

# CAPA.CITY

Building capacity to  
transform existing  
residential subdivisions  
into smart and robust  
urban ecosystems.



Entre stratégies institutionnelles  
et initiatives privées

## Vers un « Frankenstein urbain » ?

Etude de cas dans la métropole Aix-Marseille

URBAN EUROPE



## **Marion Serre**

*Architecte, enseignante-chercheure, Laboratoire Project[s]-ENSA-Marseille, [mjo.serre@gmail.com](mailto:mjo.serre@gmail.com)*

## **Ludovic Verre**

*Géographe, chargé d'études, Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix, [l.verre@aupa.fr](mailto:l.verre@aupa.fr)*

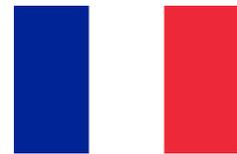
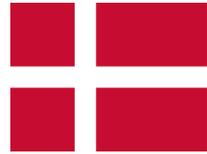
## **Rodolphe Dodier**

*Géographe, enseignant-chercheur, Laboratoires TELEMME-LAMES, [rodolphe.dodier@univ-amu.fr](mailto:rodolphe.dodier@univ-amu.fr)*

Programme de recherche européen CAPA.CITY  
Financement JPI Europe 2017-2020

---





Agences de  
financement



Partenaires  
académiques



Partenaires  
non académiques

Intrastructures



<http://givrum.nu/>



artificialisation des sols, augmentation des coûts  
liés aux infrastructures et aux réseaux,  
intensification des déplacements motorisés,  
individualisme, absence de mixité

**ANTI-pavillonnaire**

---

**PRO-pavillonnaire**

avantage économique, qualités écologiques,  
sociales, architecturales et urbaines de cette ville  
émergente (Dubois-Taine & Chalas, 1997)

Comment relever les **défis fonciers, infrastructurels, écologiques, économiques et sociaux** auxquels fait face le périurbain et ses tissus pavillonnaires ?

Comment relever les **défis fonciers, infrastructurels, écologiques, économiques et sociaux** auxquels fait face le périurbain et ses tissus pavillonnaires ?

Comment **imaginer leur évolution** physique et fonctionnelle dans un contexte de raréfaction du foncier ?

Comment relever les **défis fonciers, infrastructurels, écologiques, économiques et sociaux** auxquels fait face le périurbain et ses tissus pavillonnaires ?

Comment **imaginer leur évolution** physique et fonctionnelle dans un contexte de raréfaction du foncier ?

Quel visage pour le pavillonnaire de demain dans une optique de **co-construction de compétences** entre chercheurs, urbanistes, élus, habitants ?



