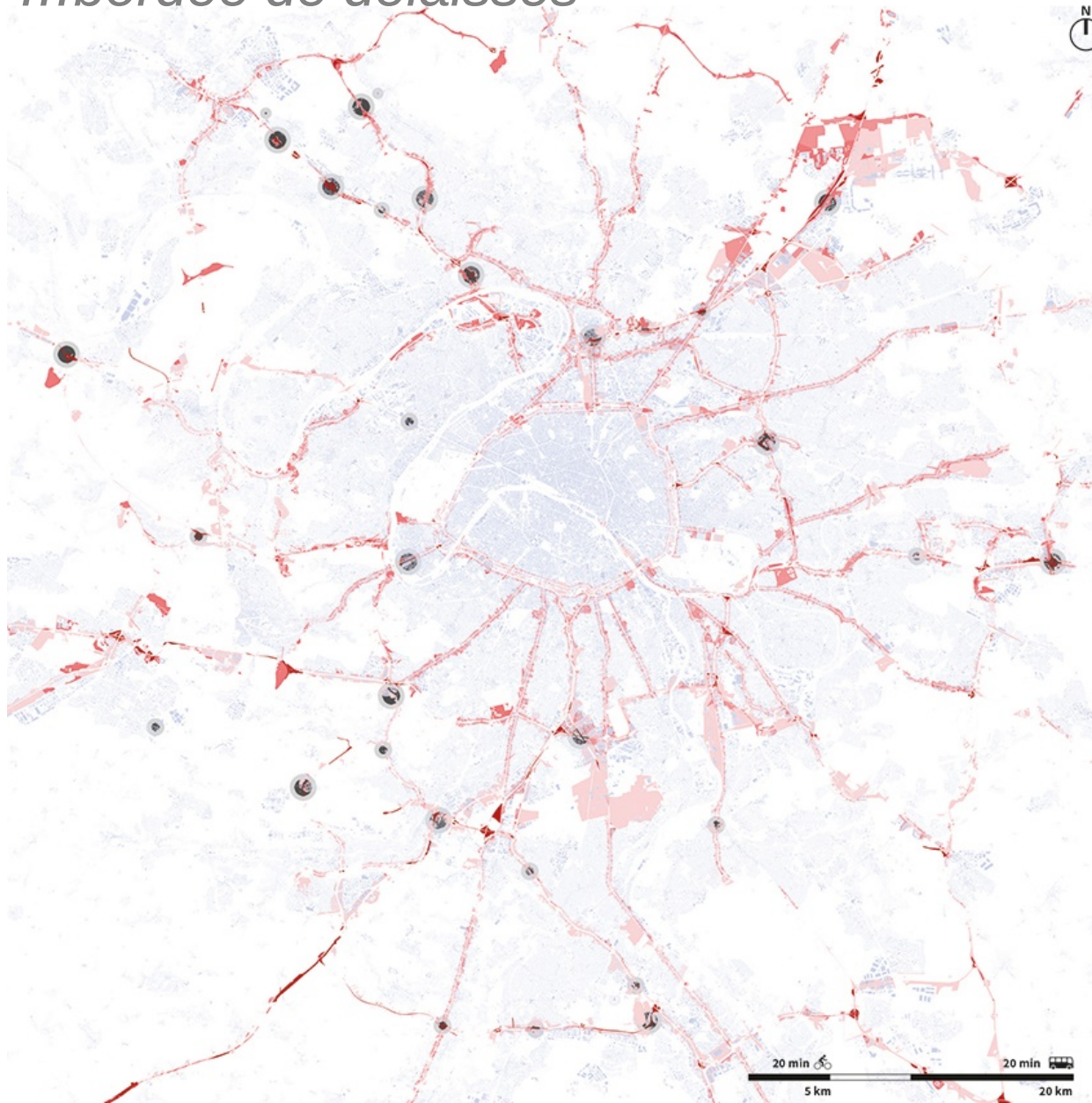
...des espaces tous desservis par une infrastructure routière invasive



6,2% du territoire

Réalités territoriales

...bordée de délaissés



Surfaces exploitables sur les franges

6 650 ha

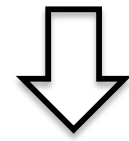
Potentiel de développement (foncier et/ou écologique)

Faible: 0 - 20%

Moyen: 20 - 50%

Fort: > 50%

Nouvelles micro-centralités
autour des pôles d'intermodalité



**10 ans de
consommation
d'ENAF en IDF?**

Densifier les emprises de nos infrastructures

...c'est revoir leur fonctionnement, leur géométrie et nos modes de déplacement

Visualisation

2020

→ LA PORTE DE PARIS

A1 St-Denis
before/after



51%



20%



29%

2030 / 2050

→ LA PLACE MÉTROPOLITAINE



71%



13%



16%

LES ROUTES
DU FUTUR

© Holox - Riches

Densifier les emprises de nos infrastructures

...c'est aussi à plus long terme questionner sur...

