



Urbansimul

Comment un outil d'analyse du foncier
simule l'impact des règles de prévention
du projet de PPRIF de Marseille

COTITA 21 Juin 2018
- Aix-en-Provence -
Journée risques et territoire

Ondine LE FUR (DDTM13)
Christine GRIMAL (Cerema)



URBANSIMUL

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier

Des questions récurrentes sur les documents de prévention des risques :

- Quels sont les impacts quantitatifs?
Combien d'hectares deviennent réellement inconstructibles ?
- Quelles sont les unités foncières concernées, quel droit de propriété ?
- Quel foncier reste disponible pour développer mon territoire ou accueillir des équipement, des entreprises, des logements ?

...Des réponses partielles, fragmentées, inégales, limitées dans le temps.



URBANSIMUL

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier

Un constat partagé de la complexité technique à récupérer et croiser l'ensemble des données nécessaires: propriété, règles d'urbanisme, risques, biodiversité, pentes, équipements, paysage, voirie, risque de pollution, marché...



un outil web de mutualisation de l'information sur le foncier entre acteurs publics

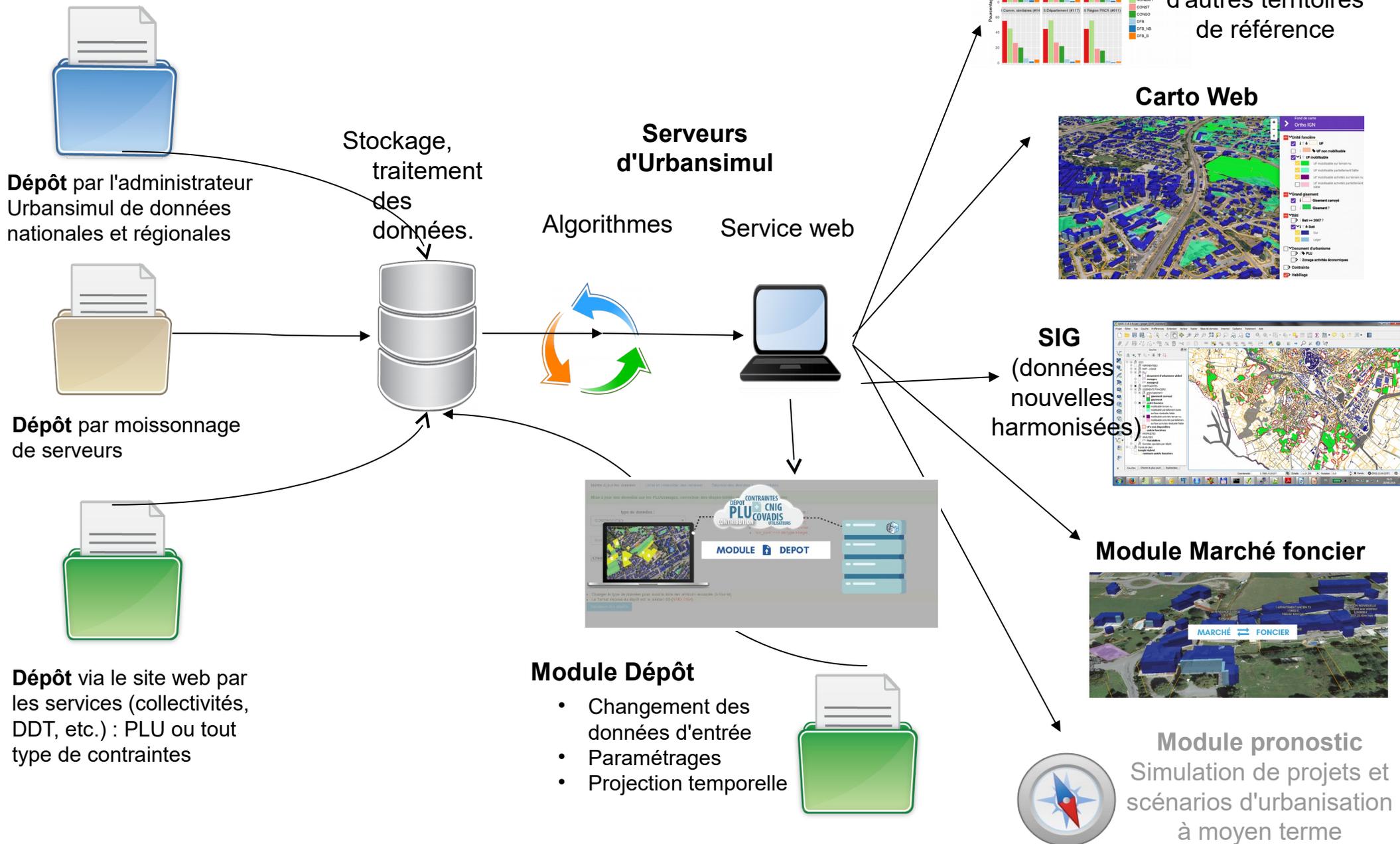
<https://urbansimul.fr>

Données d'entrée

Cadastre, PLU, zonages risque, environnement, équipement, paysage

Schéma d'Urbansimul

Données de sortie



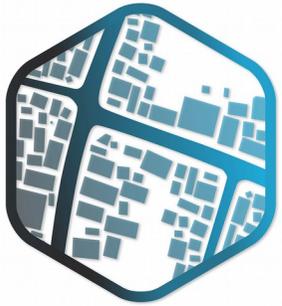
Un site web

<https://urbansimul.fr>

Accès personnel
pour les organismes publics
sur leur territoire de compétence

The screenshot displays the Urbansimul website interface. At the top right, there is a 'Connexion' button. The left sidebar contains a navigation menu with the following items: 'Accueil', 'Carto WEB', 'Export SIG', 'Marché foncier' (marked as 'Nouveau'), 'Diagnostic', 'Dépôt', 'A propos d'Urbansimul', and 'F.A.Q.'. The main content area is titled 'PRÉSENTATION D'URBANSIMUL' and features several key modules:

- WEB CARTO**: An aerial 3D view of a city with colored overlays representing different urban planning zones.
- MODULE DIAGNOSTIC**: A 2D map view showing various colored zones. A dropdown menu is open, listing thematic areas: 'A propos de ce diagnostic', 'Zonages', 'Disponibilité Foncière', 'Disponibilité Foncière et niveaux de contrainte', 'Disponibilité Foncière et propriété', and 'Densité et logements'. The menu is currently set to 'Thématique: PLU POSCC'.
- MARCHÉ FONCIER**: A 3D view of buildings with labels such as 'DEPENSES GARAGE', 'L'APARTEMENT ANCIEN 13', and 'BOULEVARD HENRI IV'. A double-headed arrow icon connects 'MARCHÉ' and 'FONCIER'.
- MODULE DEPOT**: A form interface for depositing data, with a header 'CONTRANTES DÉPÔT PLU CNIG COVADIS CONTRIBUTION URBANISIMUL'. It includes a map preview and a 'Dépôt' button.
- EXPORT SIG**: A 2D map view with a legend on the left side, listing various data layers like 'ZONAGE', 'CONTRANTES', 'GÉOMÉTRIE FONCIÈRE', 'PROPRIÉTÉ', 'ANALYSES', and 'FONCTIONNELLE'. A download icon and 'SIG' label are present.



URBANSIMUL

Outil collaboratif d'analyse et de prospective sur le foncier

Un outil d'aide à la décision pour quelles finalités ?

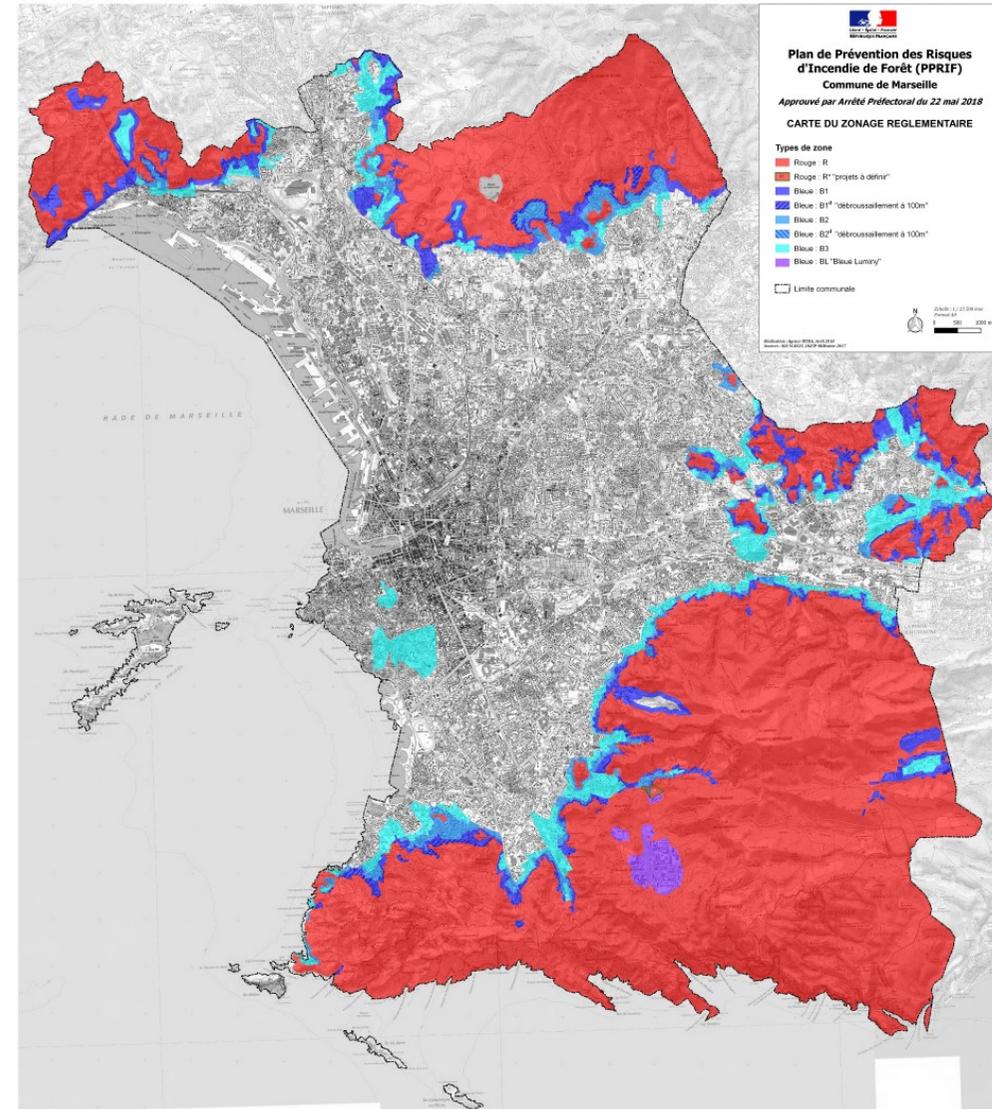
- Gagner du temps sur la collecte et le traitement des données
- Libérer du temps pour :
 - analyser et objectiver les contraintes de prévention
 - construction d'un plan d'action foncière en cohérence avec les risques existant
 - Mettre en adéquation le projet et le plan
- Contribuer collectivement à la compréhension des dynamiques foncières