**L'une des réponses institutionnelles :**

**UNE INJONCTION À LA DENSIFICATION**

- **loi ALUR, 2014**



**L'une des réponses institutionnelles :**

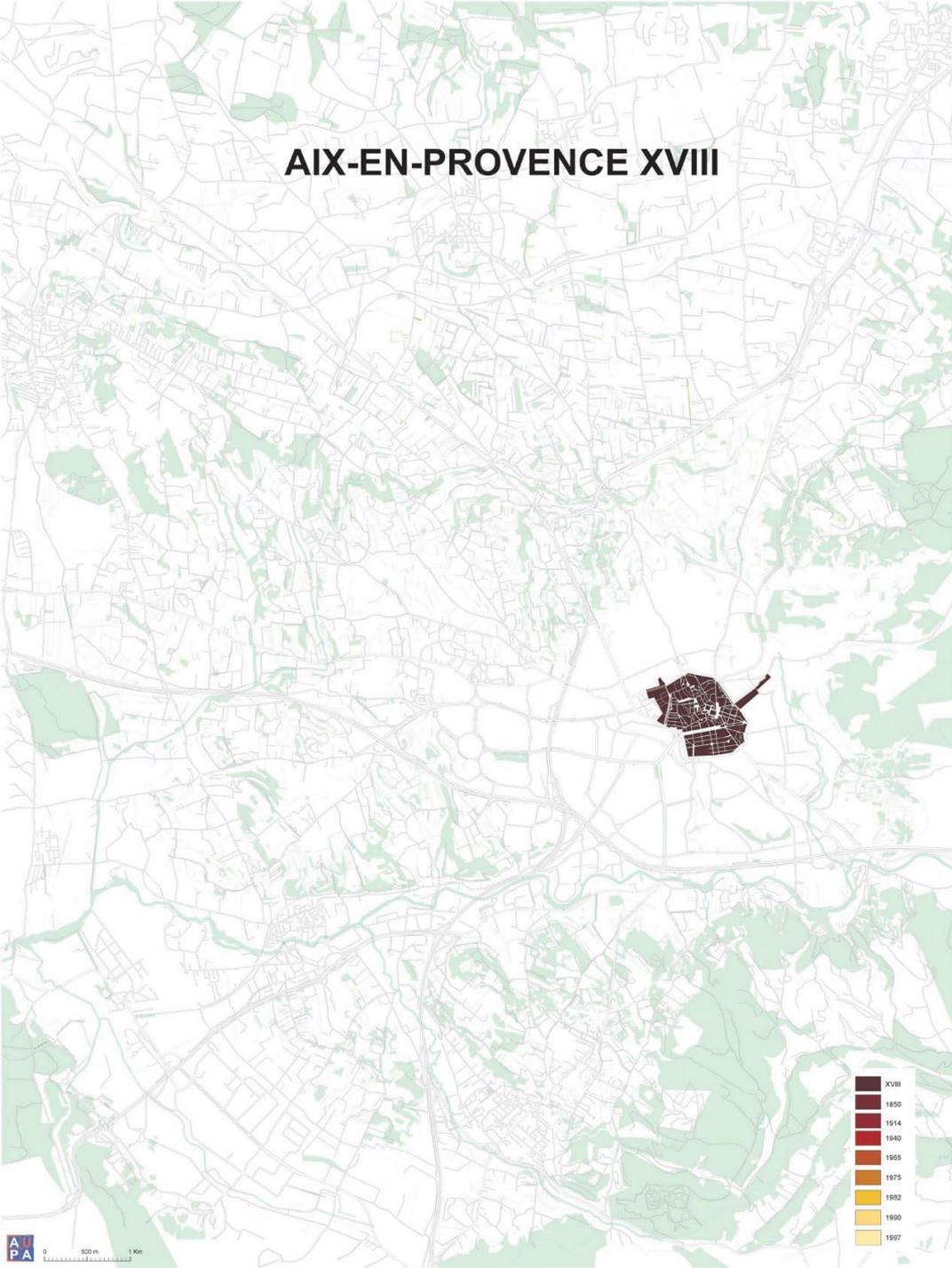
**UNE INJONCTION À LA DENSIFICATION**

- **loi ALUR, 2014**

**QUELS EFFETS ?**

- **Mise à la loupe du cas d'étude :  
AIX-EN-PROVENCE**

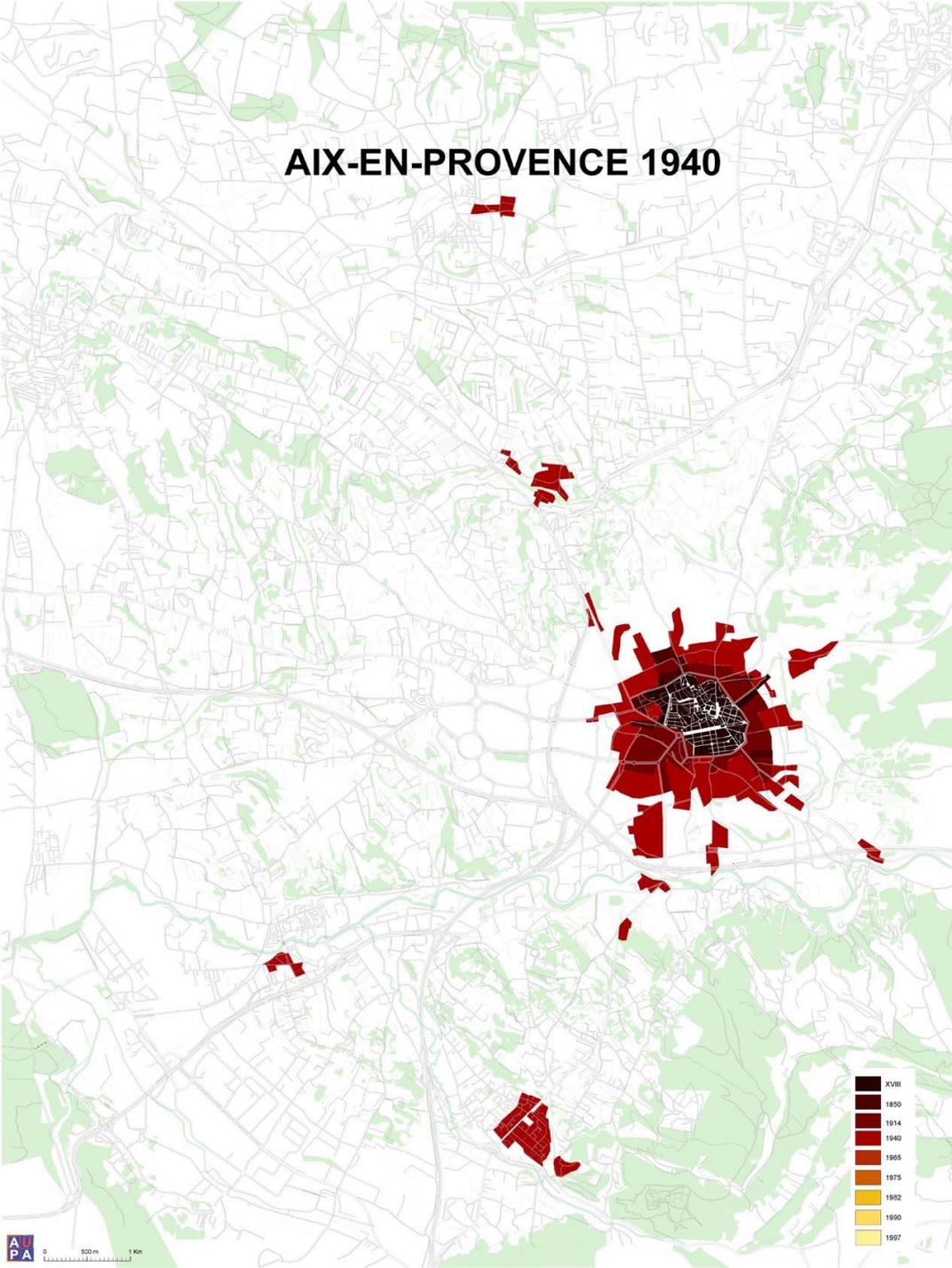
# AIX-EN-PROVENCE XVIII



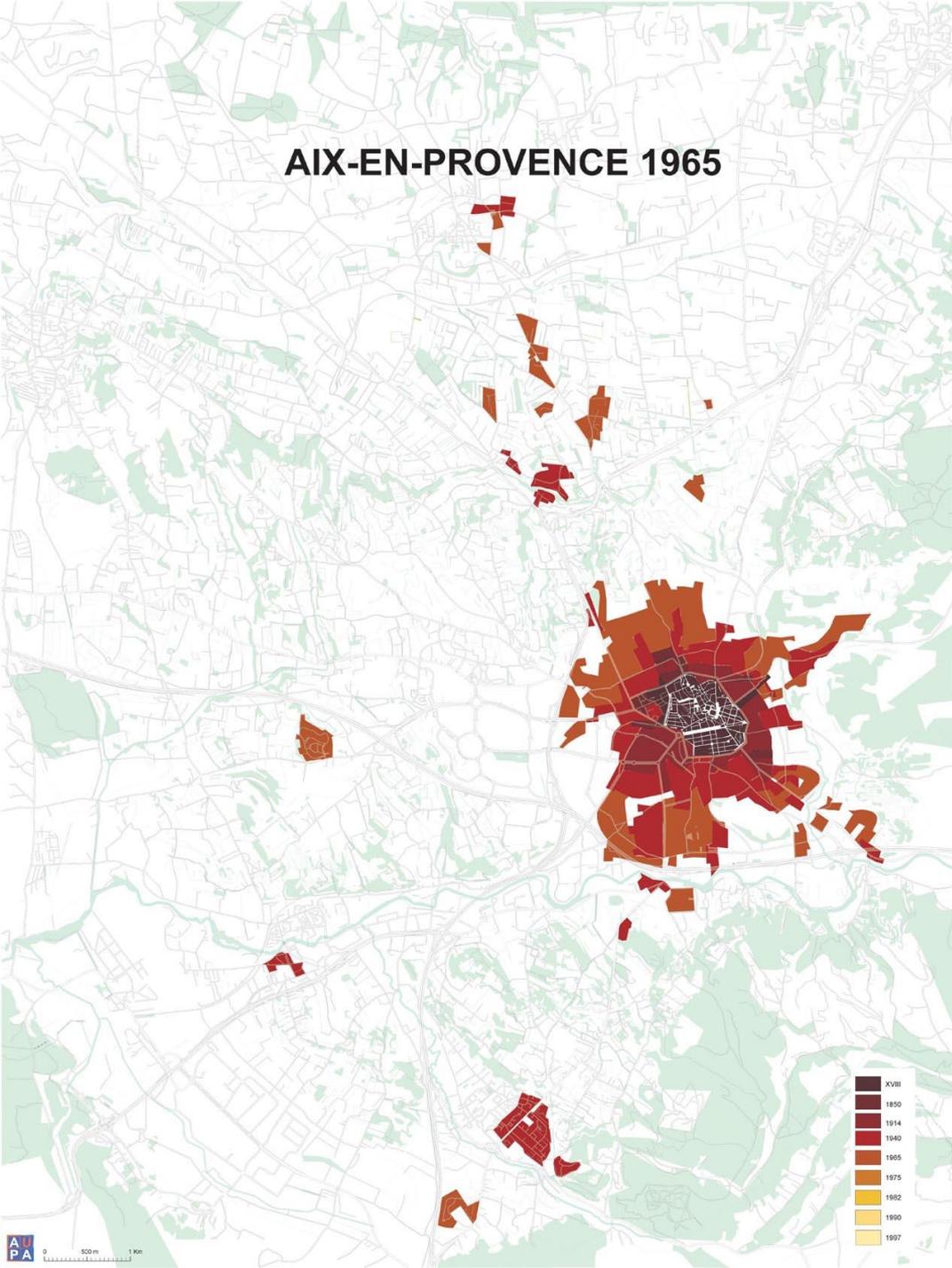
# AIX-EN-PROVENCE 1912



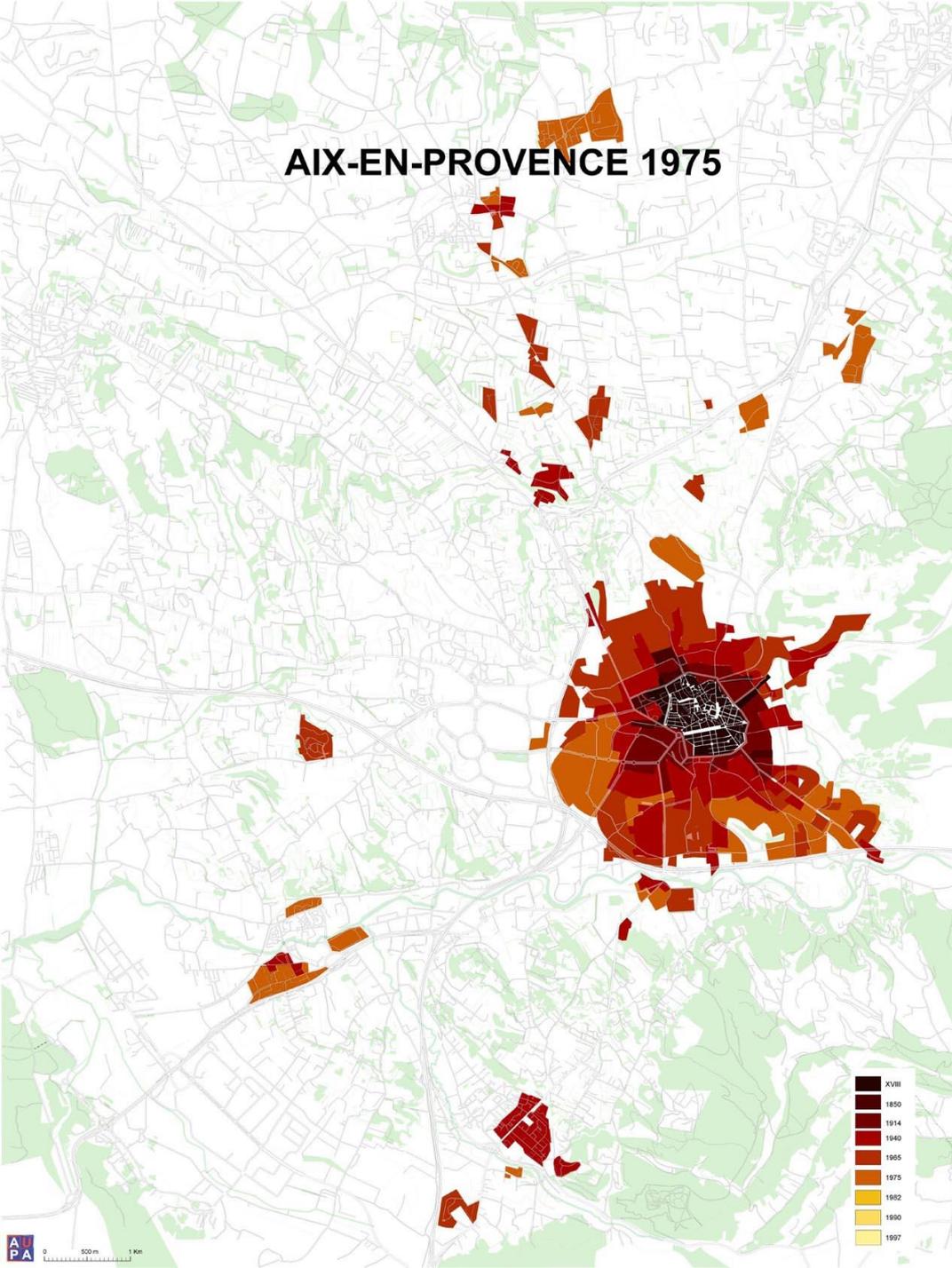