De l'autoroute urbaine vers l'avenue métropolitaine ?

Réalités territoriales

*...diversité des espaces
d'habitat collectif*

- Grands ensembles
50s / 60s
- Quartiers sur dalles
70s
- Ensembles collectif
90s

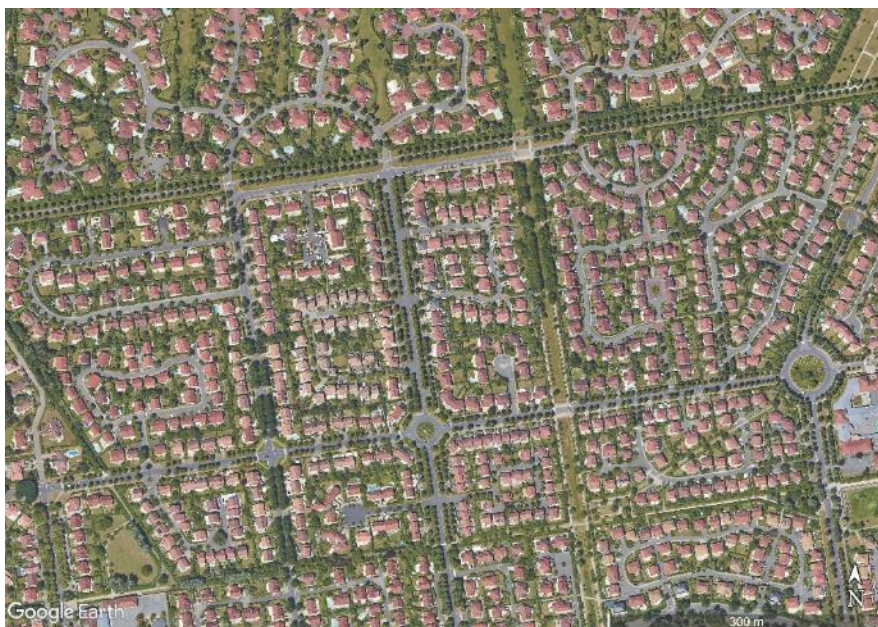
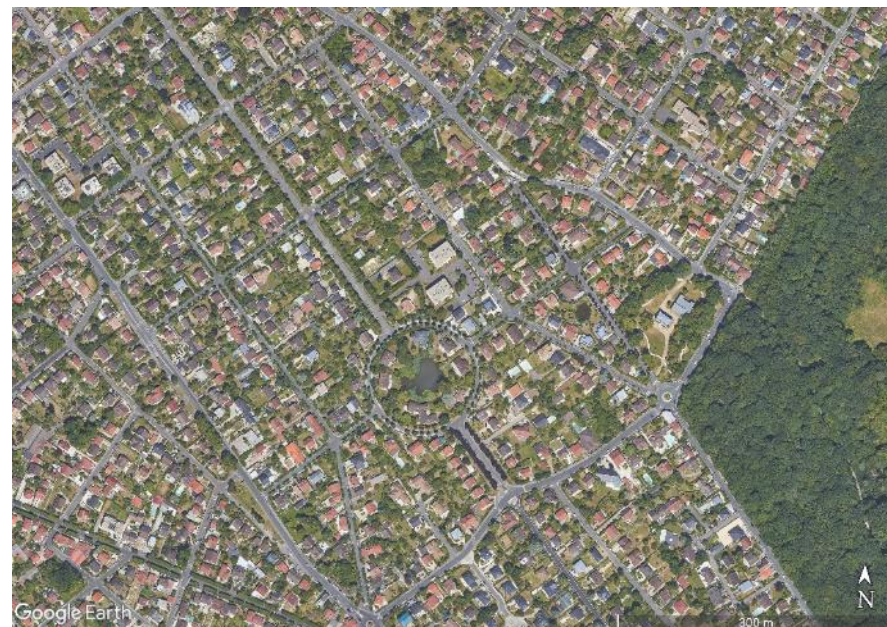
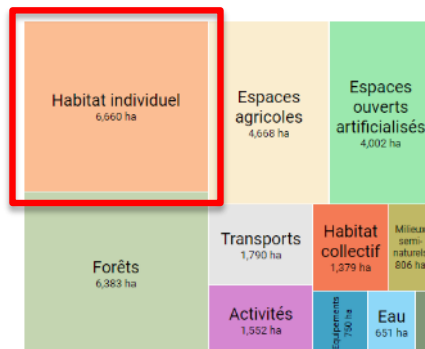