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DDTM 13

Les informations générées par Urbansimul sur le PPRIF de Marseille

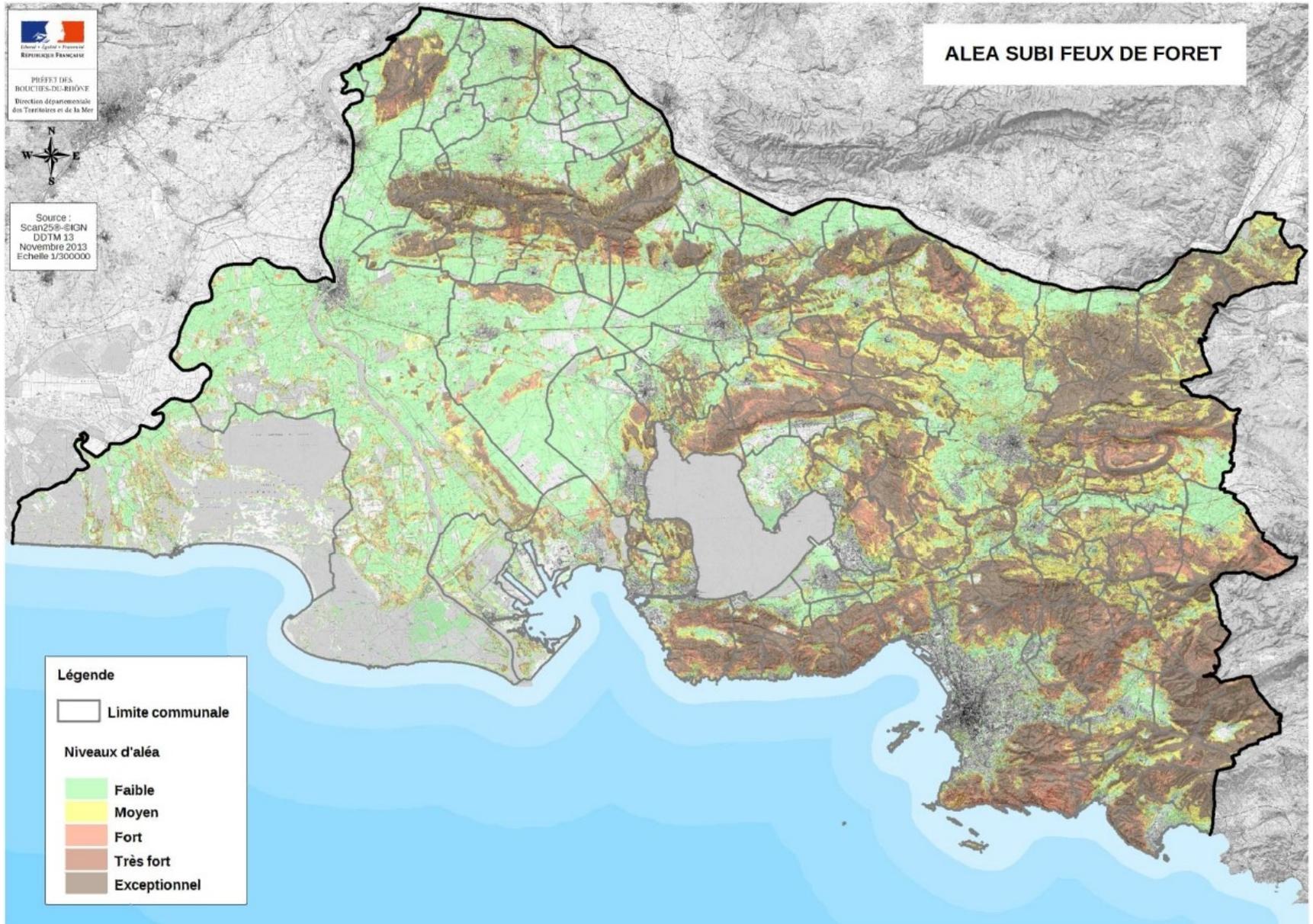




Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Contexte du PPRIF de Marseille