# AIX-EN-PROVENCE 1940



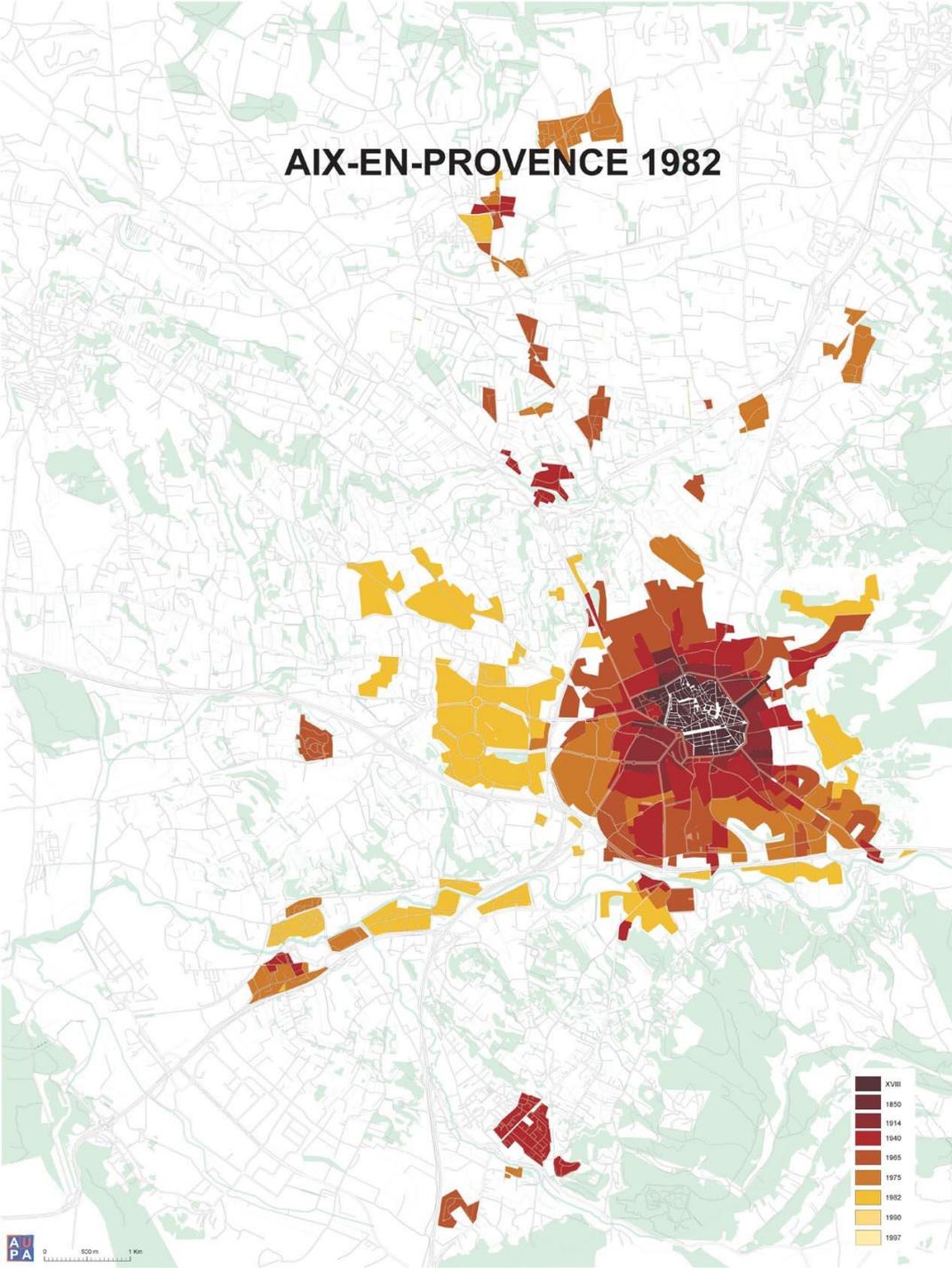
# AIX-EN-PROVENCE 1965



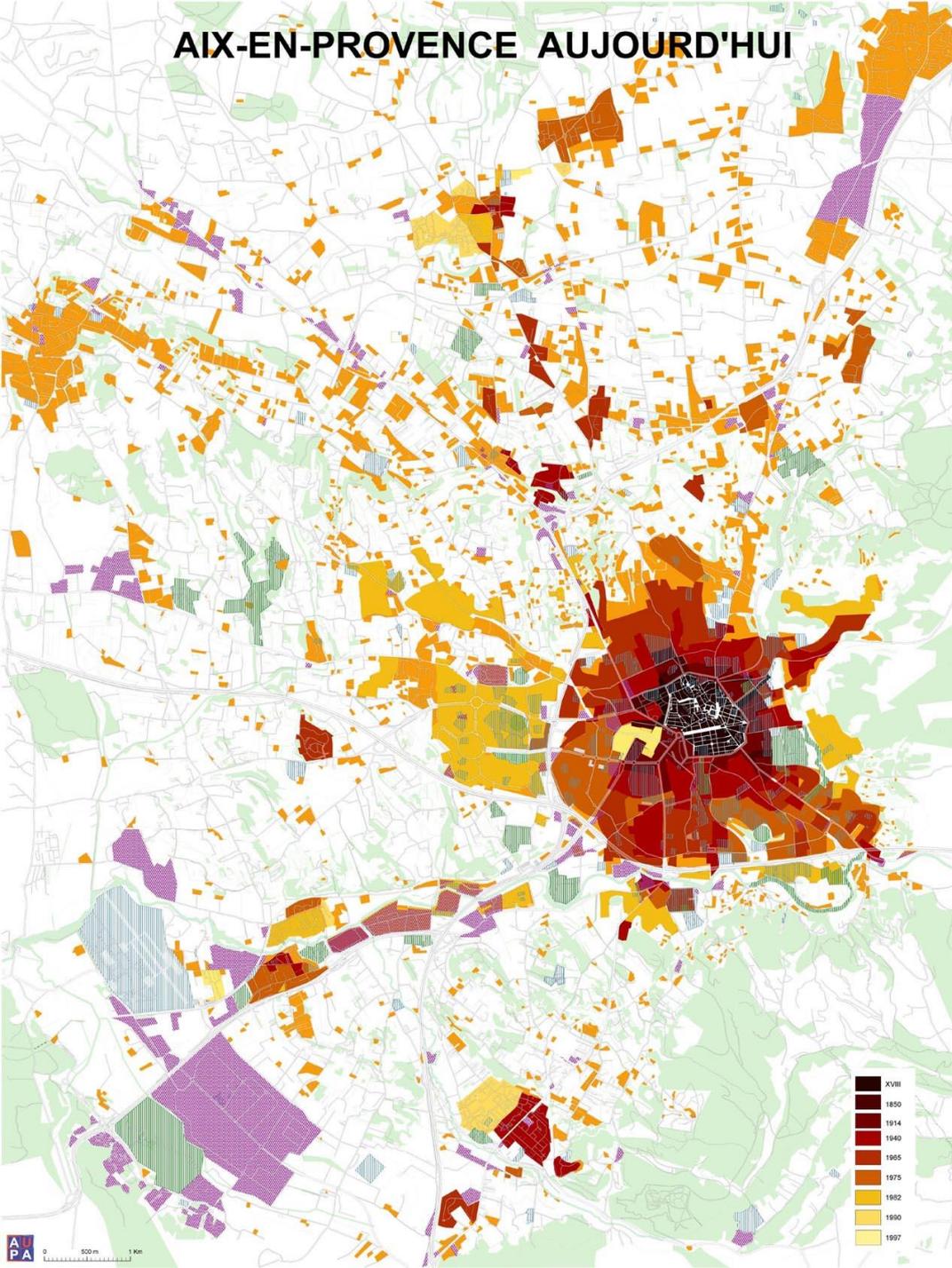
# AIX-EN-PROVENCE 1975



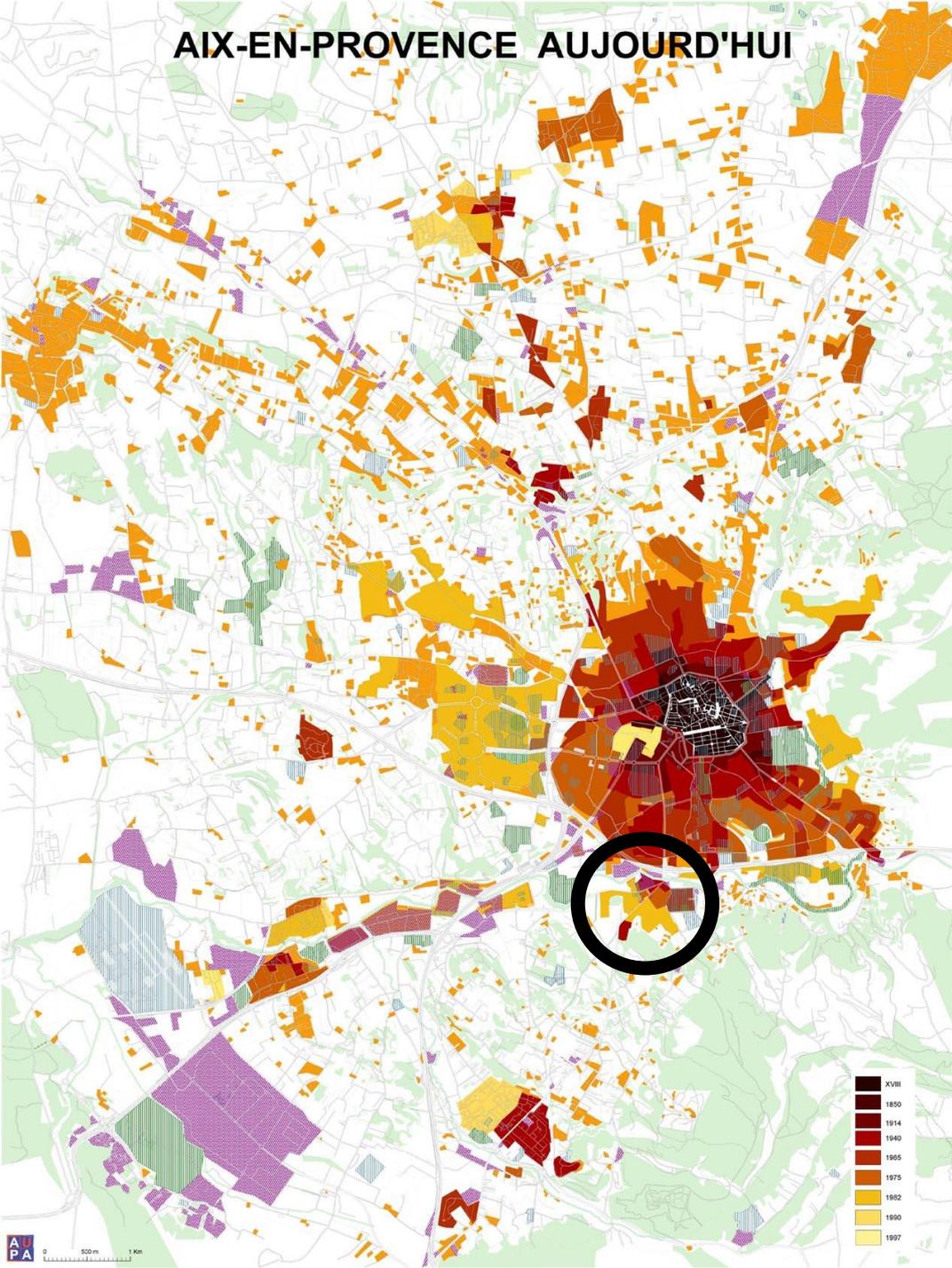
# AIX-EN-PROVENCE 1982



# AIX-EN-PROVENCE AUJOURD'HUI



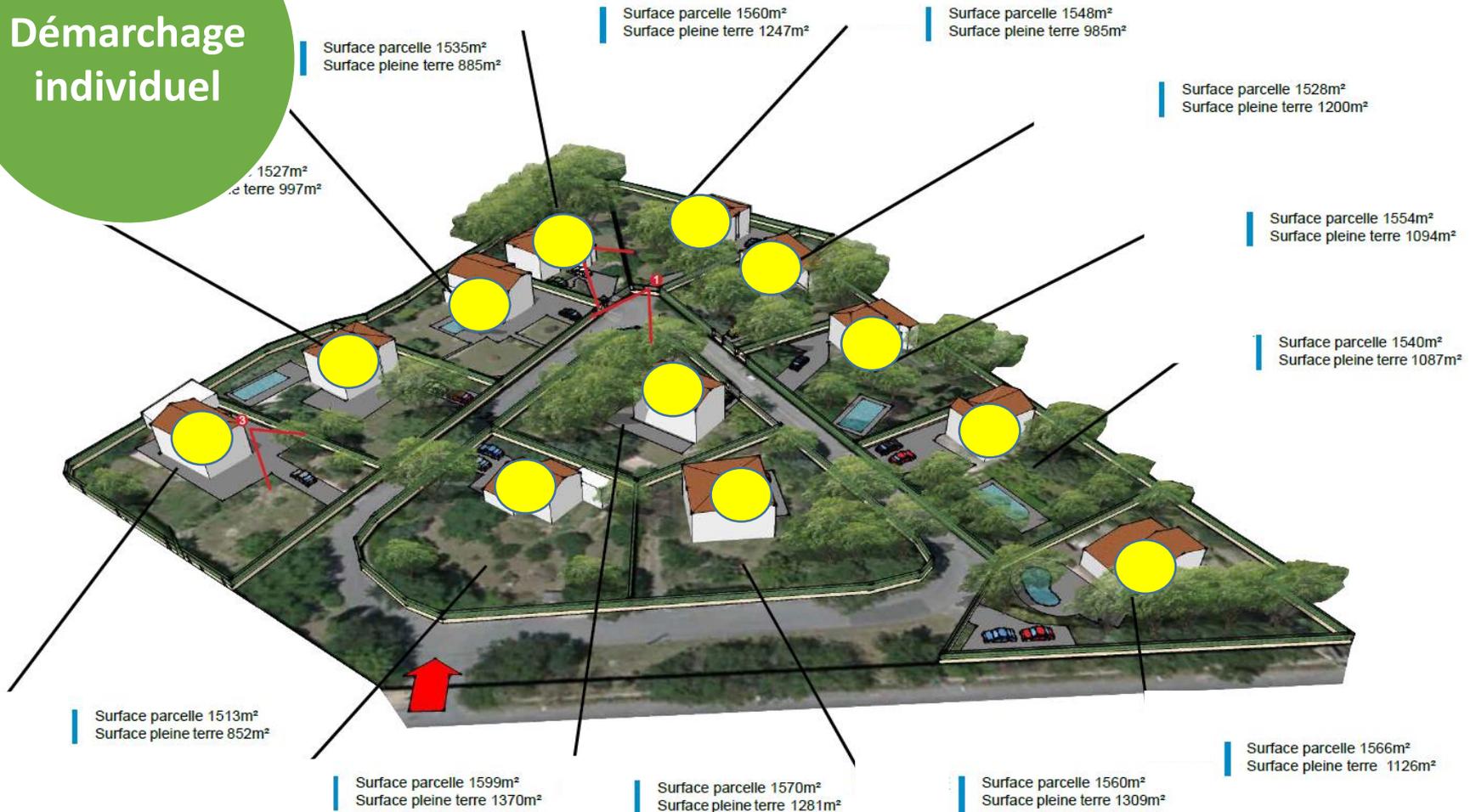
# AIX-EN-PROVENCE AUJOURD'HUI





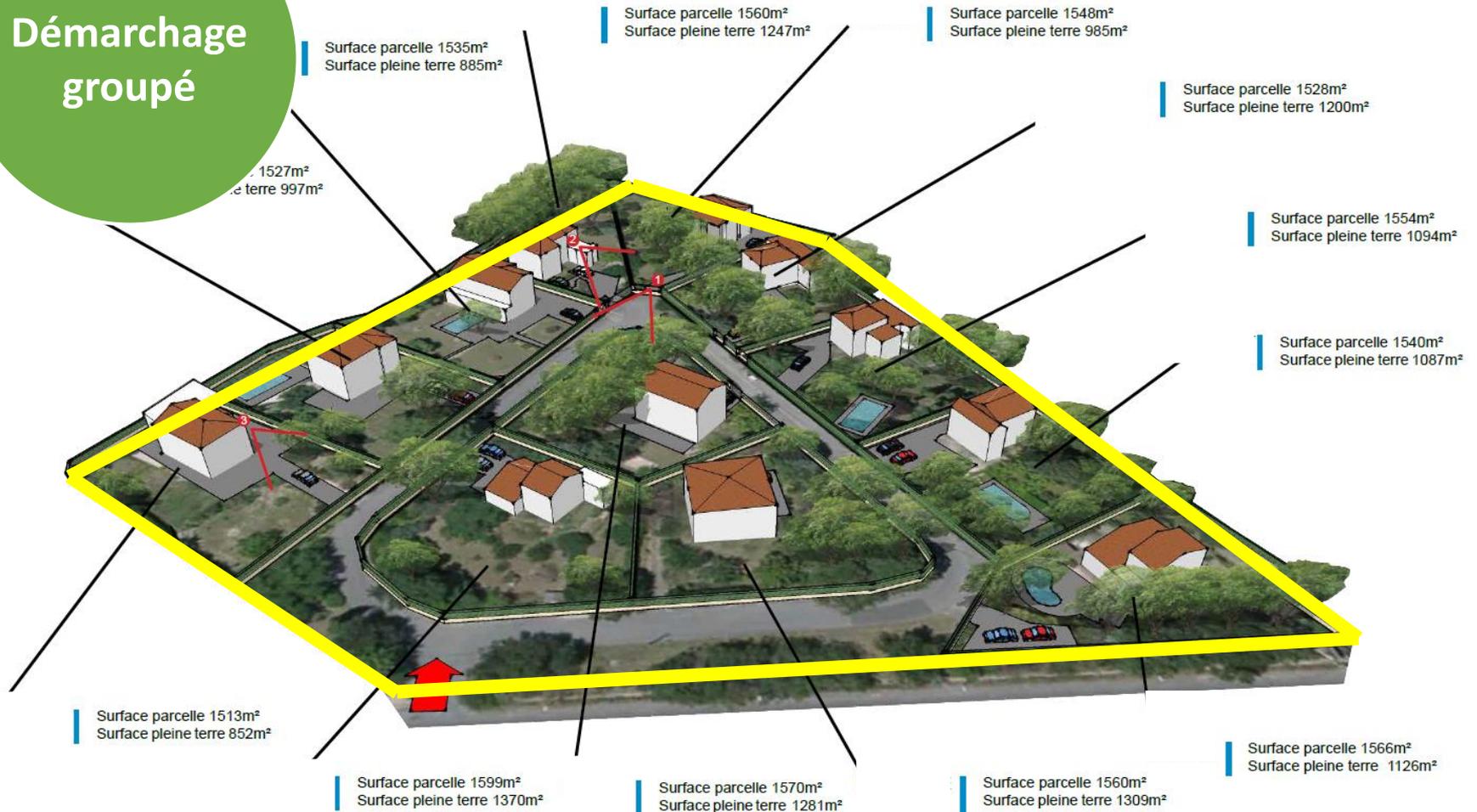
# Pression foncière

Démarchage  
individuel



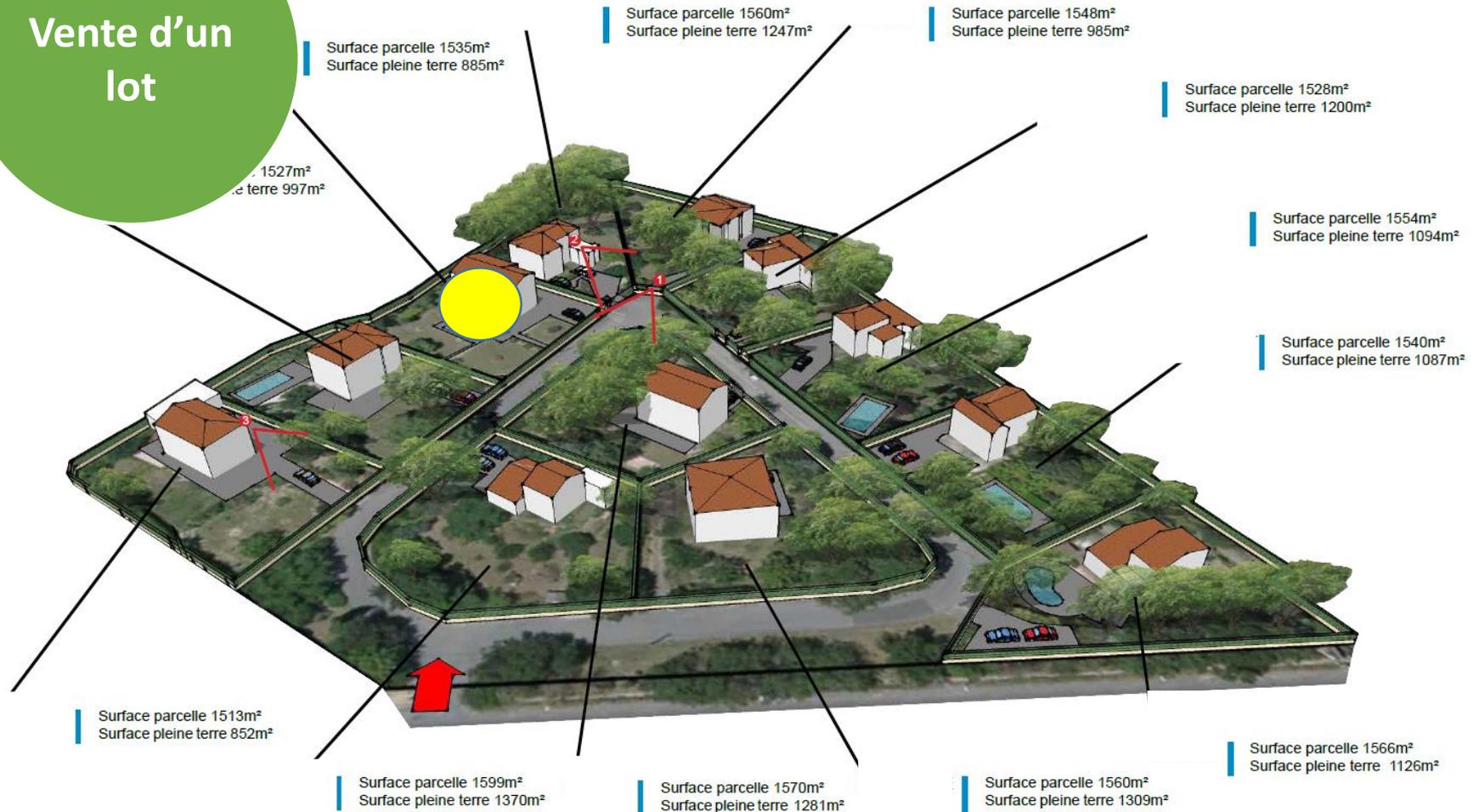
# Pression foncière

Démarchage  
groupé