Réalités territoriales

*...diversité des espaces
d'habitat pavillonnaire*

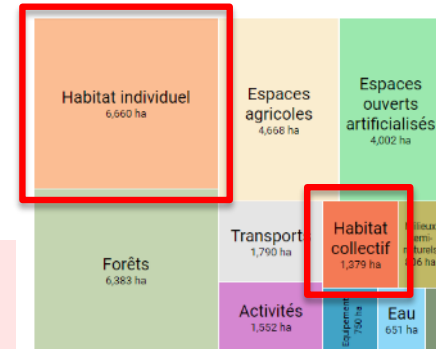
- Des époques différentes
- Des densités différentes
- Des réalités socio-économiques différentes

=> des potentiels variables



Réalités territoriales

...diversité des espaces d'habitat villageois



Villeneuve-le-Comte

Densité très variable

Jossigny



Densifier les espaces d'habitat

...c'est donc possible mais pas partout et pas de la même façon partout



Capter la vacance

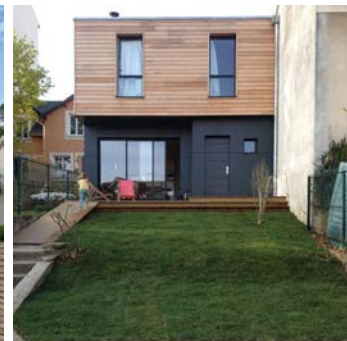
Reconvertir

Subdiviser

Suréléver

**Démolir /
reconstruire**

**Construire dans
les interstices, à
côté ou derrière**



...

« Performances » de la densification

Selon les tissus et les modes opératoires

DENSIFIER EN P+E

	Subdiviser	Capter la vacance	Convertir	Surélever	Démolir / reconstruire	Construire		PERFORMANCE
CES = / SDP =								+
CES = / SDP +								++
CES + / SDP +								+++

Densifier c'est...changer le fonctionnement urbain

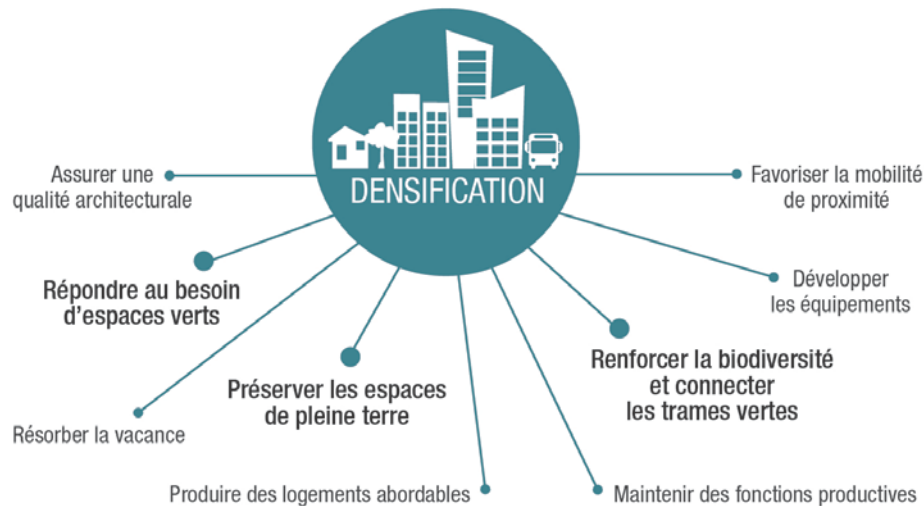
Quelle acceptabilité ?

Pression sur infrastructures et les équipements...

Pression patrimoine et paysage...

Augmentation des déplacements...

Les principaux leviers de la densification



Densifier les espaces d'activités

...c'est aussi à plus long terme questionner sur...

Y-a-t-il un plafond à la densité selon les tissus?