DDTM 13



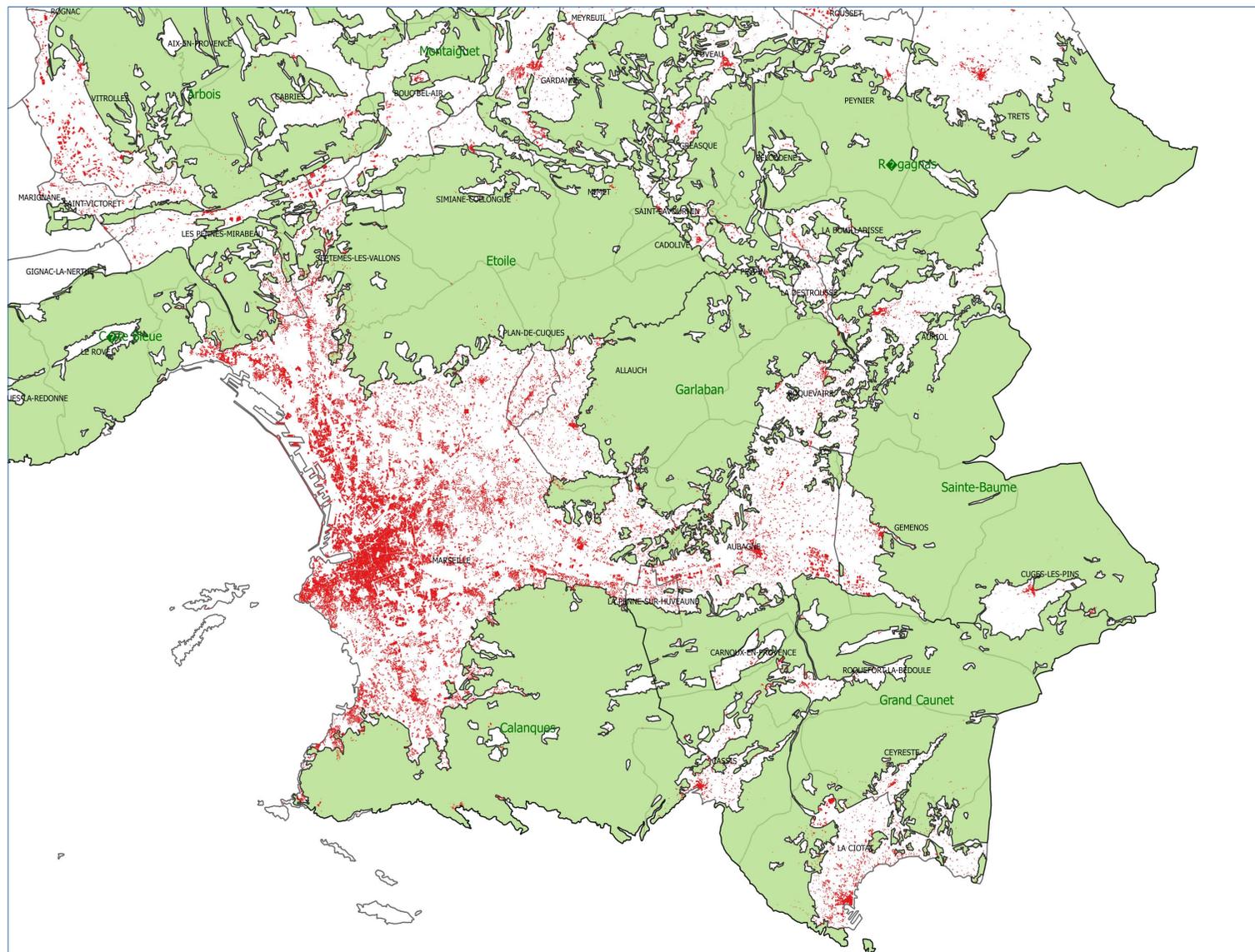


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Contexte du PPRIF de Marseille

DDTM 13

1925



Evolution de l'urbanisation (bâti en rouge) face aux massifs (en vert)