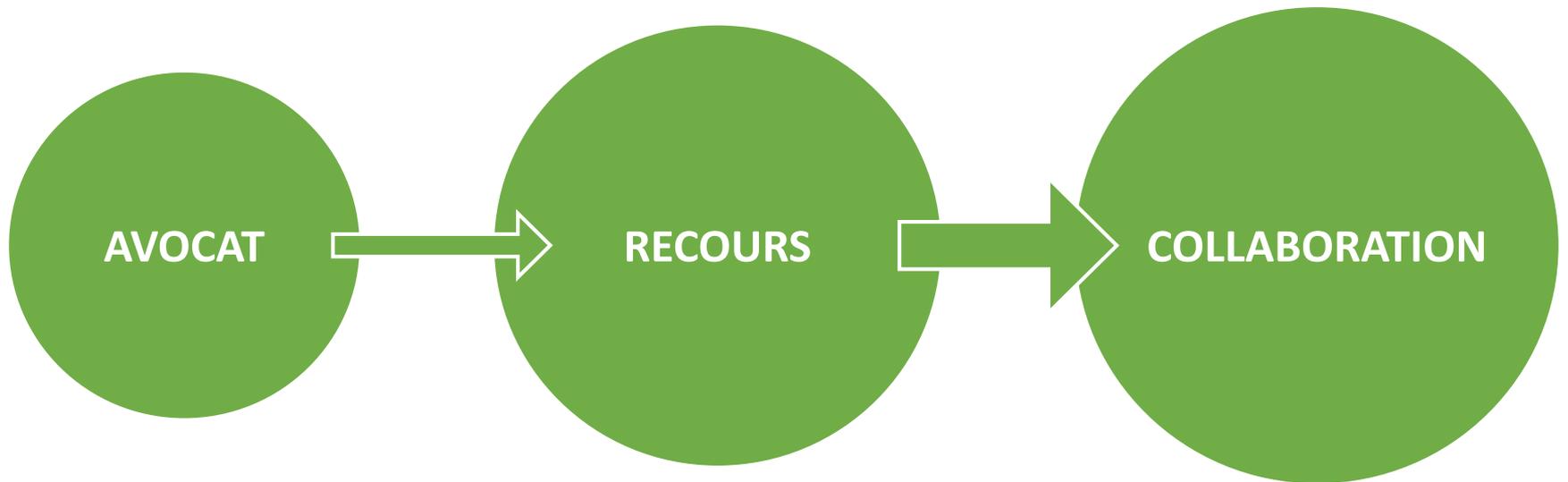


# Pression foncière

Vente d'un lot



# Réaction des habitants





## PTS FORTS

- Proximité centre ville
- Caractère fort naturel / présence de la nature  
→ Arc, Montaignet
- Vie commerciale et sociale = 2 bistrots.  
Niveau de vie = plusieurs services (banques, commerces).  
Mts services = boulangerie / fromagerie. Animation.
- terre fertile - mais sablonneuse.
- Accessibilité en voiture ←
- Montaignet

## OPPORTUNITÉS

- terrain d'en face (vide-grenier).
- parcelle à sauvegarder.
- parcelle juste avant ancien dépôt des autobus anciens.
- quartier = urbaniser. ← en fonction de ce qui est fait. projet urbain de qualité.
- aménagement de l'arc / connexion avec la Vallée = cœur d'Aix. Torse

## PTS FAIBLES

- pas de lien entre quartier
- pas d'aménagement piéton = chemin du viaduc.
- disparition des terres agricoles.
- constructo d'immeubles sans originalité.  
→ pas d'innovat° architecturale.
- urbanisme au coup par coup. Pas de plan d'ensemble du quartier.
- pas de cheminement piétons entre le pt de l'arc et le club hippique
- génère phénomènes de congestion (pointe hypa-pointe)
- rien qui a fait pour favoriser la marche ou de vélo. Effet de coupure - autoroute.

## DIFFIC / MENACES

← coupure verte pour loisirs, déplacements.

- troncature automobile.
- pb de pollution. qualité de l'air.  
↳ ↑ urbanisation.
- incivilités (déchets : sous le viaduc) le long des voies
- changements climats (bip arbres qui meurt).

- cheminement piétons au dessus de l'autoroute c'est déplorable.