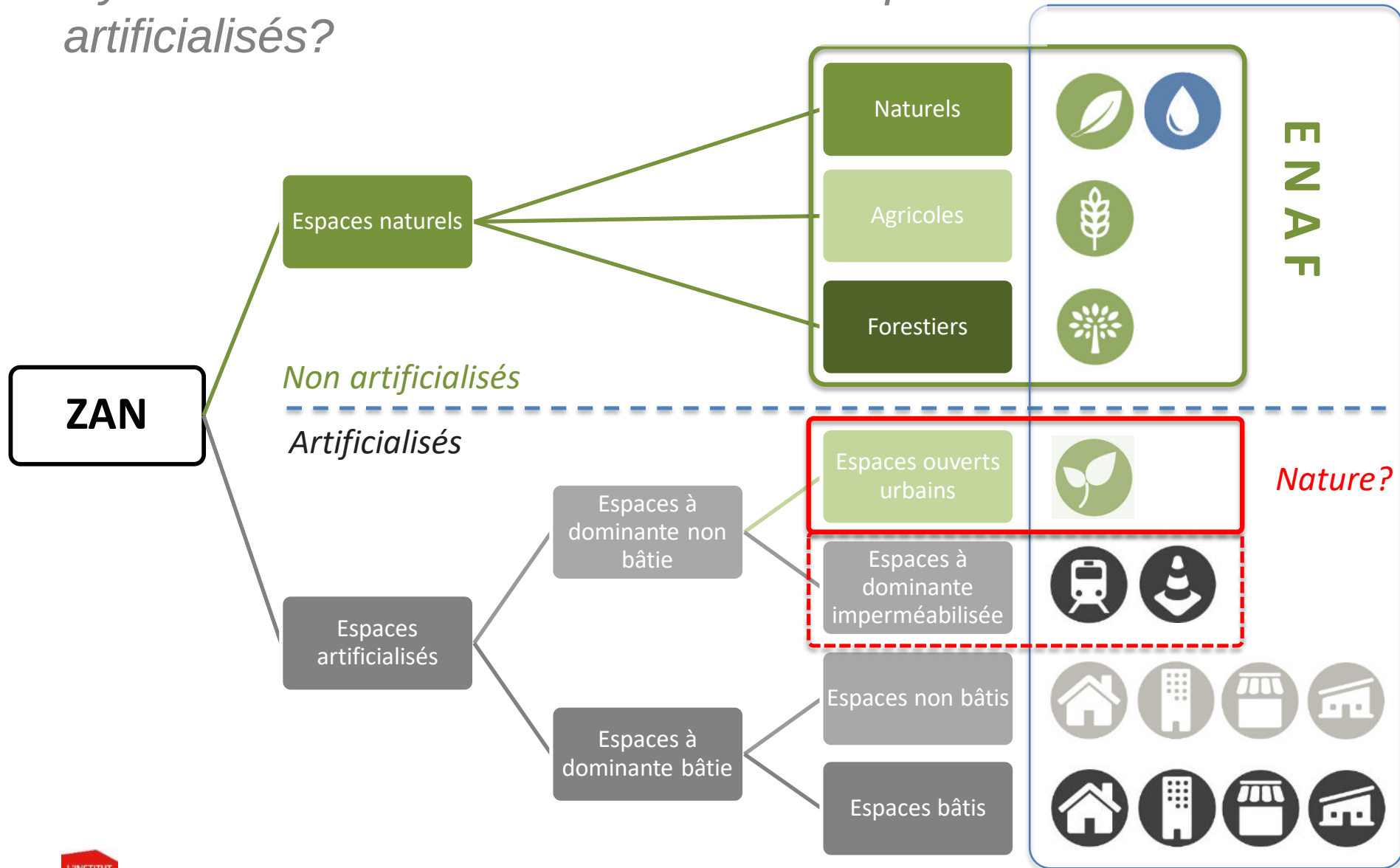
La densification suffira-t-elle à répondre à nos besoins?

Portage politique?

Densifier sans perdre de nature...

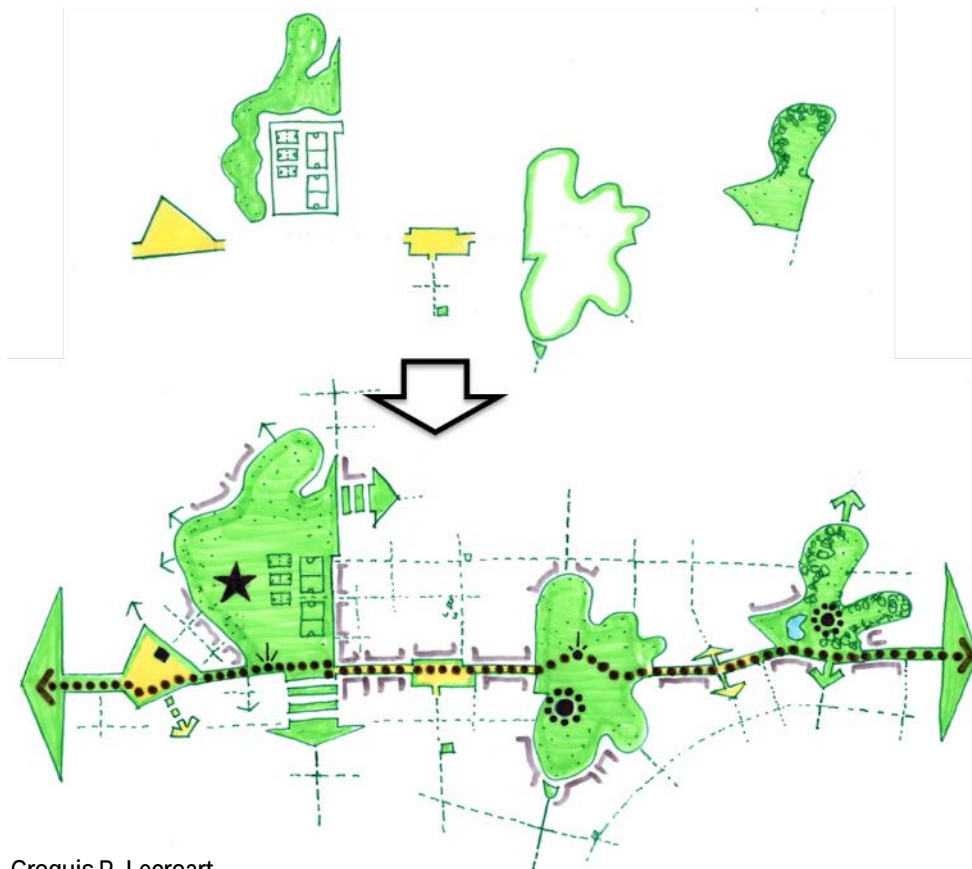
Il y aurait donc de la nature dans les espaces artificialisés?