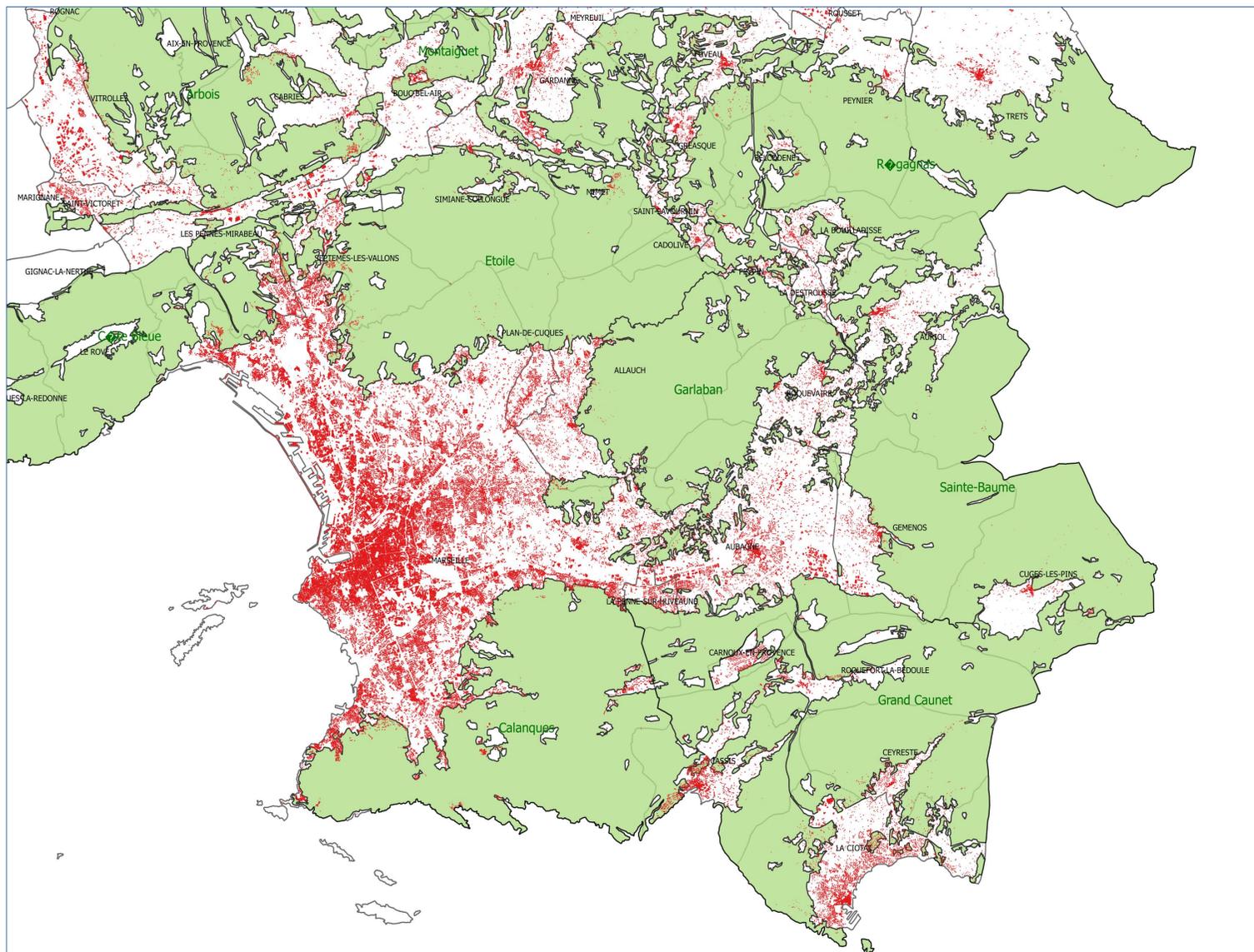


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Contexte du PPRIF de Marseille

DDTM 13

1970



Evolution de l'urbanisation (bâti en rouge) face aux massifs (en vert)

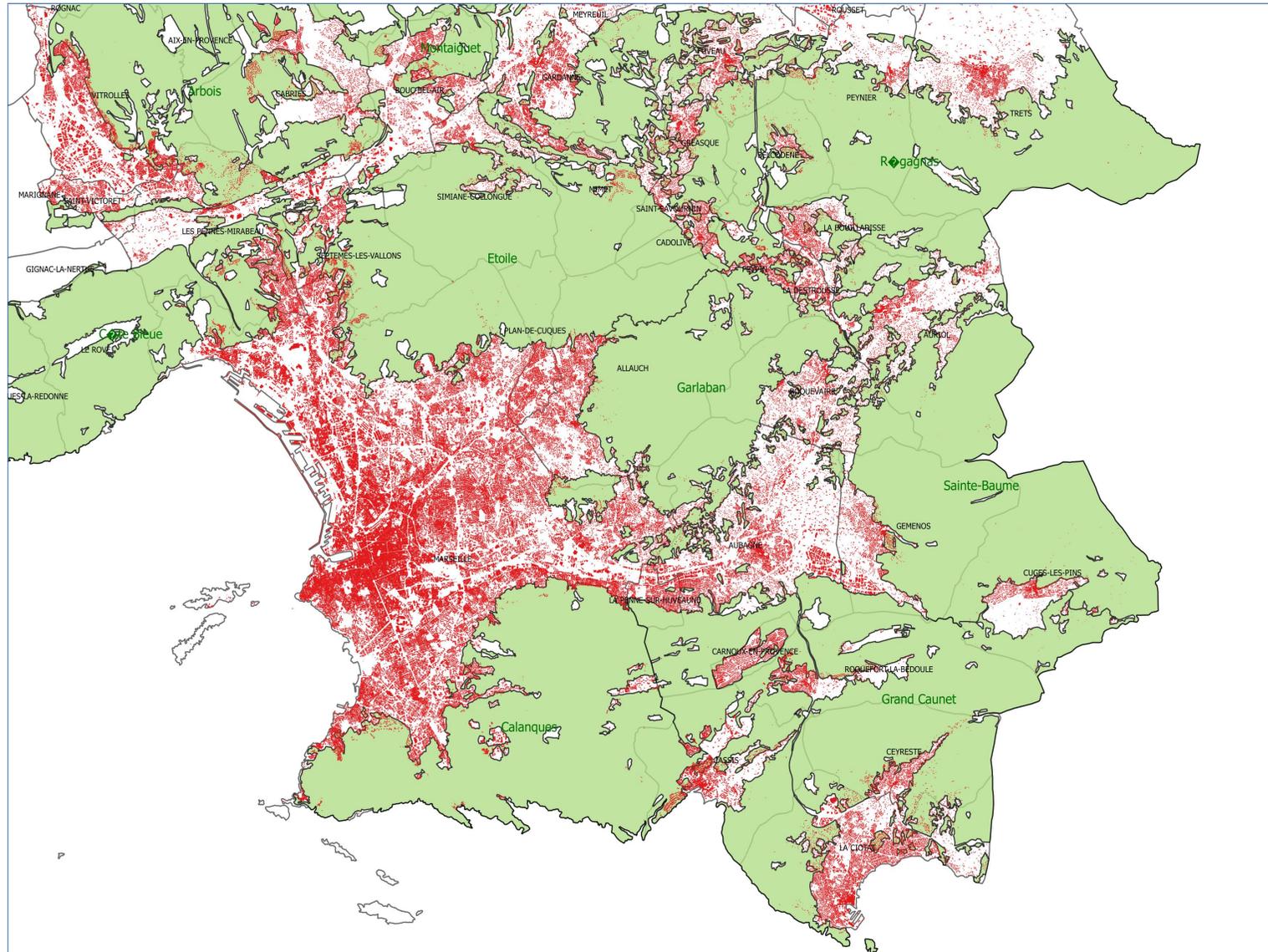


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Contexte du PPRIF de Marseille