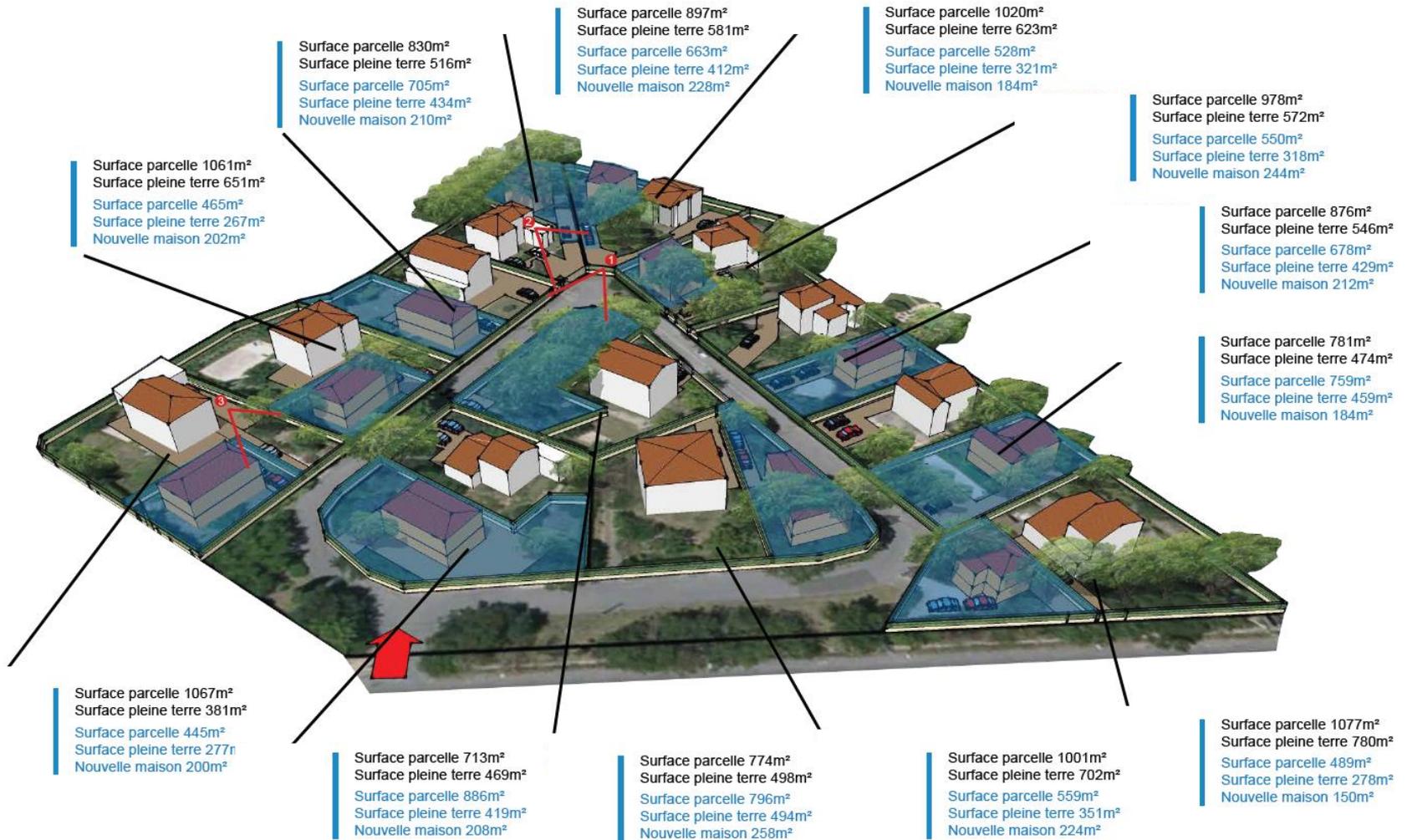


**ANALYSE SWOT**  
pour renforcer les  
connaissances

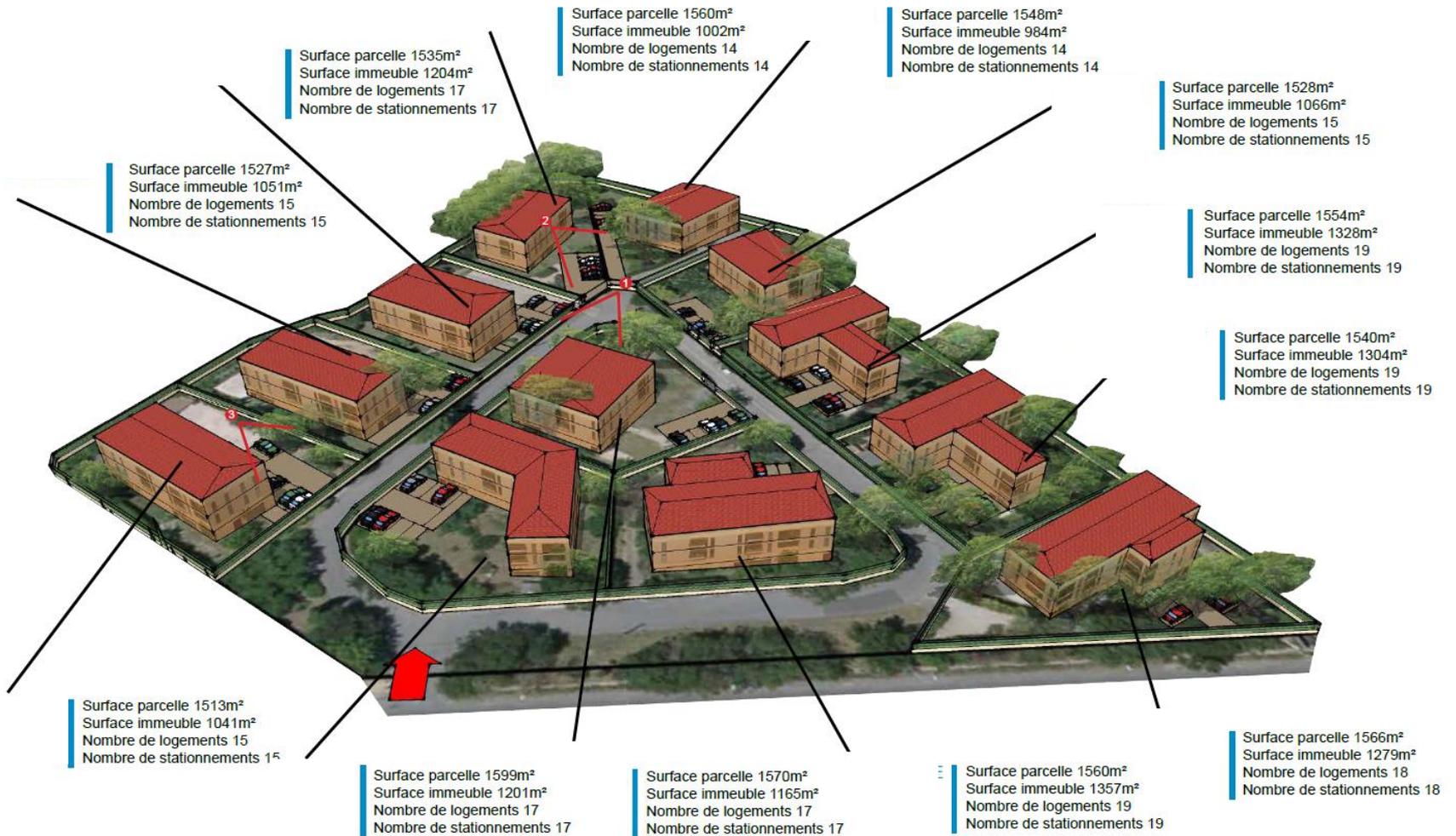




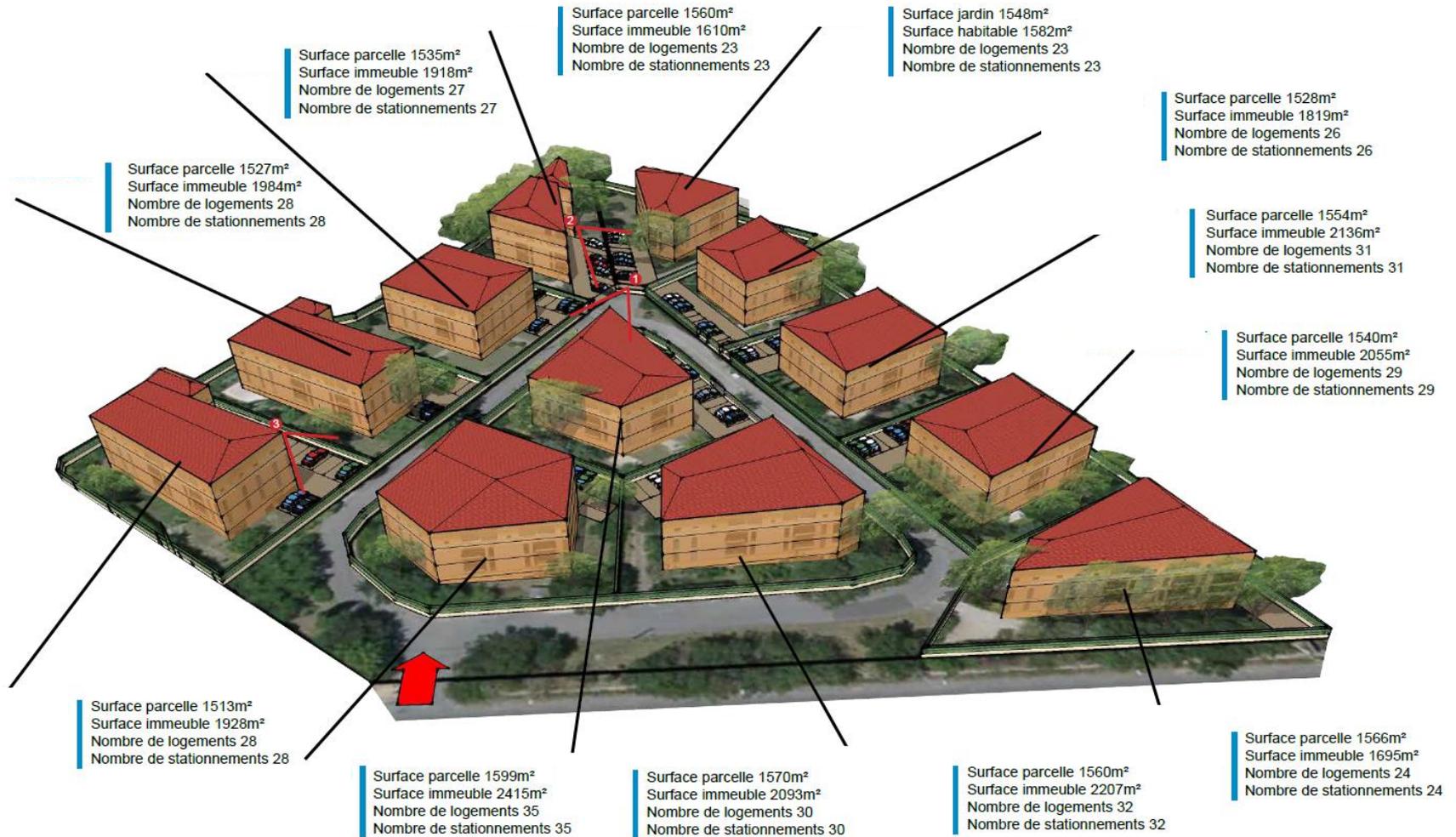
# Densité double



# Densité UD



# Densité UM



POS - COS

ancien PLU zone UD

ancien PLU zone UD

nouveau PLU zone UM

**E** Existant



- ✓ Réseaux
- ✓ Voirie
- ✓ Faisabilité juridique

**1** UD double densité



- ✓ Réseaux
- ✓ Voirie
- ✗ Faisabilité juridique

**2** UD Maximum



- ✗ Réseaux
- ✗ Voirie
- ✗ Faisabilité juridique

**3** UM Maximum



- ✗ Réseaux
- ✗ Voirie
- ✗ Faisabilité juridique

# « Frankenstein urbain » ?



# **DIAGNOSTIC PARTAGÉ**

**(collective mapping)**

**pour construire une  
vision commune**

# FÊTE DES VOISINS DE LA CLAIRNANDE

Penser à l'avenir du lotissement

Samedi 30 juin 2018, dans un jardin



**11h** : balade urbaine

**12h** : barbecue festif

**14h** : atelier de réflexion



Développer une vision partagée sur les parties communes et sur les lots de chacun.







Document qui l'auteur du plan de l'ARC CHERCHER

La simulation est faite avec un logiciel de planification urbaine

Les Pédagogues

La Piscine des Craps