MOS 11 postes



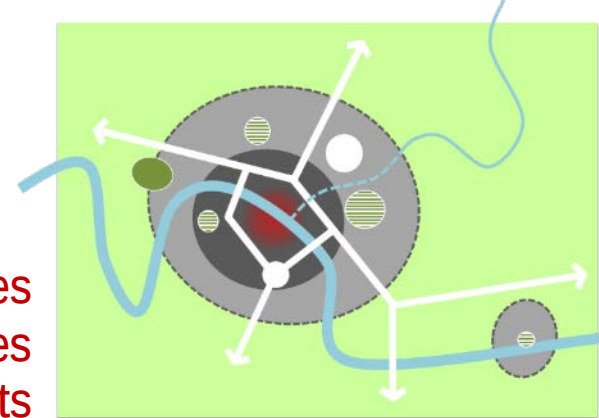
Densifier sans perdre de nature... Une gageure?

De la renaturation des espaces ouverts artificialisés

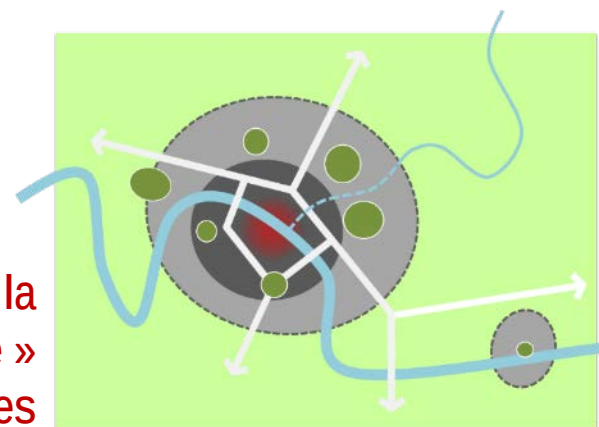


Croquis P. Lecroart

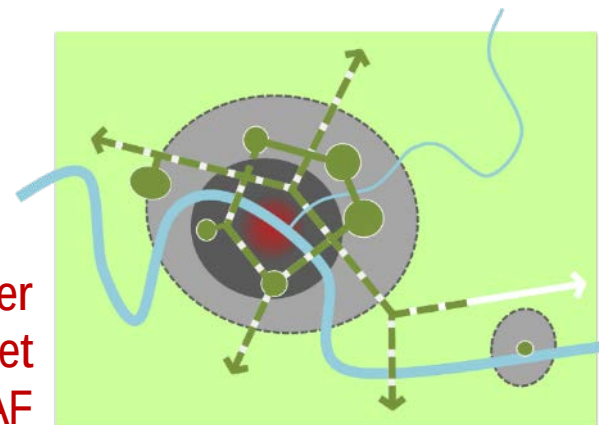
Potentiel des
espaces
ouverts



Renforcer la
« naturalité »
des emprises



Les connecter
entre elles et
avec les ENAF



L'infrastructure verte est déjà là ?

Contrainte supplémentaire ou levier miraculeux?

AGRICULTURE URBAINE,
FORETS URBAINES,
PARCS URBAINS,
CIMETIERES PARCS,
EMPRISES SPORTIVES

...



L'infrastructure verte est déjà là?