DDTM 13

2015



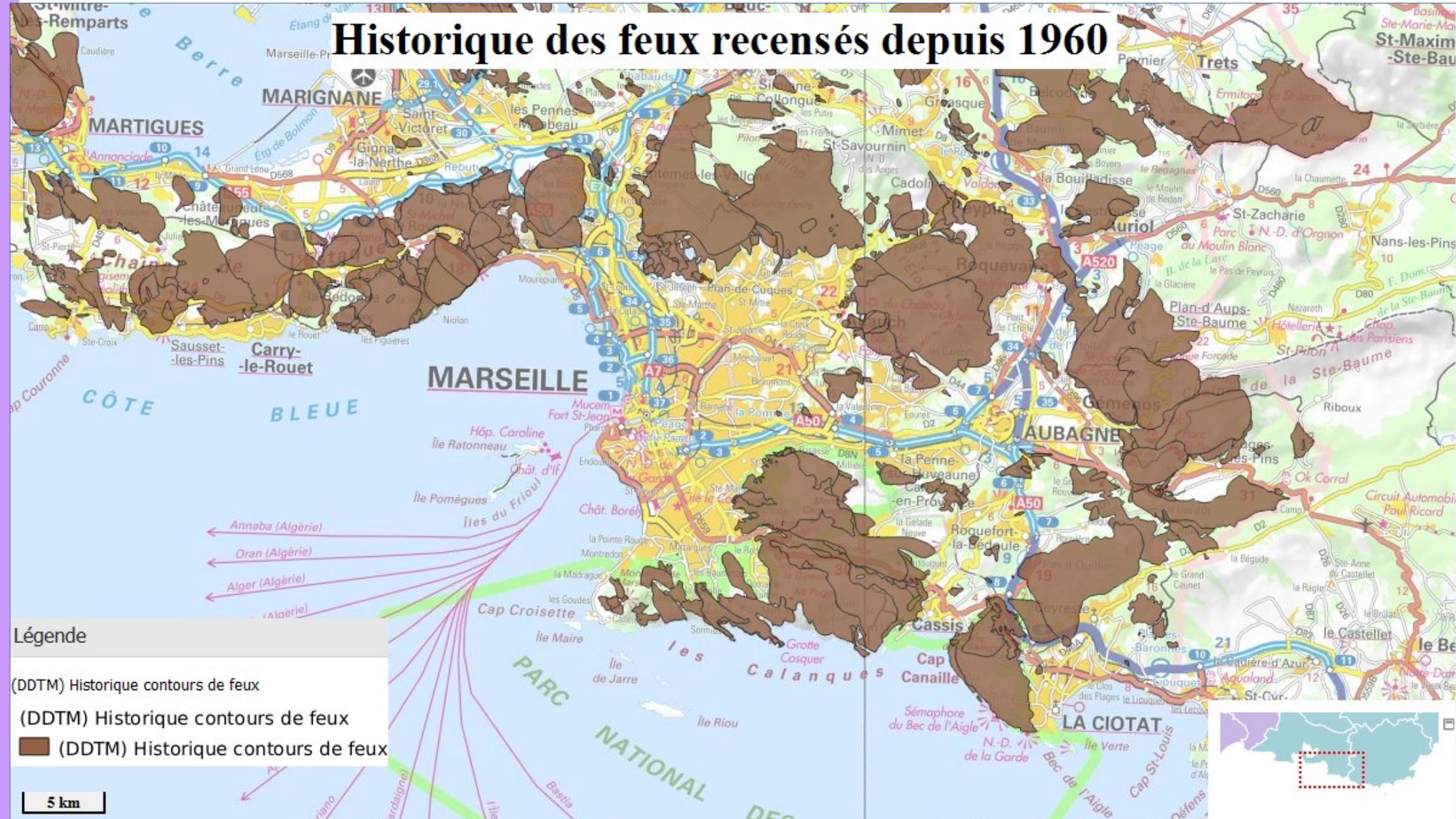
Evolution de l'urbanisation (bâti en rouge) face aux massifs (en vert)



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Contexte du PPRIF de Marseille

Historique des feux recensés depuis 1960





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DDTM 13

Contexte du PPRIF de Marseille

2011

Prescription du PPRIF

Elaboration du PPRIF

en association avec la commune et le BMPM (réunions et visites terrain)

2017

Concertation avec la population

Présentation du projet de PPRIF à la population, recueil de ses questions et observations, réunion publique

(janv. - mars 2017)

- 5 réunions publiques / plus de 300 personnes présentes
- Près de 120 courriers de réponse adressés aux particuliers / CIQ / asso

Consultation de la commune, de la métropole AMP, du conseil départemental, du conseil régional, du CRPF, du SDIS, de la chambre d'agriculture, parc national des Calanques. (juin - juillet 2017)

Enquête publique

Projet mis à disposition du public. Projet définitif après analyse du rapport d'enquête. (oct. - nov. 2017)

- Commission d'enquête (5 commissaires)
- Avis favorable avec 1 réserve et 89 observations

2018

Approbation du PPRIF par le Préfet
22 mai 2018

Les données Urbansimul sur le PPRIF de Marseille

Etape post concertation publique / Préparation de l'enquête publique

La DDTM13 a croisé le zonage PLU de Marseille avec le zonage PPRIF :

537 ha en zone U du PLU sont classés en zone Rouge et emportant un principe d'inconstructibilité.

→ **Constat du fort impact du PPRIF sur la constructibilité de Marseille.**

Souhait de la DDTM13 d'objectiver plus précisément la contrainte apportée par le PPRIF sur l'urbanisation à venir et les droits à construire.