Plus de verdure Plus de journal Plus de châteaux

Les Communes

Les Bus Les passages

PASSADIS Pastoure vers

Bus N°1

La zone verte sera à la place des immeubles gras

M de l'Ar à l'ouest de la Commune

Proximité du Centre Ville

TOUR DE PIERRE PASSE DU SITE "RIDICULE"

LIT DE L'ARC

Antennes Les ondes?

Rue de la Poste entre les 2 ponts de la gare à l'ouest de la ville

Les déplacements

Street

Artisanat atelier

Les passages

Les passages

Faire un meilleur plan

Le passage de la gare à l'ouest de la ville

Les passages

Les passages

Les passages

Les passages



**« Une heure un  
architecte »**

**(individual mapping)**

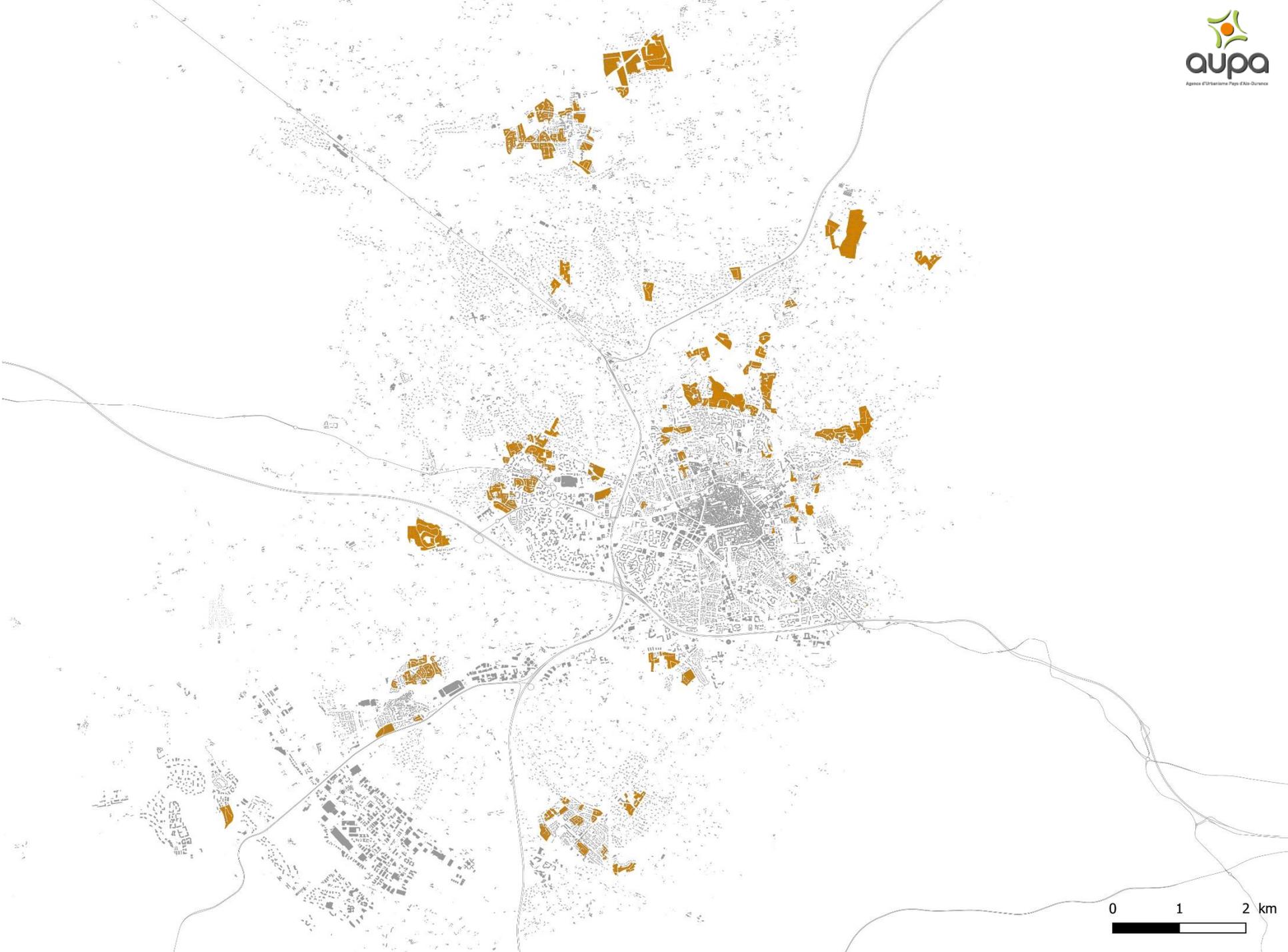
**pour faire émerger  
les projets de  
chacun**





# Réécrire le règlement intérieur

définir des **règles négociées** entre les intérêts privés de chacun, les intérêts collectifs du lotissement (représenté par l'ASL) et les intérêts publics de la municipalité



Déclencheurs d'action par échelle ?

Déclencheurs d'action par échelle ?

L'appropriation du processus ?

Déclencheurs d'action par échelle ?

L'appropriation du processus ?

Nouveaux métiers pour l'urbanisme ?

**PENSER LOCAL AGIR GLOBAL ?**