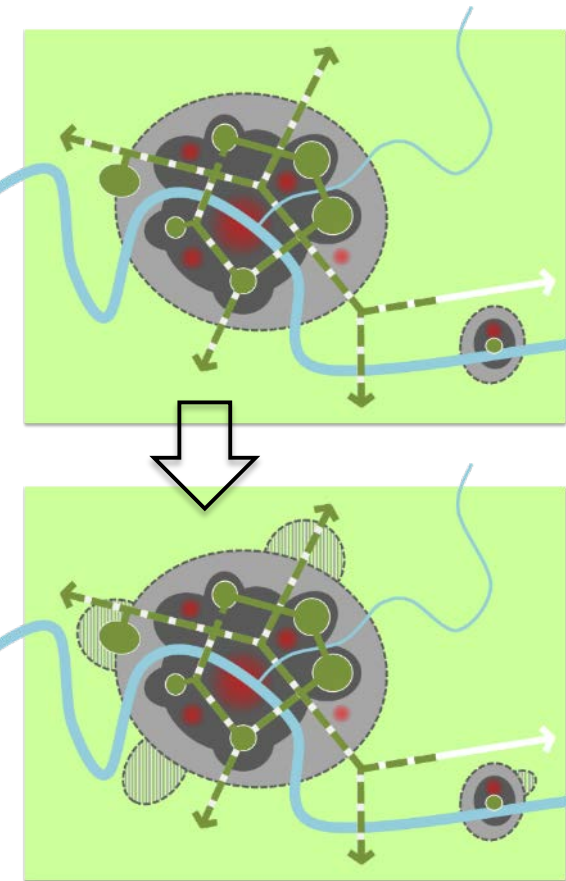
Contrainte supplémentaire ou levier miraculeux?

RUE VERTE / PERMIS
DE VEGETALISER
FORET URBAINE
CIMETIERE PARC
INFRA ET NATURE

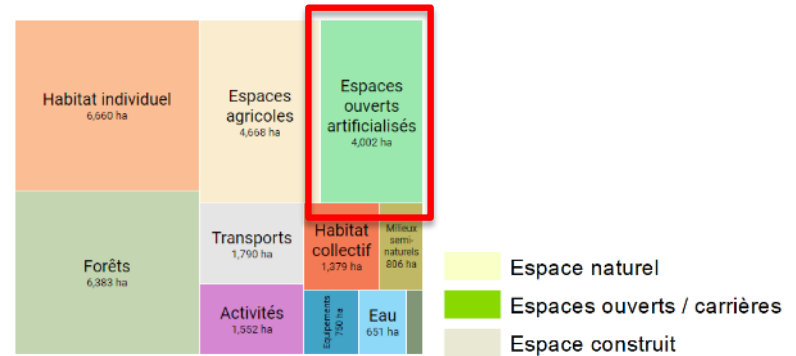


Densifier en gagnant de la nature?

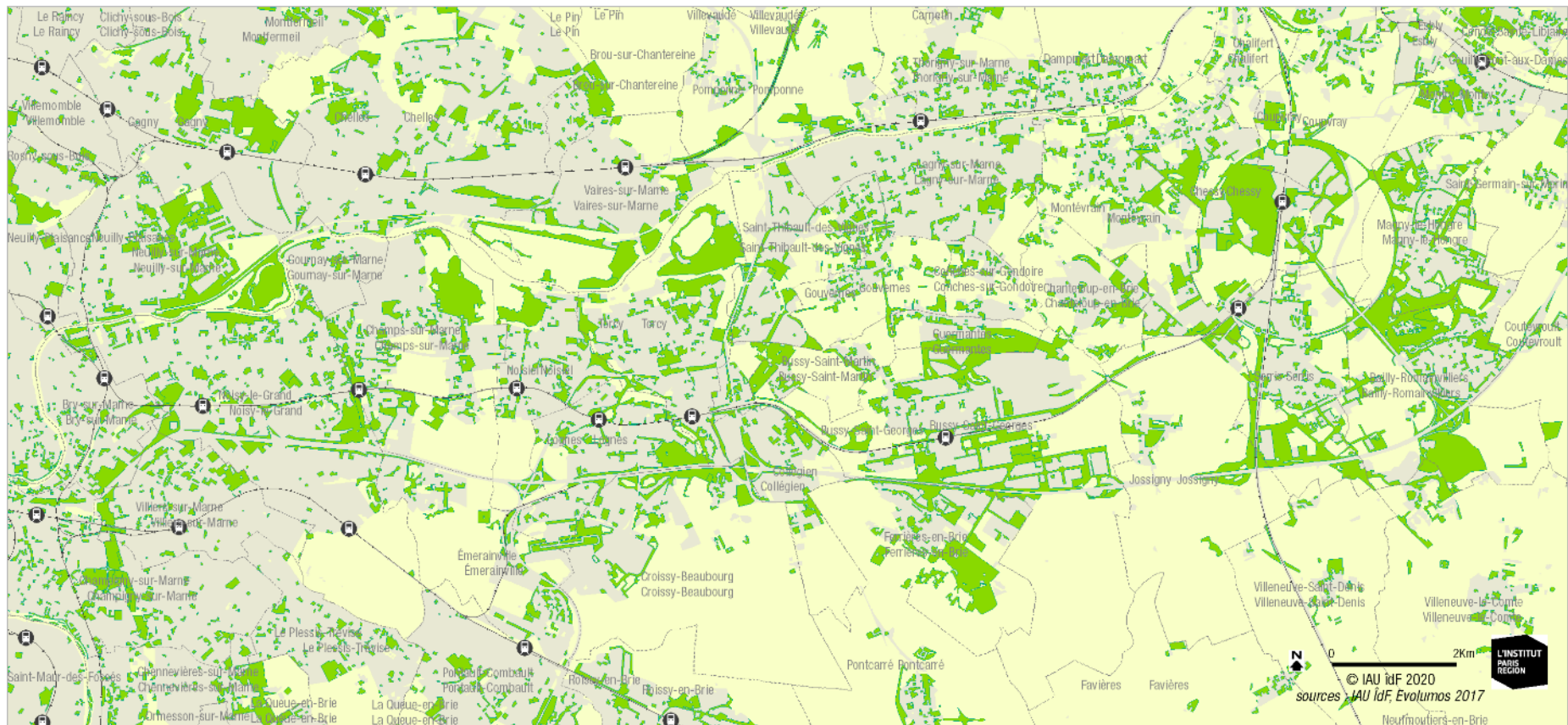
Le Parc des Hauteurs comme remède à la densification le long de la Ligne 11?