→ **Septembre 2017 : analyse Urbansimul sur le PPRIF**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DDTM 13

Les données Urbansimul sur le PPRIF de Marseille

Les Chiffres Urbansimul

Principaux paramètres pris en compte dans l'analyse du foncier impacté par la zone Rouge :

- PLU : zones avec un principe général d'inconstructibilité (N, A)
- zones construites
- espaces publics
- cimetières, piscines, terrains de sports
- routes
- cœur de parc national
- lignes électriques
- ZNIEFF
- Natura 2000 (habitats et oiseaux)
- PPRn

...



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DDTM 13

Les données Urbansimul sur le PPRIF de Marseille

537 ha de zone U du PLU en zone Rouge PPRIF

Les Chiffres Urbansimul

**537 ha → 237 ha
potentiellement
constructibles en zone Rouge**

Sur les 537 ha de la zone rouge
du PPRif :

- 20 ha correspondent à des parcelles constructibles non bâties,
- 212 ha à des parcelles constructibles déjà bâties.

Le reste, soit plus de la moitié,
correspond à des surfaces non
constructibles de fait bien que
zonées en U au PLU : voirie,
terrain en pentes, autres
contraintes
environnementales...

**99 ha de foncier
mobilisable sont figés par
la zone Rouge**

- 15 ha de parcelles non bâties constructibles jusqu'à présent deviennent inconstructibles,
- 84 ha de parcelles déjà bâties constructibles deviennent inconstructibles.

**Sur un total de plus de
3600 unités foncières (UF)
seulement 588 UF sont
restreintes par la zone
Rouge**

(= UF avec surface
disponible limitée ou
totalement indisponible)

→ 218 UF ne peuvent plus
envisager un détachement
de parcelles

→ 260 UF ont moins de
surface disponibles pour un
détachement



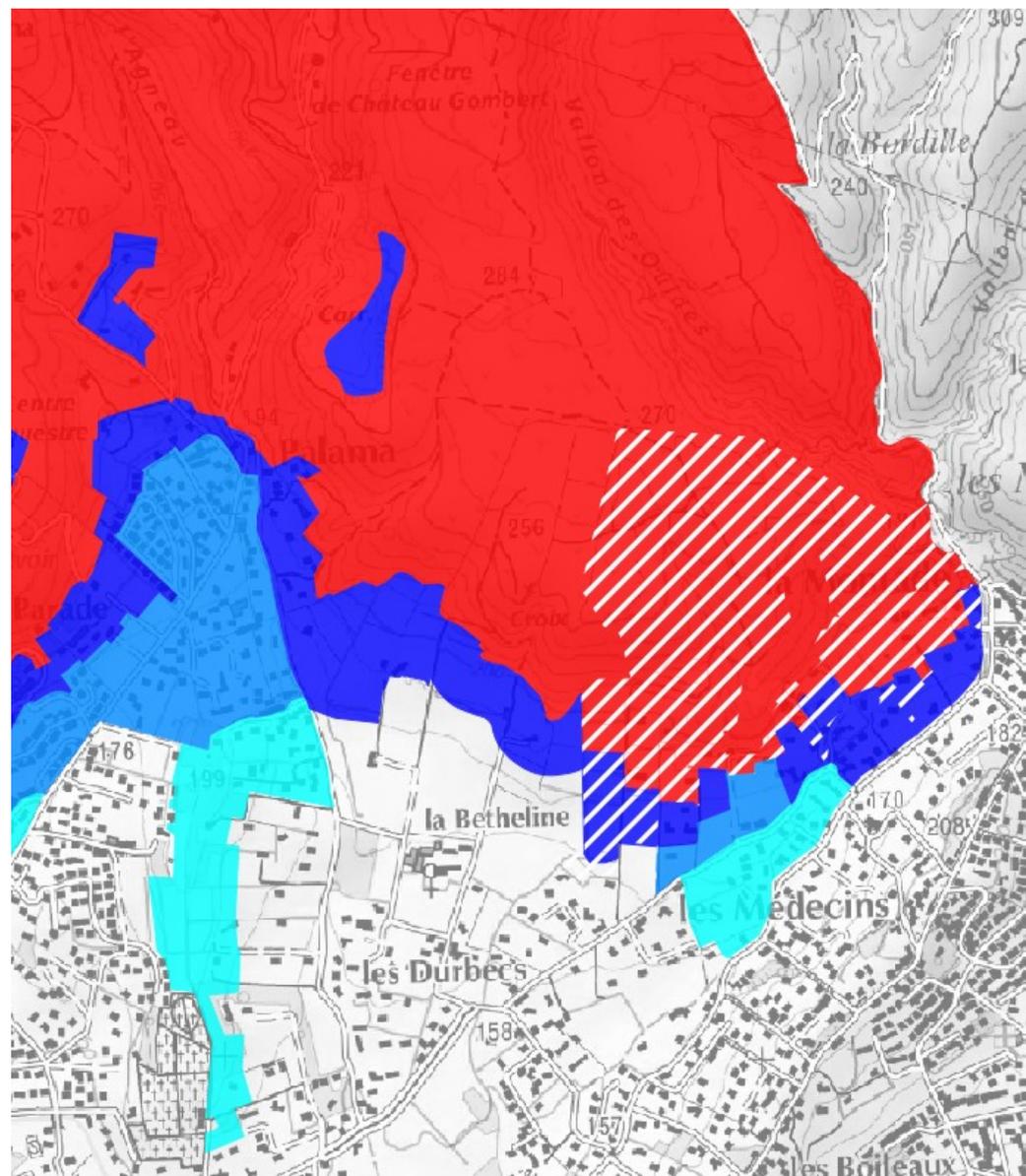
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Les données Urbansimul sur le PPRIF de Marseille