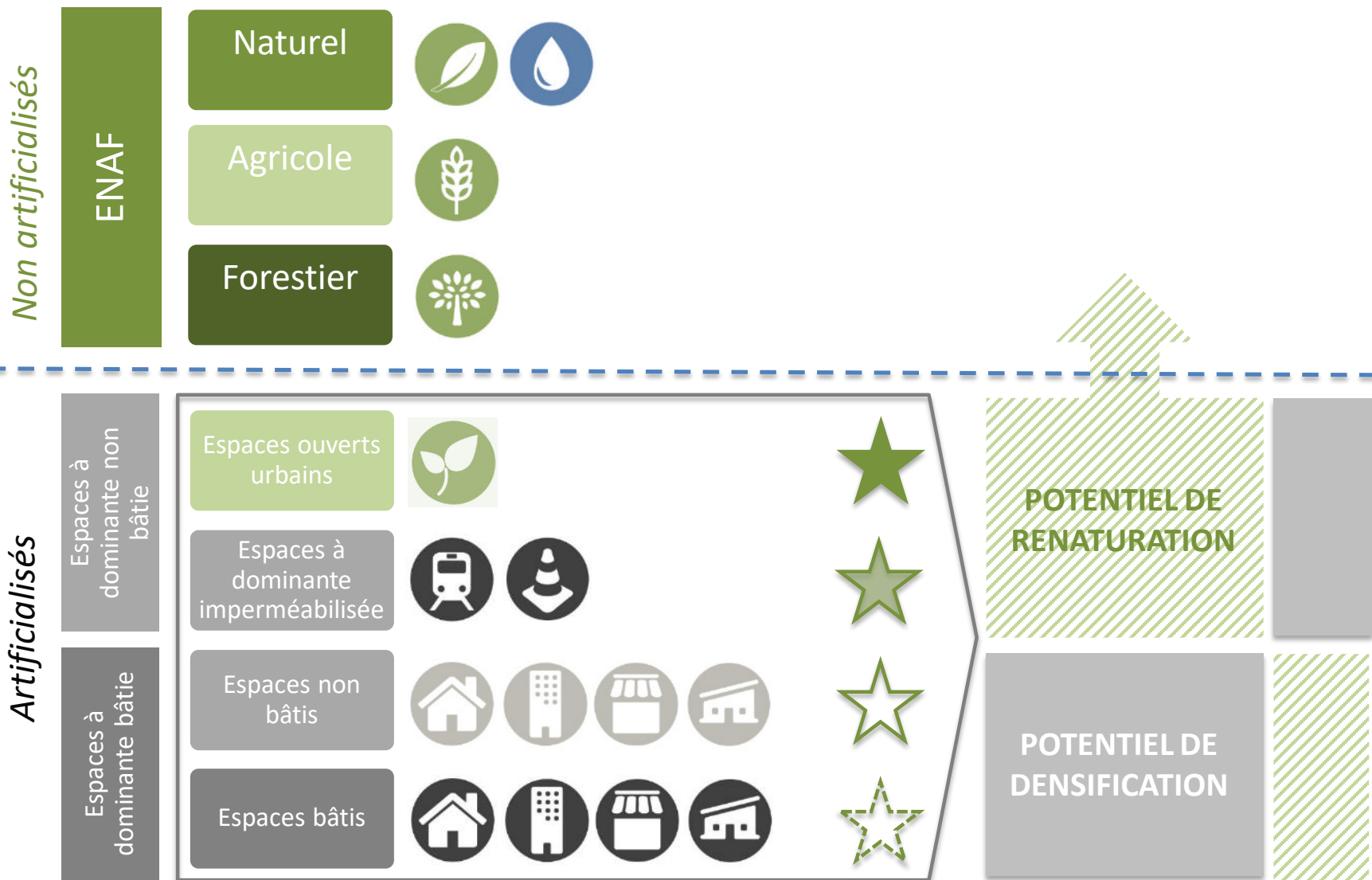
Densifier sans perdre de nature... Une gageure?