DDTM 13

La cartographie Urbansimul

Hachuré blanc :
Mobilisation de la population à
la concertation publique



Les données Urbansimul sur le PPRIF de Marseille

Les données Urbansimul sont générées rapidement

Outil qui permet un appui :

- à l'analyse des dossiers des particuliers à l'étape de la concertation publique

→ Géolocalisation des surfaces impactés et de la mobilisation de la population

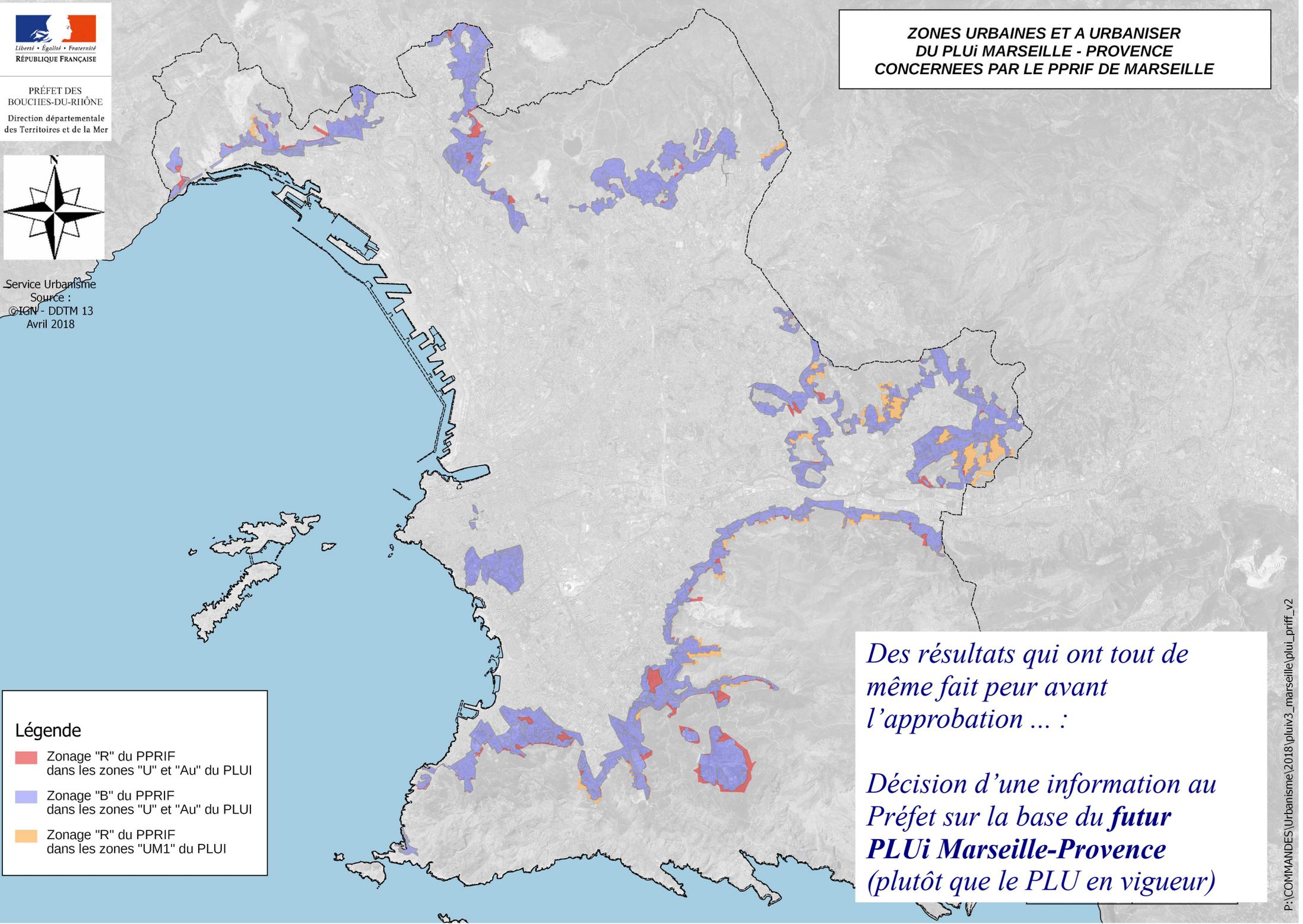
- au montage de l'enquête publique (dimensionnement de l'enquête, contexte de la mobilisation des particuliers à la concertation publique)

*→ Affiner la donnée sur les surfaces impactées par la règle d'inconstructibilité de la zone Rouge du PPRIF :
537 ha → 99 ha impactés*

→ Analyse à l'échelle des quartiers



**ZONES URBAINES ET A URBANISER
DU PLU MARSEILLE - PROVENCE
CONCERNEES PAR LE PPRIF DE MARSEILLE**



Légende

-  Zonage "R" du PPRIF dans les zones "U" et "Au" du PLUI
-  Zonage "B" du PPRIF dans les zones "U" et "Au" du PLUI
-  Zonage "R" du PPRIF dans les zones "UM1" du PLUI

Des résultats qui ont tout de même fait peur avant l'approbation ... :

*Décision d'une information au Préfet sur la base du futur **PLUi Marseille-Provence** (plutôt que le PLU en vigueur)*

Merci de votre attention

Ondine LE FUR, Chef d'unité prévention Risque incendie (DDTM13)

Christine GRIMAL, Coordinatrice du projet Urbansimul (Cerema)