Mode d'occupation du sol en 2017



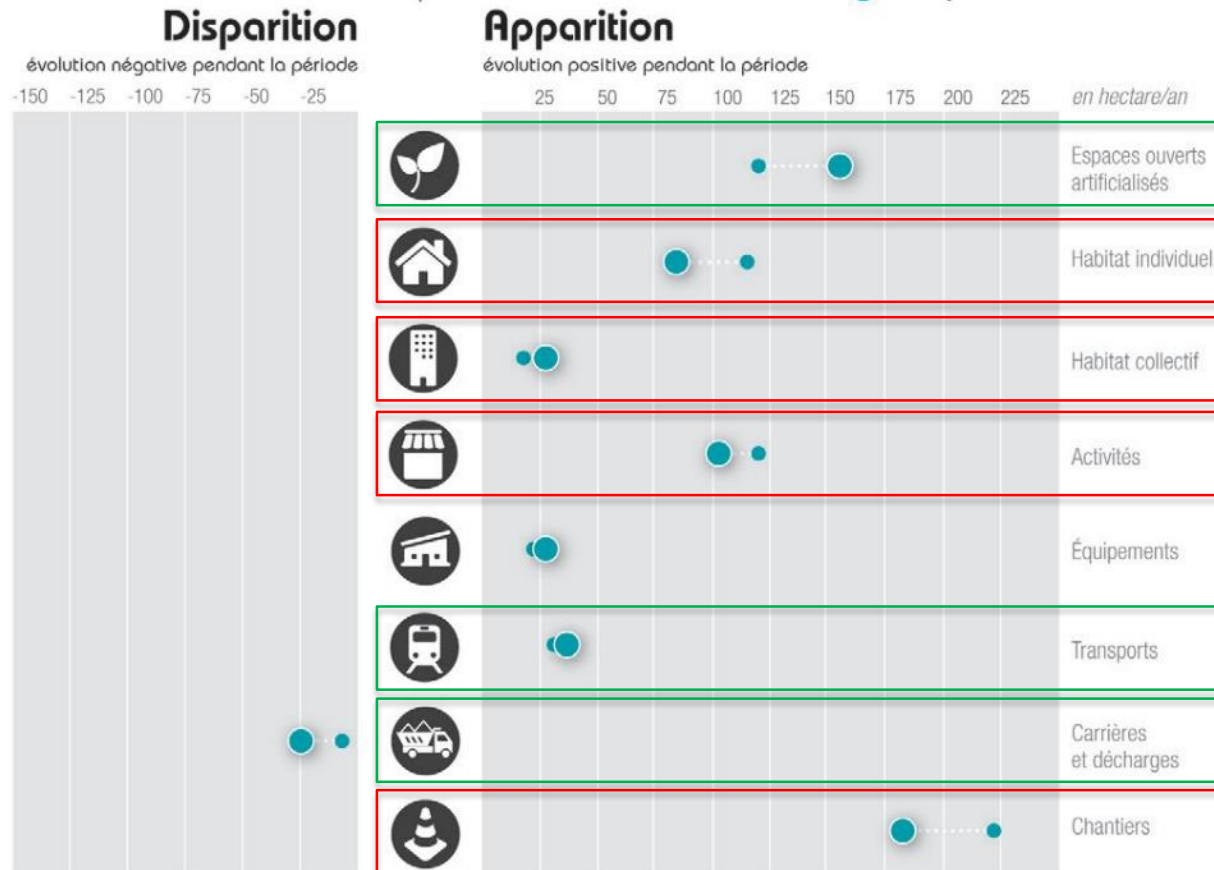
Couple densification / renaturation



Potentiel global en Ile-de-France ?

Destination des espaces consommés

● sur la période 2008-2012
● sur la période 2012-2017



Potentiel de renaturation?

Stopper la production et densifier l'existant

Densifier sous condition de renaturation

Changement de nos modes production et consommation?

Potentiel de renaturation?

Potentiel de renaturation?

Alors ?

Ville contre Nature ou Ville- Nature?

Refonder les logiques urbaines et l'économie des projets

